

# CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Elaborati di progetto del Piano Operativo

## Piano Operativo **RELAZIONE** dal Piano Strutturale al Piano Operativo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Settembre 2023

**Elaborato modificato a seguito della conferenza paesaggistica (art. 21 del PIT/PPR)**



Progettazione e comunicazione  
[www.socialdesign.eu](http://www.socialdesign.eu)

# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaco  
*Andrea Tavarnesi*

Responsabile del procedimento  
*Luca Niccolai*

Garante dell'informazione e della partecipazione  
*Andrea Bernardini*

## **Piano Operativo**

### **RELAZIONE**

dal Piano Strutturale al Piano Operativo

**SocialDesign\_Civitella**  
Progetto e coordinamento

*Goffredo Serrini (responsabile)*  
*Claudio Zagaglia*  
e  
*Laura Tavanti*

con  
*Desirè Gambini*  
*Sara Guarino*  
*Patrizia Sodi*

Studi e indagini di supporto

*Annalisa Pirrello*  
VAS

*Carlo Schiatti, con Silvia Cecconi*  
Ingegneria idraulica

*Matteo Bertoneri*  
Acustica ambientale

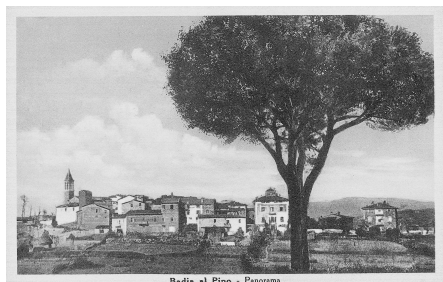
*Giovanni Capacci, Fausto Capacci*  
Geologia



Via dei Conti 6, 50123 Firenze  
Tel. 055.284795  
architettura@socialdesign.eu  
www.socialdesign.eu

## Indice

- 1. Introduzione 2  
*dal piano strutturale al piano operativo*
  
- 2. Temi e questioni 6  
*fare urbanistica, moltiplicare le qualità*
  
- 3. Obiettivi e strategie 12  
del nuovo Piano Operativo  
*un catalogo di possibilità*
  
- 4. La struttura delle NTA 22  
(Norme Tecniche di Attuazione)  
*conservare il paesaggio, rigenerare la città*
  
- 5. Dimensionamento 26  
(abitanti, interventi, standard)  
*i numeri del piano operativo*



1.1 Il Comune di Civitella in Val di Chiana ha intrapreso già da alcuni anni il percorso di revisione dei propri strumenti urbanistici con lo studio e la formazione del nuovo Piano Strutturale (PS): piano che stabilisce le strategie per il governo del territorio comunale e individua specifiche vocazioni per ogni sua parte, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC).

L'elaborazione del PS era stata avviata in considerazione di molte e diverse ragioni: in particolare, dalla volontà di tornare a interpretare le questioni del "presente" e valutare i cambiamenti avvenuti nell'ultimo decennio, nel tentativo di stabilire il senso e il significato di **un nuovo progetto per il territorio**.

A questo si aggiungeva la necessità di adeguare gli strumenti urbanistici comunali a un insieme di modifiche introdotte dalle nuove leggi regionali e dalle norme della pianificazione sovraordinata, attraverso la rilettura delle componenti fisiche, sociali ed economiche che connotano la struttura e l'identità di Civitella.

Questo percorso di revisione degli strumenti urbanistici, iniziato dunque con la redazione del Piano Strutturale (approvato dal CC con delibera n. 7 del 22.03.2016, integrata con la n. 9 del 15.04.2016), si conclude con la **presentazione e approvazione del "primo" Piano Operativo (PO)**: che sostituisce il Regolamento Urbanistico e introduce norme e progetti finalizzati a disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in coerenza con le previsioni e gli indirizzi contenuti nello stesso PS.

1.2 Il Piano Strutturale sollecita azioni mirate e fare di Civitella in Val di Chiana un "territorio accogliente e accessibile": in tal senso, indirizza, prescrive e suggerisce norme e regole finalizzate a migliorare la qualità, le prestazioni fisiche, sociali e

culturali delle sue diverse parti, entro un modello di sviluppo basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale e il suo ambiente.

A queste immagini corrispondono alcune ipotesi di organizzazione di spazi e infrastrutture fondate sul riconoscimento di una *figura territoriale* nella quale riconoscere i luoghi e i caratteri da conservare o trasformare: un sistema di relazioni tra le diverse parti che, muovendo dalla tutela del patrimonio storico e dell'ambiente naturale, si rinnova e valorizza la loro specifica identità; garantendo la permanenza della qualità dei rapporti storicamente intercorsi tra attività umane, caratteri fisici e naturali del territorio stesso.

In questo senso, lo *statuto del territorio* costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio (in conformità con lo statuto del territorio regionale contenuto nel PIT): nello statuto è individuato il perimetro del territorio urbanizzato (con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014) e vengono riconosciute le *invarianti strutturali*, gli elementi che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche ed artistiche, per le quali il piano fornisce indirizzi e prescrizioni finalizzate alla loro salvaguardia.

All'interno di questa *figura*, assunta come elemento di organizzazione e funzionamento della struttura territoriale, si determina il ruolo dei diversi *sistemi* (sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema dei luoghi centrali, sistema della residenza, sistema della produzione) e il carattere degli *schemi direttori* che il PS ha ritenuto opportuno disegnare: i luoghi della trasformazione, della modificazione e della rigenerazione per i quali individuare azioni e interventi di natura strategica, da sottoporre a progetti specifici e previsioni particolareggiate.

Alcuni tra i principali obiettivi del Piano Strutturale che il Piano Operativo ha inteso sviluppare possono essere riassunti come segue:

- tutela delle risorse locali e valorizzazione delle forme economiche tipiche o in evoluzione del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale);



- tutela integrata degli insediamenti storici e del paesaggio agrario tradizionale, utilizzo razionale delle risorse territoriali, potenziamento delle infrastrutture e delle aree già occupate da insediamenti;

- consolidamento del carattere policentrico del sistema insediativo, riequilibrio dei rapporti tra capoluogo, insediamenti collinari e frazioni di pianura, protezione del sistema insediativo dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;

- contenimento e riduzione del *consumo di suolo*, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e priorità agli interventi di rigenerazione urbana;

- mantenimento e conservazione della struttura insediativa e delle architetture tradizionali, testimonianze preziose dell'identità locale e risorsa indispensabile per un *turismo sensibile*, interessato e attratto dai prodotti e dagli elementi "originali" di un territorio;

- valorizzazione delle percorrenze storiche, recupero della viabilità minore di pianura e di crinale per la mobilità pedonale e ciclabile, realizzazione di nuove infrastrutture per migliorare l'accessibilità ed evitare l'attraversamento dei centri abitati;

- crescita di un circuito di opportunità legate al tempo libero e ai settori economici connessi (arte, cultura, ospitalità);

- valorizzazione delle attrezzature urbane, incremento della qualità e la quantità degli spazi collettivi;

- consolidamento delle maggiori aree produttive, completamento di quelle connesse al sistema della mobilità, trasferimento e ricollocazione degli insediamenti "sparsi" esistenti;

- innalzamento della qualità architettonica e urbanistica negli interventi di riqualificazione e nuova edificazione, efficientamento energetico degli edifici e degli impianti.

1.3 Il Piano Operativo ha dunque alle spalle una lunga storia di lavoro e ricerca, che si è evoluta e consolidata negli anni attraverso uno stretto rapporto di collaborazione tra amministratori, tecnici comunali e il gruppo di progettisti che dopo il PS ha redatto anche questo strumento (dopo l'espletamento e

l'aggiudicazione della gara per l'affidamento dell'incarico indetta dall'amministrazione).

La continuità e la coerenza di questa esperienza, che ci sembra importante richiamare nel valutare gli obiettivi perseguiti e raggiunti, ha permesso di avviare una rilettura originale del territorio civitellino, di riscoprire una "geografia" più complessa, capace di muovere e mettere in relazione paesaggi e ambienti diversi: in altre parole, ha permesso di tornare a *fare urbanistica* attraverso una chiara strategia di **riqualificazione, sostenibilità e innovazione.**



## 2. Temi e questioni

*fare urbanistica, moltiplicare la qualità*



2.1 Una città e un territorio possono essere definiti come un sistema complesso che “contiene” un insieme di beni importanti rappresentato da edifici, strutture, spazi e oggetti dotati di un grande valore culturale: effetto fondamentale della presenza di un *patrimonio culturale* è la sua capacità di definire un’identità collettiva.

Il Piano Strutturale di Civitella ha previsto un forte investimento su questo “capitale culturale” e si è proposto come un *piano per la riqualificazione* della città e del territorio (per una più approfondita interpretazione di questi argomenti si rimanda alla relazione descrittiva dello stesso).

Il Piano Operativo è lo strumento che traduce questi indirizzi in un *catalogo di possibilità* e di *azioni concrete*, finalizzate alla tutela del territorio e alle *trasformazioni considerate compatibili con il contesto*.

Come in un “manuale d’uso”, il PO individua le istruzioni per valorizzare le qualità interne della città esistente e stabilisce una rinnovata *cultura del piano*:

- una cultura della riqualificazione e della sostenibilità, che definisca le necessarie azioni di tutela e recupero del patrimonio territoriale;
- una cultura del paesaggio e dello spazio pubblico, che definisca gli elementi che caratterizzano l’organizzazione e la struttura degli insediamenti;
- una cultura del progetto, fondata su interventi coordinati e compatibili con il contesto;
- una cultura “dell’ascolto”, della partecipazione e della trasparenza, che restituisca a ciascuno la possibilità di collaborare, riducendo la distanza spesso presente tra affermazioni di principio, richieste e concreta gestione del territorio.

2.2 Dopo l’avvio del procedimento, elaborato a seguito dell’atto di indirizzo predisposto dalla Giunta Municipale (delibera GM n.118 del 30.08.2018), dopo un accurato lavoro di elaborazione e sintesi di molti e diversi materiali, che ha portato all’adozione del PO (delibera CC n.38 del 31.07.2020), alla successiva valutazione delle osservazioni e delle



controdeduzione (2021), allo svolgimento della Conferenza Paesaggistica (2022/2023) convocata ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT/PPR – svoltasi attraverso numerose sedute con la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo – ai fini della “conformazione”.

Dopo questo lungo e complesso percorso il Piano Operativo viene consegnato all’amministrazione comunale in una fase delicata e difficile per il paese, in un periodo denso di criticità e di cambiamenti che sollecitano una “riflessione globale”, che certo riguarda anche la necessità di ripensare modelli, pratiche e consuetudini della pianificazione urbanistica.

In una fase così complessa, il gruppo di progettazione ha cercato per quanto possibile di lavorare con questa consapevolezza, di adeguare lo strumento alle questioni del presente, confrontandosi e coordinandosi con il Sindaco, la Giunta, il responsabile del procedimento e gli uffici comunali; avvalendosi del supporto di consulenti specialisti e del contributo di molti abitanti.

obiettivi		
STRATEGIE	SISTEMI	RIQUALIFICAZIONE
	rigenerazione	sostenibilità
	ABITARE	
PAESAGGIO	RECUPERO	PATRIMONIO
	AMBIENTE	
	identità	turismo
	SUOLO	agricoltura
	STORIA	innovazione produzione
ARCHITETTURA		
	URBANISTICA	qualità
	PROGETTO	TERRITORIO

In tal senso, emergono nel nuovo PO alcuni temi irrinunciabili e caratterizzanti, come:

- la tutela del paesaggio civitellino e dei suoi caratteri identitari, naturali o antropici, delle aree boscate, terrazzate e coltivate, dei versanti, delle relazioni visuali e delle percorrenze;
- la salvaguardia dei territori collinari e di pianura, connessa alla necessità di garantire le attività agricole, il presidio, la cura e il mantenimento dei diversi *sottosistemi ambientali*, così come le colture tradizionali e i principali elementi naturali, estetici, funzionali e morfologici del paesaggio rurale;
- la valorizzazione e l’implementazione della rete di mobilità ciclo-pedonale;
- la tutela dei corridoi e delle connessioni ecologiche, la ricomposizione degli spazi verdi e la formazione di nuovi “boschi urbani”;
- la riqualificazione urbanistica, connessa alla riduzione del consumo di suolo destinato alla nuova edificazione, l’introduzione di incentivi (premialità)

relativi al recupero, all'efficientamento energetico, all'uso di materiali e tecnologie compatibili;

- il consolidamento e la riorganizzazione dei luoghi previsti per le attrezzature culturali e turistico-ricettive, per le attività produttive e commerciali.

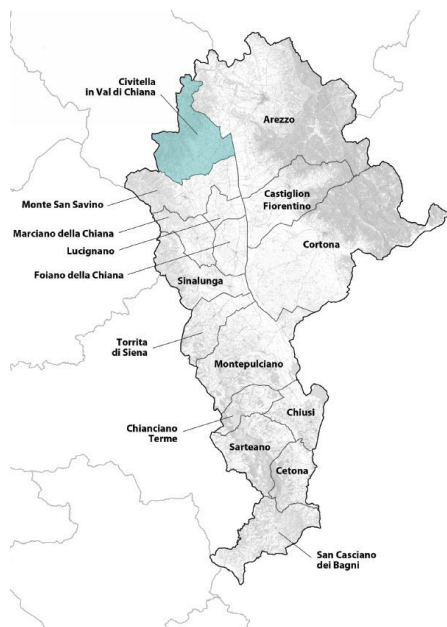
Questi temi, che sono stati oggetto di analisi, valutazioni e progetti (nei molti anni di lavoro), hanno caratterizzato le diverse fasi del piano e richiesto l'approfondimento di alcuni aspetti, in particolare:

- un'accurata rilettura degli obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (PPR), per garantire il rispetto delle direttive e delle prescrizioni d'uso concernenti i beni paesaggistici formalmente riconosciuti (vincoli diretti e indiretti), gli obiettivi di qualità e le corrispondenti direttive relative all'*Ambito di paesaggio n. 15 - Piana di Arezzo e Val di Chiana*, entro cui ricade il territorio comunale di Civitella in Val di Chiana.

- un'accurata rilettura degli obiettivi di gestione, sviluppo e tutela del territorio contenuti nel Piano Strutturale, dei criteri e degli indirizzi che detta per la redazione del Piano Operativo, in riferimento allo *statuto del territorio* e alle "Norme per il governo del territorio" della Regione Toscana (LR n. 65/2014).

- la valutazione delle proposte giunte da molti e diversi soggetti (cittadini, enti, associazioni, aziende e studi professionali) a seguito della procedura avviata tramite **Avviso Pubblico** per la presentazione di istanze e manifestazioni di interesse "**Contributi per la formazione del nuovo Piano Operativo**"; parte di un più ampio percorso di partecipazione che ha previsto un elevato numero di riunioni e incontri con molti e diversi soggetti (istituzionali e non); un percorso di informazione e comunicazione molto denso, finalizzato a definire i criteri e le scelte principali del PO, i progetti e la sua struttura normativa.

Questo processo di partecipazione ha permesso di aprire un confronto trasparente con gli abitanti e orientare la discussione sui modi (gli strumenti e le forme) attraverso i quali trasformare le opportunità del piano in progetti coerenti: un'attività di *ascolto* e *valutazione* dedicata al tentativo di riconoscere i cambiamenti, le opportunità possibili e le buone pratiche della rigenerazione urbana.



I contributi hanno permesso di elaborare un *programma* fondato sulla cooperazione tra istituzioni, operatori del mercato e società civile: muovendo dall'idea che la pubblica amministrazione sviluppi capacità di ascolto e di leadership entro una chiara visione d'insieme, mentre coinvolge allo stesso tempo i protagonisti della comunità locale nel processo decisionale, favorendo l'elaborazione di uno "strumento" capace di assumere le esigenze e i desideri che gli abitanti avvertono come prioritari.

- l'organizzazione e la presentazione in *Conferenza di copianificazione* (convocata ai sensi dell'art. 25 comma 3 e 4 della LR 65/2014, nel dicembre 2019) delle proposte relative alle aree di trasformazione collocate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuate a seguito delle richieste presentate tra i contributi di cui sopra.

- nuove e specifiche indagini finalizzate ad integrare e implementare il quadro conoscitivo (sopralluoghi, rilievi e raccolta dati), con particolare riferimento alle invarianti strutturali, al patrimonio di edifici e spazi di valore storico testimoniale, alla verifica degli standard e del dimensionamento.

- la predisposizione del "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" (PEBA), con il censimento delle stesse.

- l'approfondimento di alcuni temi riguardanti in particolare il disegno del suolo pubblico e degli spazi collettivi.

- la costruzione delle norme tecniche di attuazione, in conformità agli indirizzi del Piano Strutturale, per esplicitarne la dimensione interpretativa e introdurre nella disciplina del PO: i criteri e le regole per gli interventi nei diversi sistemi (sottosistemi e ambiti); le definizioni e le modalità operative per una loro corretta applicazione; le condizioni e le priorità dei progetti da sviluppare per migliorare la qualità e la funzionalità del territorio.

- l'individuazione delle aree di trasformazione da sottoporre a piani attuativi e a progetti unitari convenzionati, accompagnate da previsioni particolareggiate e "schede norma" (definizione degli obiettivi, indirizzi progettuali, prescrizioni di maggior dettaglio).

- l'adeguamento e l'integrazione delle indagini e degli studi di fattibilità geologica, idraulica e sismica a

seguito della recente approvazione di nuovi regolamenti regionali, alle quali sono seguiti i corrispondenti studi sulla fattibilità delle azioni di piano.

- la predisposizione dell'ERIR, "Elaborato Rischio di Incidente Rilevante", lo strumento della pianificazione urbanistica che individua e disciplina le aree caratterizzate dalla presenza di stabilimenti a *rischio di incidente rilevante* e ne verifica la compatibilità ambientale, il rispetto delle condizioni minime di sicurezza e di distanza in relazione alla presenza nei dintorni di zone con destinazioni considerate vulnerabili, così da poter individuare criticità, prevenire e limitare le conseguenze di eventuali incidenti (a Badia al Pino, nel territorio comunale, si trova lo stabilimento della CHIMET che ha queste caratteristiche).

- la predisposizione della VAS, "Valutazione Ambientale Strategica", la procedura di verifica della sostenibilità degli atti di governo del territorio e degli strumenti di pianificazione prevista dalla LR, che ha il compito di elaborare e monitorare il bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

- la predisposizione dei documenti propedeutici alla *verifica di conformità* (analisi e discipline di riferimento) del Piano Operativo al PIT-PPR.

- l'avvio della costruzione e della messa a punto del nuovo sistema informativo territoriale (SIT), lo strumento di consultazione (via web) che sarà il riferimento per tutte le informazioni e gli atti di pianificazione relativi alla gestione del territorio del Comune di Civitella in Val di Chiana.

- il recepimento delle prescrizioni (Autorità di Bacino, Genio Civile, Soprintendenza) e la valutazione delle osservazioni presentate dopo l'adozione, la predisposizione delle controdeduzioni con i pareri e le modifiche da introdurre nelle norme e negli elaborati grafici a seguito dell'accoglimento di quanto ritenuto accettabile, utile e necessario.

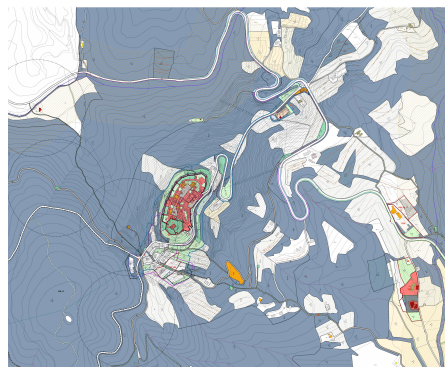
- il recepimento delle prescrizioni emerse nell'ambito della Conferenza Paesaggistica, con l'elaborazione e l'adeguamento dei documenti richiesti per la *conformità*, in relazione ad alcuni principali temi: perimetro del territorio urbanizzato, invariants, morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, PdP

(progetto di paesaggio) “Le Leopoldine in Val di Chiana” (con la predisposizione delle corrispondenti schede).



In fondo a questa complessa e particolare procedura, che ha previsto specifiche modalità di recepimento da parte del PO della disciplina statutaria del PIT-PPR per la sua conformazione (senza procedere a una variante di adeguamento del PS), il Piano Operativo assume con forza e coerenza il compito di sviluppare le strategie e il “disegno” del Piano Strutturale, di dare “forma” alle idee, agli indirizzi e agli obiettivi che ne connotano il progetto, per costruire un sistema di regole e principi finalizzati a disciplinare l’attività urbanistica-edilizia per l’intero territorio comunale (per un periodo di almeno 5 anni dalla sua approvazione).

In tal senso, il Piano Operativo avvia un’operazione tesa a cogliere, riconoscere e interpretare l’emergere di nuove domande, entro un processo di conservazione e modificazione dei luoghi che mette in gioco solo ciò che stabilisce una relazione di coerenza e compatibilità con la struttura del territorio, connettendo la “visione strategica” del Piano Strutturale a quella del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.



3.1 Il Comune di Civitella in Val di Chiana, dopo l'approvazione del Piano Strutturale (2016), ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Operativo (2018), lo strumento che andrà a sostituire il Regolamento Urbanistico vigente.

Com'è noto, la "disciplina" della pianificazione urbanistica comunale è stata suddivisa già da molti anni in due parti (una strutturale, una operativa), per ognuna delle quali è stato individuato e definito dalle diverse LR un carattere specifico, diverse procedure di formazione e approvazione, diversi orizzonti temporali.

Il Piano Operativo è lo strumento delle prescrizioni ordinarie per l'intero territorio comunale, correlate all'individuazione delle modificazioni possibili, alla disciplina puntuale delle diverse zone, nonché ai progetti particolareggiati (PA, PUC, da eseguirsi in un determinato periodo, legato a uno o più mandati amministrativi); altri connotati specifici sono la determinazione del regime e del consumo dei suoli (conformativo della proprietà privata), l'individuazione di regole costruttive capaci di migliorare le qualità della città, dei tessuti urbani, del territorio e del patrimonio rurale.

Il PO verifica e definisce:

• la disciplina degli insediamenti esistenti

(valida a tempo indeterminato)

- la disciplina dei centri storici (che nel RU vigente di Civitella proviene dal *Programma di Fabbricazione*)

- la schedatura esistente sugli edifici di valore storico-testimoniale

- gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici

- la disciplina del territorio rurale (DPGR 63/R del 25/08/2016 Regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 65/2014, contenente le disposizioni per la qualità del territorio)

- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

- le zone connotate da degrado

• la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio

(con valenza quinquennale)

- la disciplina degli interventi da realizzarsi con piani attuativi
- gli interventi di rigenerazione urbana
- i progetti unitari convenzionati
- la disciplina degli interventi di nuova edificazione con interventi diretti
- l'edilizia residenziale sociale
- le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- i beni sottoposti a vincoli espropriativi
- la perequazione urbanistica

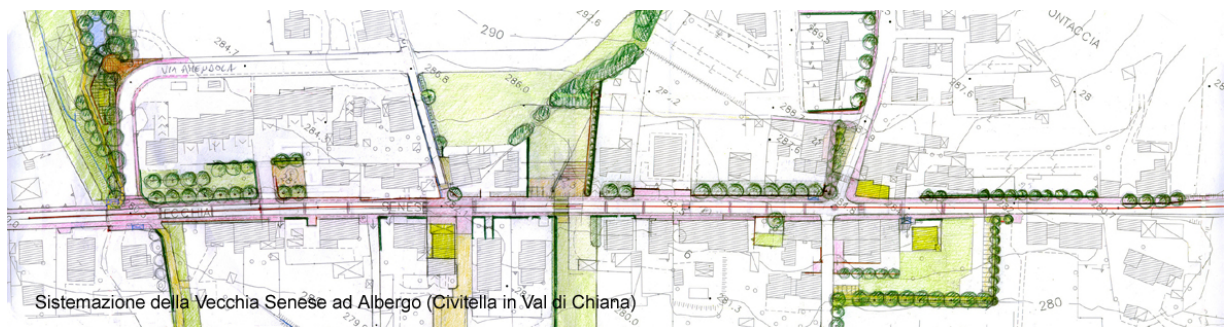
Il Piano Operativo è dunque un atto "prescrittivo", che governa, limita, condiziona e sollecita azioni coerenti entro una chiara visione d'insieme: il PO stabilisce la disciplina e le regole per le differenti parti del territorio che, per il carattere e il ruolo che rivestono, devono essere conservate e mantenute, possono essere adeguate o trasformate: nei paragrafi successivi di questo documento, proveremo a chiarire i dispositivi attraverso i quali la disciplina del piano agisce sul territorio e descrivere i materiali che lo costituiscono.



3.2 Da un punto di vista metodologico, il PO si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio: di coordinare le politiche e gli interventi su ambiente, spazi urbani, mobilità, e opere pubbliche, di sollecitare l'adozione di progetti coerenti e buone pratiche; il piano stabilisce alcuni *punti fermi*, entra nel merito di alcune questioni e avvia un'ipotesi di rinnovo della

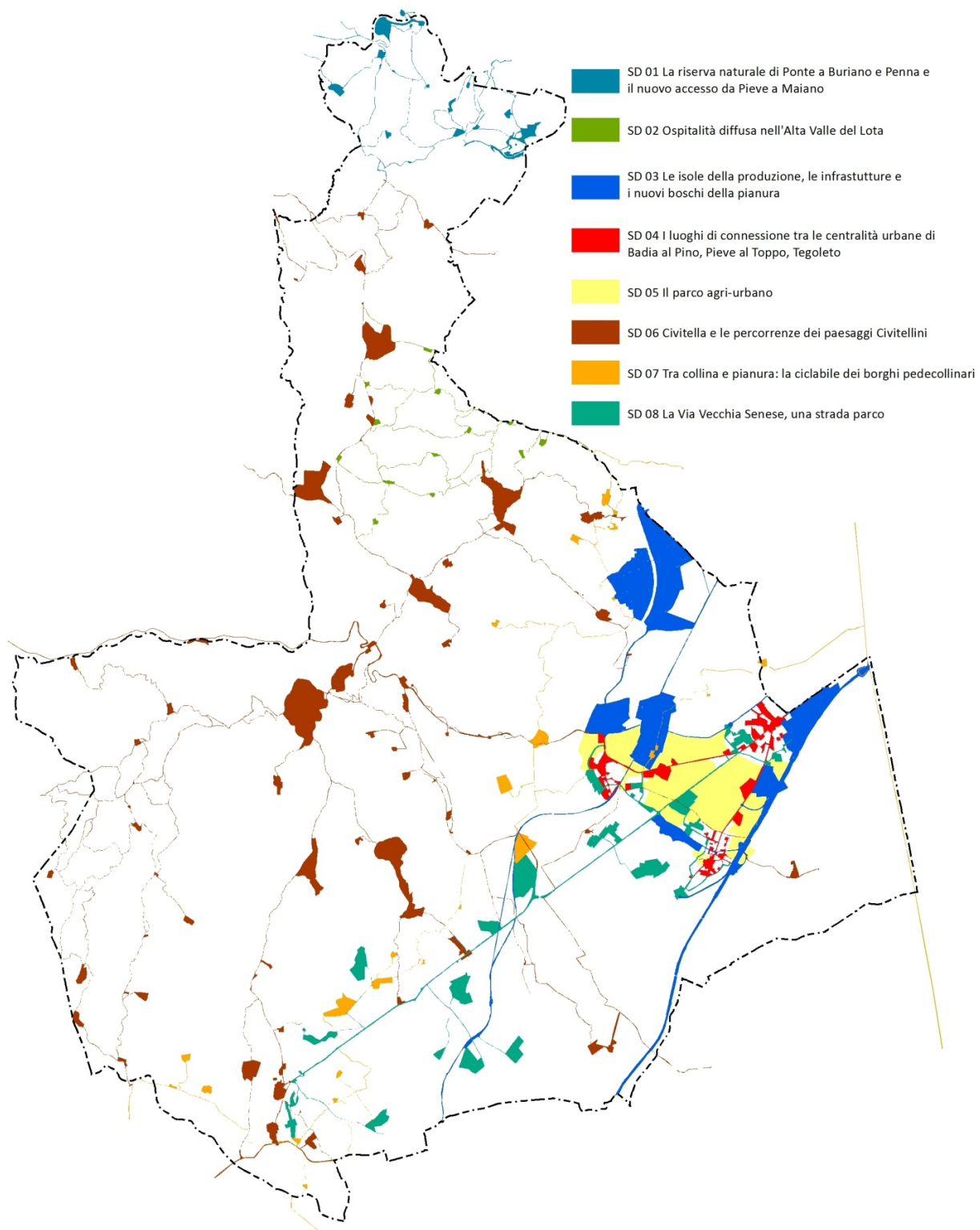
disciplina che muove da alcune importanti considerazioni:

- nei prossimi anni le strategie della pianificazione dovranno essere tra loro integrate e orientate alla riduzione del consumo di suolo: allo stesso tempo sarà necessario avviare progetti di ricucitura dei margini, di riqualificazione degli spazi aperti e degli insediamenti esistenti, di messa a dimora di un grande numero di alberi, concentrando l'attenzione e le risorse sulle opportunità offerte dalla rigenerazione urbana e dal riuso del patrimonio esistente (in particolare nelle aree di potenziale "ripresa demografica", nei nuclei e nei centri minori);
- la riqualificazione del sistema della mobilità e il disegno del suolo (pubblico e privato) assumeranno sempre di più il compito di "attivare" e implementare i processi di riqualificazione, moltiplicando le possibilità di raggiungere obiettivi di sostenibilità, mitigazione e riequilibrio ambientale, miglioramento dei luoghi e della vita quotidiana, socialità;

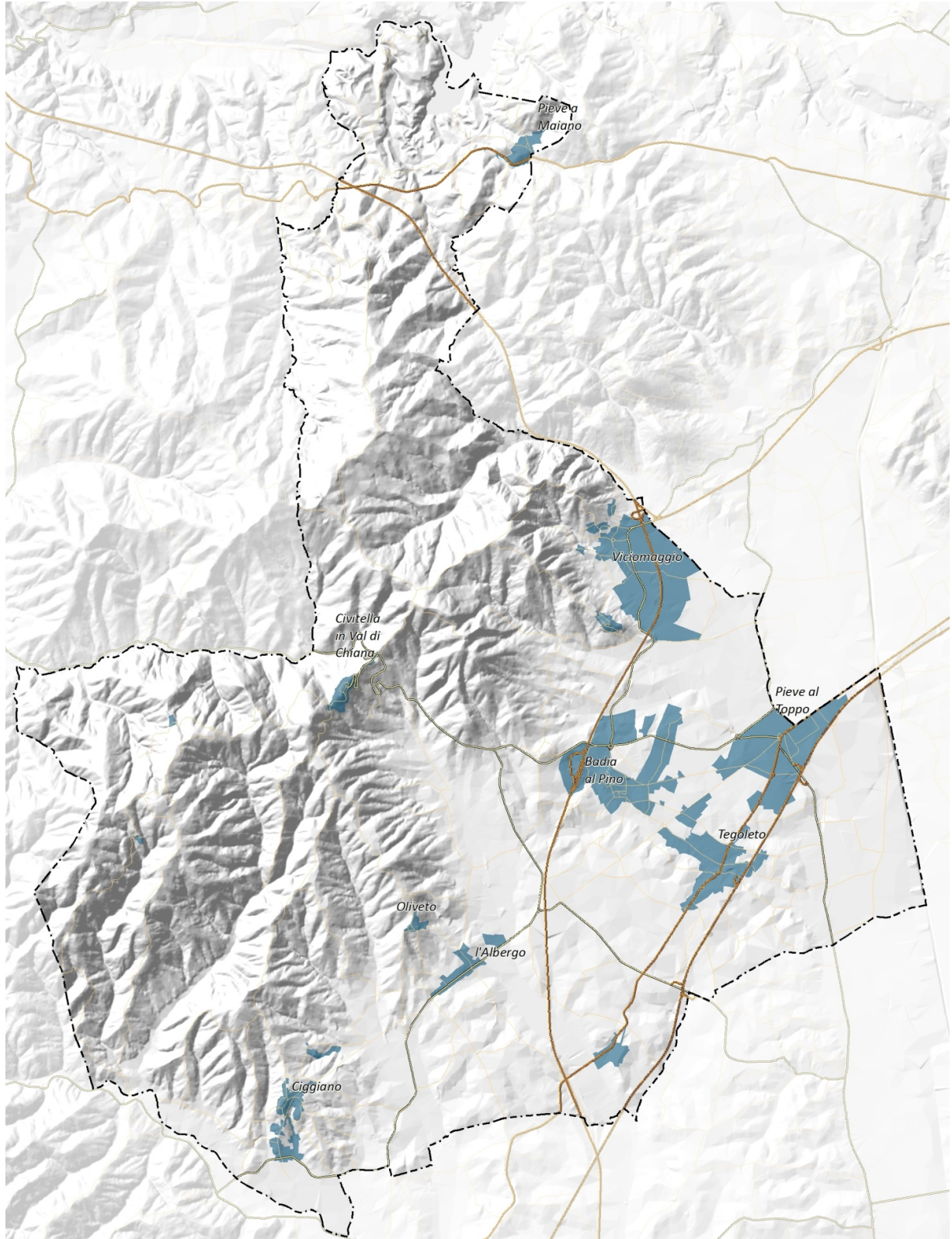


- il sistema della mobilità sostenibile non può prescindere dal progetto dello spazio aperto: questo principio fondamentale del "fare urbanistica" ha suggerito e permesso al PO di definire la rete delle relazioni, le regole per consolidare o collocare le principali attrezzature d'interesse collettivo, i progetti per le aree residenziali e produttive;
- l'insieme di questi elementi permette di individuare un sistema di riferimenti preciso, di generare "forme e geometrie" capaci di riorganizzare la struttura dello spazio urbano, la sua leggibilità, il suo comfort: di affidare a quella struttura il compito di delimitare, rendere riconoscibili e più facilmente accessibili i diversi luoghi, entro un insieme coordinato di interventi che fanno riferimento in particolare agli **scemi direttori** del PS.





Schemi Direttori



Perimetro del territorio urbanizzato

Questi temi insistono sul significato e sulla necessità di un “progetto complessivo di riqualificazione” che restituisca all’amministrazione comunale un ruolo fondamentale nei processi di negoziazione tra i diversi soggetti (economici, sociali, ecc.): e di nuovo rimandano al disegno di una città che funzioni meglio, nella quale si possa rappresentare pienamente la cultura del nostro tempo, coniugando la valorizzazione del patrimonio esistente e la sostenibilità ambientale, con la riconfigurazione spaziale, morfologica e funzionale, l’innovazione e il consolidamento dell’identità territoriale.

Le questioni emerse dal riconoscimento di questi temi e le potenzialità progettuali che ne derivano (in coerenza con alcune delle “tesi” precedentemente esposte) costituiscono le principali idee-guida del piano, i contenuti e gli obiettivi che possono essere riassunti come segue. Il Piano Operativo:

- incentiva la mobilità sostenibile, con il recupero dei tracciati storici e la valorizzazione della rete sentieristica esistente, al fine di realizzare una rete di “percorsi lenti”, piste ciclabili e ciclopedonali che consentano di raggiungere a piedi e in bicicletta i diversi luoghi, garantendo la continuità e la fruizione di tutto il territorio.

- limita il consumo di suolo, evitando la dispersione avvenuta nel modello di sviluppo degli ultimi decenni e definisce il “perimetro del territorio urbanizzato” in relazione a quello individuato dal PS. Il territorio di Civitella in Val di Chiana ha subito negli anni passati un rilevante sviluppo edilizio, caratterizzato da una notevole e diffusa occupazione del suolo. La crisi economica, la conseguente riduzione delle possibilità di investimento delle famiglie (così come di imprenditori, istituti bancari, ecc.) e la corrispondente diminuzione della domanda in rapporto ad un’offerta in molti casi “esuberante”, hanno di fatto ridotto drasticamente la richiesta e la necessità di nuove aree edificabili, favorendo ipotesi di riqualificazione e progetti di recupero del patrimonio esistente.

- valorizzare le qualità “interne” dei tessuti urbani e dove opportuno ri-dimensiona alcuni interventi;

- disegna con maggiore attenzione luoghi e spazi della città consolidata, completa e integra progetti interrotti, per restituire forma e contenuto a ciò che esiste e migliorare l’identità delle diverse zone;

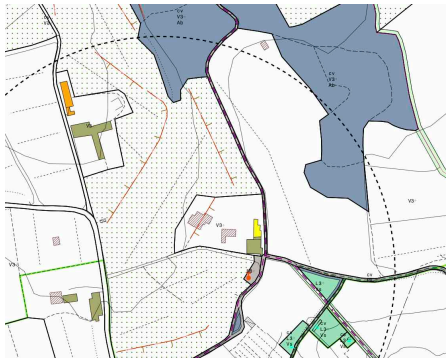
- coniuga qualità urbana, riuso e flessibilità, concentrandosi sulla riqualificazione del patrimonio esistente, favorendo le esigenze abitative delle famiglie e la modifica della destinazione d'uso;
- ri-localizza le attività insediate in aree non idonee del territorio e favorisce le condizioni per realizzare edifici che utilizzino fonti rinnovabili e garantiscano alta efficienza energetica;
- tutela gli ambiti di particolare valenza ambientale e salvaguarda l'assetto tradizionale del territorio rurale: per favorirne la fruizione e lo sviluppo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per residenza e turismo diffuso, la possibilità di realizzare annessi per agricoltura part-time e aziende minori.
- rende operative le nuove disposizioni in materia introdotte dalla LR n.65/2014 (come modificate dalla LR 43/2016 e regolamentate dal D.P.G.R. 25 agosto 2016 n.63/R).



3.3 Ciò che abbiamo immaginato è un progetto di riqualificazione dal quale fare “emergere” la struttura profonda del territorio, tornando a riconoscere forme più durature e forse meno appariscenti, che nel tempo hanno mostrato una grande capacità di resistenza e di adattamento.

In tal senso, il nostro progetto ha definito un insieme di regole e una struttura di riferimento che hanno guidato le scelte del PO, stabilendo che le norme e i disegni del piano dovessero:

- fondare la loro legittimità sullo *statuto del territorio*, nel rispetto delle invarianti strutturali e di parti specifiche del territorio, attraverso la salvaguardia dei suoi “beni”;



- assumere gli elementi del paesaggio come ordinatori dell’impianto territoriale, predisponendo specifiche norme per la loro salvaguardia;

- disciplinare il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari;

- prevedere (elaborare o integrare) specifiche norme per la conservazione e il recupero di questi “beni”, valutando gli usi attuali e le condizioni di integrità degli stessi;



- predisporre specifiche norme per la conservazione degli *edifici in muratura* e per il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica, obiettivo considerato fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e architettonico; individuare i criteri da rispettare negli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo, favorendo le tecniche costruttive originarie e il rispetto della tradizione costruttiva locale;

- prevedere (elaborare o integrare) specifiche norme, in riferimento ai contenuti e alla valutazione dei “risultati ottenuti” dal RU vigente, per definire gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti, i criteri, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei differenti interventi per i Sistemi, sottosistemi e ambiti del piano, fino alla scala del lotto e del singolo edificio;

- definire i criteri e le modalità di attuazione dei differenti interventi, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi nei diversi sistemi (Ambientale, della Residenza, dei Luoghi Centrali, della Produzione, della Mobilità), con le prescrizioni relative alle categorie di intervento previste per

ciascuna porzione di territorio (conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione) e l'individuazione dei parametri urbanistici alla scala del lotto e dei singoli edifici (valutando allo stesso tempo contenuti e risultati ottenuti dal RU vigente);

- individuare i progetti edilizi e i piani attuativi di aree, complessi e singoli edifici di rilevante valore storico-ambientale, gli immobili aventi caratteristiche per essere considerati beni culturali ai sensi delle corrispondenti leggi in materia;

- individuare e disciplinare le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana, le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, spazi verdi, ecc.);

- identificare "materiali" e "trattamenti" per il *progetto di suolo*;

- definire le regole, le norme e le prescrizioni necessarie a guidare il recupero, la trasformazione e la manutenzione di tessuti e spazi aperti, sviluppando in particolare le azioni e gli interventi connessi agli Schemi Direttori del PS e agli obiettivi proposti per le aree di trasformazione, attraverso Schede Norma, piani e progetti destinati ad orientare la riqualificazione e la salvaguardia di alcuni luoghi strategici della città e del territorio, a precisare le loro destinazioni d'uso, l'assetto morfologico e gli strumenti di attuazione;

- individuare in tal senso anche alcune aree (residenziali, produttive, agricole, parchi e spazi collettivi) dove avviare piani e progetti pilota finalizzati a sperimentare tecniche, modalità di intervento e recupero innovative (in particolare su spazi degradati o abbandonati), anche immaginando in futuro di inserire questi progetti all'interno di programmi e finanziamenti pubblici (Comunità Europea, Regione Toscana);

- promuovere interventi che prevedano edifici ecosostenibili e "modelli residenziali" che favoriscano le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità e il reciproco scambio di prestazioni e servizi;

- individuare (rielaborare o integrare) gli standard urbani e territoriali, i servizi e le aree commerciali delle diverse UTOE, correlando gli aspetti quantitativi alle strategie di localizzazione / distribuzione delle

attrezzature e degli spazi pubblici connesse ai differenti sistemi;

- favorire la manutenzione e la qualificazione degli spazi aperti, la realizzazione di “boschi urbani” di compensazione e mitigazione ambientale, avviando la piantumazione di migliaia di alberi;

- individuare “percorsi lenti”, che consentano di raggiungere a piedi e in bicicletta i diversi luoghi, garantendo la continuità tra i diversi sistemi;

- stabilire i criteri e le modalità di realizzazione degli interventi sulle strade (requisiti prestazionali, caratteristiche geometriche e funzionali), immaginando i nodi e le infrastrutture come *progetti integrati*, dotati di soluzioni che riducano lo “stress ambientale” e contengano opportune sistemazioni del verde, delle piste ciclabili, dei parcheggi, dei marciapiedi e degli spazi connessi;

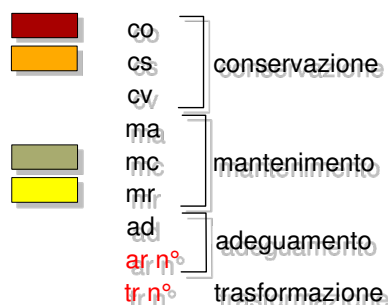
- favorire i progetti per la riqualificazione o la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);

- orientare le politiche industriali verso produzioni e consumi sostenibili, verso una “conversione ecologica” concepibile facendo ricorso alle fonti rinnovabili e all’efficienza energetica, così come ad una più accorta gestione delle risorse e dei rifiuti; anche lavorando su ipotesi che riguardano il miglioramento dei servizi e la creazione di *poli tecnologici evoluti* (dotati di spazi adeguati per la formazione, gli incontri e la ricerca);

- stabilire i criteri e le modalità di realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Fornendo indicazioni per favorire (anche tramite incentivi) l’utilizzo di impianti termici e sistemi solari attivi, la riduzione del consumo di acqua potabile, il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche, l’abbattimento del rumore.

#### 4. La struttura delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

conservare il paesaggio, rigenerare la città



4.1 Le Norme tecniche di attuazione vengono solitamente considerate una sorta di "manifesto" del piano, un documento capace, pur nella sua complessità, di restituire le principali intenzioni dello strumento, il ruolo che esso intende assumere.

I disegni e le NTA del Piano Operativo sono strettamente inter-connessi e si configurano come *punti di confluenza* di "regole nuove" e "regole sedimentate", per quanto possibile integrate e semplificate, con alle spalle la storia e gli esiti degli strumenti urbanistici previgenti, i temi e le questioni che anni di gestione hanno affrontato e messo in evidenza.

La nostra idea è stata quella di integrare e cambiare dove o perché sembrava necessario, dove leggi o regolamenti lo richiedevano, e di inglobare nel nuovo ordine del discorso le norme già attive e soddisfacenti: in particolare, di perseguire l'obiettivo della essenzialità, tendendo a segni ed espressioni con minimo grado di ambiguità; ciò ha comportato una notevole attenzione alla grafica e al linguaggio, nell'intento di evitare per quanto possibile ambiguità e difficoltà interpretative.

Ciò che abbiamo inteso sviluppare, attraverso una sorta di "teoria" fondata sui concetti di "Sì", "No", "Se", è una struttura normativa costituita da prescrizioni e indicazioni finalizzate ad ottenere risposte certe rispetto a ciò che è ammesso o vietato: una sequenza di indicazioni basate sulle voci di questo *canone* (solo apparentemente semplice), da estendere ai molti e diversi articoli per formulare un insieme di risposte certe (si può, non si può), che esprimano l'intenzione della pubblica amministrazione di stipulare un "patto" di responsabilità con i *diversi attori* o in altri casi di proporre operazioni "a condizione che" (ovvero possibili se) abitanti / imprenditori / enti / professionisti facciano determinate cose in un certo modo, magari anche nell'interesse della comunità (ad es. che sistemino una strada, uno spazio pubblico, usino una certa tecnologia, riducano un volume, ecc.).



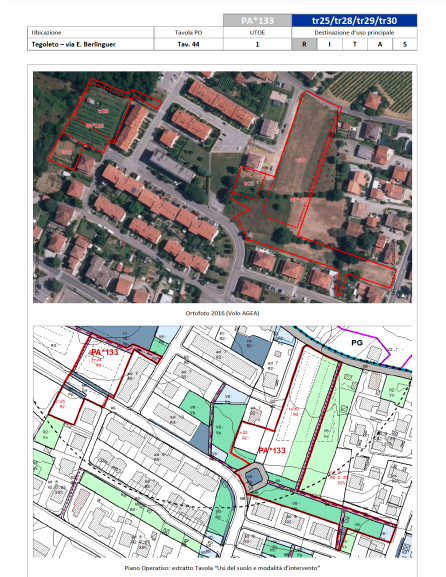
Questa struttura si arricchisce poi di una componente descrittiva (come già nelle NTA del PS), finalizzata a motivare il “perché” di alcune scelte, a rendere esplicite le idee e la coerenza del piano.

In questo senso, la scelta di introdurre nelle tavole del PO (nel disegno e nella grafica) la maggior parte delle informazioni e di sviluppare contestualmente l'informatizzazione e l'interazione via web di tutti gli elaborati, manifesta la volontà di favorire una sempre maggiore possibilità di accedere all'informazione in prima persona, direttamente e senza grandi difficoltà, migliorando il livello di comunicazione e la trasparenza dello strumento urbanistico.



4.2 Le norme del Piano Operativo possiedono uno *schema logico* del testo e dell'articolato simili a quello del Piano Strutturale:

- nella prima parte (Caratteri del Piano Operativo), vengono mantenute anche le stesse denominazioni dei primi due titoli (Disposizioni generali, Linguaggio) e vengono individuati i documenti costitutivi e prescrittivi, i termini specifici, i parametri urbanistici ed edilizi; il terzo titolo (Attuazione) introduce i temi propri del nuovo strumento (Capo I Modi di intervento, Capo II Categorie di intervento, Capo III Tipi di intervento, Capo IV Interventi sugli edifici in muratura) e si misura con l'apparato normativo tradizionale e gli aspetti procedurali, in particolare con le definizioni delle categorie e dei tipi di intervento.



Le categorie di intervento sugli spazi aperti e sugli edifici si riferiscono a specifiche parti del territorio comunale non edificate, edificate e da edificare, per ognuna delle quali, in relazione a quanto ammesso e previsto, valgono determinate modalità e tipi di intervento compatibili;

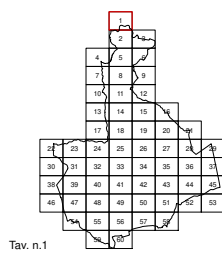
- La seconda parte (Progetto di suolo) si riferisce in particolare al tema dello spazio pubblico e d'uso pubblico: l'attenzione del piano al “progetto ambientale” e alla qualità degli spazi collettivi trova conferma nelle norme del PO, che agiscono sia attraverso le diverse categorie di intervento (riferite a specifiche parti del territorio comunale e ai materiali costitutivi che le caratterizzano), sia attraverso la definizione di “materiali” e “trattamenti” del suolo, per gli spazi verdi e pavimentati.

Per “materiale” intendiamo tutto ciò che può essere combinato e composto, *materiali territoriali* e *materiali urbani*, vegetali e artificiali, che vengono utilizzati per definire gli spazi aperti esistenti e di nuovo impianto (parchi, giardini, piazze, ecc.); la cui sistemazione si realizza poi attraverso diversi "trattamenti" delle superfici calpestabili (prato, alberate, marciapiedi, ecc.).

- La terza parte è dedicata ai diversi sistemi, sottosistemi e ambiti come individuati dal PS: il titolo IV Sistema ambientale contiene anche le specifiche relative all’edilizia rurale; gli articoli dei titoli successivi (V Sistema della residenza, VI Sistema dei luoghi centrali, VII Sistema della produzione, VIII Sistema della mobilità) dettano le regole per gli usi e stabiliscono i rapporti percentuali tra quelli caratterizzanti, previsti ed ammessi nei diversi sottosistemi e ambiti (porzioni di territorio dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate prevalentemente determinate funzioni), nelle parti consolidate della città soggette a mantenimento o adeguamento, dove viene confermato o ridefinito un determinato ruolo. La disciplina sugli Impianti alimentati da fonti rinnovabili (titolo IX) contiene le prescrizioni, accompagnate da criteri e indicazioni, relative alla loro installazione.

- La parte quarta è interamente dedicata alla definizione e illustrazione delle Schede Norma e delle Schede Leopoldine.

Le *schede norma* contengono le indicazioni, le prescrizioni e i parametri necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi nelle aree di trasformazione (tr) e adeguamento (ar); alla redazione dei Piani Attuativi (PA) e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC), in particolare per le aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dagli Schemi Direttori, descritti nella Parte quarta “Disciplina degli interventi”, Titolo XI “Azioni progettuali strategiche” delle NTA del Piano Strutturale (un insieme di criteri e prescrizioni, corredato da rappresentazioni grafiche, che sintetizza scopi e caratteri dei singoli interventi di trasformazione previsti). Le schede sono ordinate per UTOE di appartenenza e suddivise in due fascicoli.



Tav. n.1

Sindaco  
Andrea Tavanti  
Responsabile del procedimento  
Luca Nicolai  
Garante dell'informazione e della partecipazione  
Luca Mancini  
Elaborato modificato a seguito della  
conferenza paesaggistica (art.21 del P13 (PFR))  
Settembre 2023  
Usi del suolo e modalità di intervento  
scala 1:2000

Progetto a coordinamento  
Ottoberto Baroni, Claudio Zappaglia  
e  
Laura Tavanti  
con  
Doraci Gambini, Sara Guarino, Patrizia Soddi  
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica  
AnnaLisa Pirralo  
Ingegneria Grafica  
Carlo Schiavini  
Geologia  
Giovanni Capacci, Fausto Capacci  
Acustica ambientale  
Matteo Bertolini

Sistemi sottosistemi e ambiti  
Sistema emblematico (E) - NTA art.61,62,63,64,65,66,67,68,69,91,92,93,94  
V1 Riserva di idricità - art.70  
V1.1 Riserva di biodiversità delle colline di Civitella - art.71  
V2 Aree agricole coltivate - art.73  
V2.1 Aree coltivate terrazzate - art.74  
V2.2 Aree di orticoltura - art.75  
V2.3 Aree di fontovalle - art.76  
V2.4 Aree di pianura industriale - art.77  
V2.5 Aree di pianura - art.78  
V2.6 Aree con centri turistico-ricettivi - art.79  
V2.7 Aree del parco agricolo - art.80  
V3 Aree periferiche di interesse - art.81  
V4 Connessioni fluviali - art.82  
V5 Capisaldi del Verde Territoriale - art.83  
V5.1 Centri di acquisizione - art.84  
V5.2 Parchi archeologici - art.85  
V5.3 Aree attrezzate - art.86  
V5.4 Aree di parco sportivo - art.87  
V5.5 Parco faunistico naturalistico di Cornia - art.88  
V5.6 Aree di compensazione e mitigazione ambientale - art.89  
V6 Capisaldi del Verde Urbano - art.90  
Sistema della residenza (R) - NTA art.95,97  
R1 Insediamenti storici - art.98  
R2 Sistemi urbani e residenziali - art.99  
R3 Interventi unitari - art.98  
R4 Nuovi nuclei - art.99  
Sistemi dei luoghi centrali (L) - NTA art.99,100  
L1 Centri storici - art.101  
L2 Attrezzature urbane e servizi - art.101  
L3 Attrezzature funzionali - art.101  
Sistema della produzione (P) - NTA art.102,103  
P1 Capisaldi della produzione - art.104  
P2 Aree industriali e artigianali - art.104  
P3 Aree per trasformazioni - art.104  
P4 Aree per deposito e riciclaggio - art.104  
P5 Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti - art.104  
Sistema della mobilità (M) - NTA art.105,106,107  
M1 Strade di grande comunicazione - art.109  
M2 Strade di attraversamento - art.109  
M3 Strade di connessione tra grandi nodi e rete urbana - art.110  
M4 Strade di connessione territoriale - art.111  
M5 Strade attrezzate - art.112  
M6 Strade di connessione urbana - art.113  
M7 Strade della rete dei collegamenti locali - art.114  
M8 Strade, sentieri e spazi pedonali - art.115  
M9 Ferrovie - art.116  
Destinazioni d'uso - NTA art.6  
Residenza (R)  
Ra1 residenza  
Attività industriali e artigianali (I)  
I1 fabbriche e officine  
Attività terziarie (T)  
T1 attività commerciali al dettaglio  
T2 stazioni di servizio, distribuzione carburanti  
T3 attività turistico-ricettive  
T4 attività direzionali  
T5 attività di servizio  
T6 attività commerciali all'ingrosso e deposito  
T7  
Attività agricole e funzioni connesse (A)  
A1 boschi e arbustivi  
A2 aree terrazzate  
A3 aree con coltura tradizionale a maglia fitta  
A4 aree agricole specializzate  
Servizi e attrezzature pubbliche di base pubblica (S)  
S1 servizi per l'infanzia di base  
S2 servizi per l'infanzia superiore  
S3 servizi di assistenza sociale e sanitaria  
S4 servizi per la cultura, il culto, lo spettacolo  
S5 servizi ospedalieri e sanitari  
S6 servizi sociali e ricreativi  
S7 servizi sportivi coperti  
S8 servizi sportivi non coperti  
Spazi scoperti di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)  
V1 giardini - art.46  
V2 parchi - art.47  
P1 piazze e spazi pavimentati - art.51  
P2 parcheggi - art.52  
P3 impianti sportivi coperti - art.53  
Spazi scoperti per altri usi, pubblici o privati  
V1 bande verdi naturali - art.48  
V2 verde privato - art.50  
V3 verde attrezzata - art.49  
Mobilità (M)  
M1 strade e percorsi compresi all'interno dei sistemi  
M2 stazioni e fermate ferroviarie

Schema disposizione sigle  
(con norme preventi convenzionamenti)  
Categorie di intervento - NTA art.4  
Sottosistema o ambito - IF  
Destinazione d'uso - IC

Parametri e indici - NTA art.2,15,16  
es. 7 altezza massima (Hmax m)  
es. 1.5 indice di edificabilità fondiaria (Fmq m<sup>2</sup>)  
es. 25% indice di copertura (IC m<sup>2</sup>)  
Progetto di suolo / Trattamenti  
paesaggio privato  
parcheggi pedonali - art.59  
pista ciclabile, percorso ciclo-pedonale - art.60  
sentieri - art.58  
prato e prato arborato - art.55  
area alberata - art.56  
area permeabile - art.57  
Categorie di intervento - NTA Capo II  
co conservazione  
ca canalizzazione  
ma manutenzione  
nr riqualificazione  
ar arboricoltura  
tr trasformazione  
edifico  
schola  
piano attuativo  
piano attuativo già approvato o convenzionato  
progetto unitario convenzionato  
ambito VZ.6: aree con centri turistico-ricettivi  
perimetro del "trionfo guidi" del parco agricolo urbano  
veicolo comunale  
confine comunale  
canale idrografico  
zona di rispetto pozzi  
impianti di telefonia mobile  
Azienda a rischio di incidente rilevante  
area di danno individuale dal gestore (ERIR)  
area di dispersione ossigeno (ERIR)  
NTA art.4  
Emergenza arborea  
luoghi d'alta contaminazione  
Muro esistente  
Muro sottoposto  
Tabernacoli, croci  
Fonti, vasche e cisterne  
Fonti, sorgenti  
Emergenza geomorfologica (PTCP)  
Sito di interesse archeologico  
Punti e attraversamenti di interesse storico  
Muri del terrazzamento  
Percorso idrografico delle acque pubbliche  
Canti, nuclei e complessi storici  
Boni archeologici tutelati (ai sensi parte II D.Lgs. 42/2004)  
Immobili ad aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art.139 lett.c e d)  
Terreni con vincoli ai laghi (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.b)  
Fascio di 10km corse d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c)  
Corse d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c)  
Riserva Naturale Regionale Poma a Burlano e Poma (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett.c)  
Riserva Naturale Regionale Poma a Burlano e Poma area contigua (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett.c)  
Zone interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.m)  
Aree di tutela paesistica - struttura urbana (art.13 PTCP)  
Aree di tutela paesistica - aggregati di valore (art.13 PTCP)  
Aree di tutela paesistica - ville (PTCP)  
Aree di interesse geologico rappresentativo (PTCP)  
Geodopo di valore monumentale (PTCP)  
Distanza di prima approssimazione dagli elettrodi (D.P.A.)  
Aree destinate a usi di dispersione  
SIR (SIR di Importanza Regionale)  
Perimetro proposto per la Riserva Naturale Regionale di Cornia e della Alta Valle del Lata  
Perimetro territorio urbanizzato

Le *schede leopoldine* contengono le indicazioni, le prescrizioni e i riferimenti normativi necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi ammessi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dal PdP "Leopoldine in Val di Chiana", finalizzati alla tutela del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze di questa caratteristica tipologia di "casa colonica" della pianura. Le schede sono raccolte in un fascicolo (con allegata anche la normativa di riferimento del PdP).

- La quinta parte è dedicata alla fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano, agli interventi previsti in relazione alle condizioni di pericolosità presenti nelle diverse zone del territorio.
- Le ultime due parti, la sesta e la settima, contengono rispettivamente gli articoli con le norme relative all'attuazione del PO (con le tabelle del dimensionamento) e le norme transitorie e finali.

4.3 Le tavole di progetto sono disegnate in modo da fornire tutte le indicazioni di carattere prescrittivo ma anche molte informazioni che facilitano la "lettura" del piano e dei suoi principali elementi: sistema ambientale, sistema della mobilità, spazi aperti, patrimonio storico-architettonico; rappresentati con una *grafica* che ne mette in evidenza la struttura, la funzione e la forma.

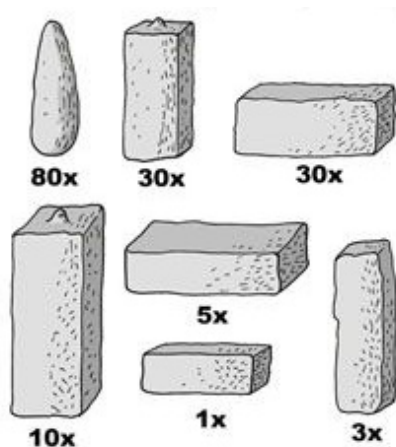
Nelle tavole il piano viene rappresentato in modo tale che ogni segno, se si eccettuano i necessari riferimenti topografici, possa rinviare ad uno o più articoli delle norme tecniche (in legenda).

Le 60 tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" (scala 1:2000), contengono prescrizioni espresse attraverso sigle e indici numerici riferiti ai perimetri delle diverse aree (edificate e non, esistenti o di progetto), in particolare:

- le indicazioni riferite a sistemi, sottosistemi e ambiti;
- le destinazioni d'uso;
- le indicazioni riferite alle categorie di intervento;
- le indicazioni riferite alla realizzazione di interventi attraverso un piano attuativo o un progetto unitario convenzionato;
- parametri e indici (altezza massima, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura, non sempre presenti contemporaneamente);
- materiali e trattamenti del progetto di suolo.

## 5. Dimensionamento (abitanti, interventi, standard)

*i numeri del piano operativo*



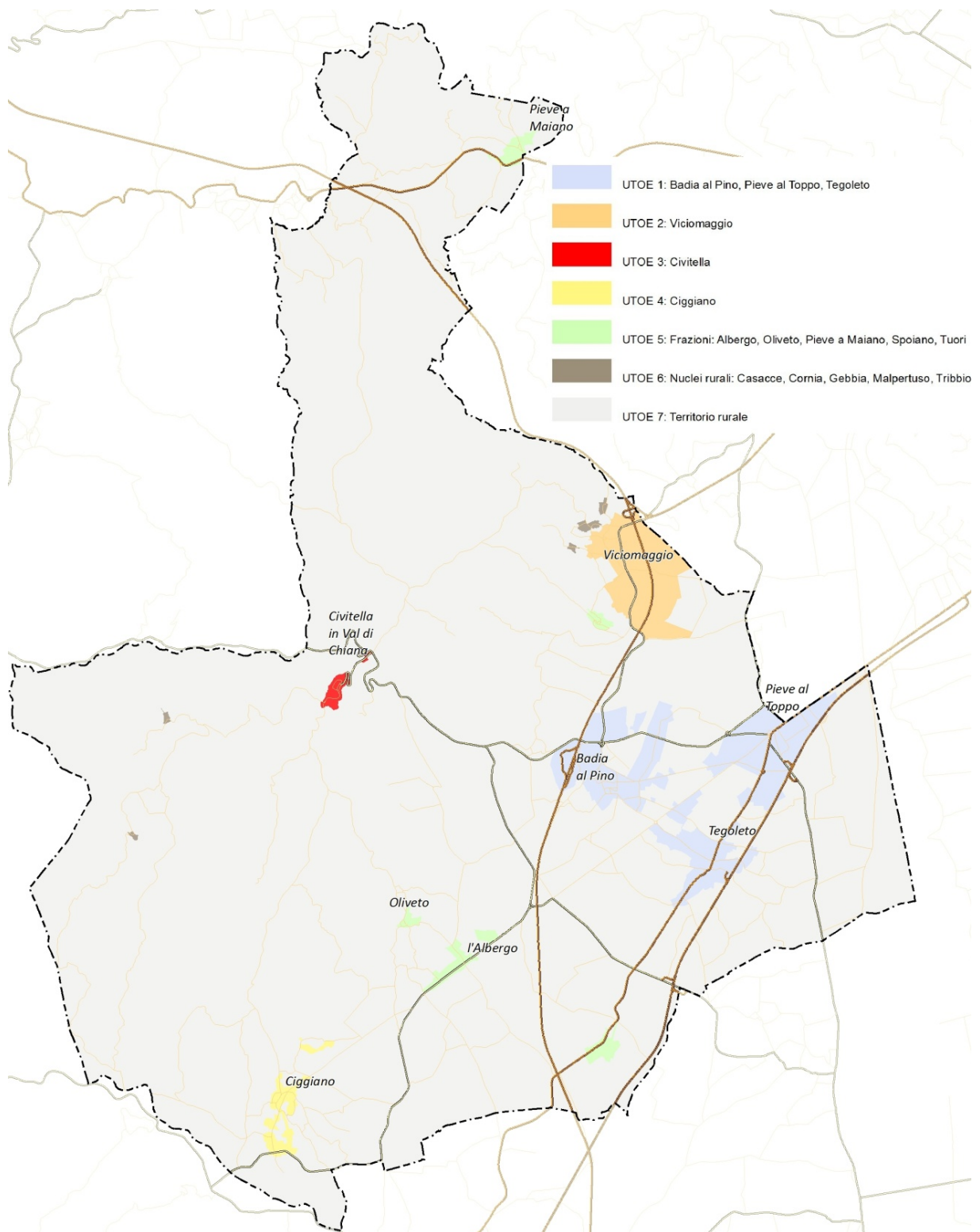
5.1 Le quantità e i dati relativi al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Operativo, definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, si riferiscono alle dimensioni massime ammissibili per ciascuna UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari): per ognuna delle quali vengono individuate le differenti attività previste (destinazioni d'uso) suddivise tra interventi di recupero e di nuova edificazione.

Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti per ciascuna UTOE possono essere incrementate utilizzando una parte delle quantità previste per la "nuova edificazione" (ma non viceversa).

5.2 Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Operativo, riportati nelle successive tabelle, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso e per UTOE, è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive.

Le tabelle che seguono – con i dati aggiornati e modificati in rapporto alle osservazioni accolte dopo l'adozione – mettono a confronto i dati del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale con quelli del Piano Operativo, permettendo di valutare in che misura e in quali parti del territorio quelle quantità possono essere utilizzate e collocate; esse individuano inoltre il numero degli abitanti e le quantità degli standard (urbani e territoriali, esistenti e di progetto).

Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, in conformità con la disciplina del PS.



UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)

## UTOE\_1

UTOE 1: BADIA AL PINO, PIEVE AL TOPPO, TEGOLETO									
Superficie territoriale		ha	340		3.39%				
<b>Abitanti PS 2026</b>		n°							4.910
Abitanti 2020		n°							4.065
<b>Abitanti PO</b>		n°							4308
Abitanti incremento		n°							243
Funzioni		recupero		rec. PS	nuova ed.		n.e. PS	Totale	Totale PS
		SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.
Residenziale		1856		< 8.050	15494		< 17.950	17.349	
Industriale e artigianale		0		= 0	517		= 500	517	
Industriale e artigianale per trasferimenti		0		= 0	0		< 10.000	0	
Commerciale Media struttura di vendita		8000		< 11.000	2887		< 3.000	10.887	
Direzionale e attività private di servizio		1900		< 4.400	1550	*	> 100	3.450	
Turistico - Ricettiva alberghiero		875	35	= 35	0	0	= 0	875	35
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		500	20	= 20	0	0	= 0	500	20
Agriturismo		0	0	< 5	0	0	= 0	0	0
Standards urbani		esistenti			incred.			Totale mq/ab	Totale PS
Parcheggi	mq	49.115			12.315			61.430	14.3
Servizi istruzione di base	mq	31.607			6.172			37.779	8.8
Attrezzature d'interesse comune	mq	16.390			3.532			19.922	4.6
Spazi pubblici attrezzati	mq	123.184			56.098			179.282	41.6
* Direzionale e Attività Private di Servizio: la quantità di 1450 mq (in esubero rispetto a quella prevista nel PS) si ottiene spostando nell'UTOE 1 il 10% dei 15000 mq totali.									
Le attività commerciali e i pubblici esercizi non sono computati nel dimensionamento delle Medie Strutture di Vendita.									

## UTOE\_2

UTOE 2: VICIOMAGGIO									
Superficie territoriale		ha	151		1.50%				
<b>Abitanti PS 2026</b>		n°							1.024
Abitanti 2020		n°							894
<b>Abitanti PO</b>		n°							974
Abitanti incremento		n°							80
Funzioni		recupero		rec. PS	nuova ed.		n.e. PS	Totale	Totale PS
		SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.
Residenziale		0		= 0	5.708		< 6.400	5.708	
Industriale e artigianale		0		= 0	5.445		< 46.500	5.445	
Industriale e artigianale per trasferimenti		0		= 0	0		< 13.000	0	
Commerciale Media struttura di vendita		1.500		= 1.500	2.200		< 6.800	3.700	
Direzionale e attività private di servizio		300		= 300	200		< 7.200	500	
Turistico - Ricettiva alberghiero		0	0	= 0	0	0	< 50	0	0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	10	= 10	0	0	= 0	250	10
Agriturismo		0	0	< 5	0	0	= 0	0	0
Standards urbani		esistenti			incred.			Totale mq/ab	Totale PS
Parcheggi	mq	9.090			10.720			19.810	20.3
Servizi istruzione di base	mq	2.926			0			2.926	3.0
Attrezzature d'interesse comune	mq	2.960			0			2.960	3.0
Spazi pubblici attrezzati	mq	27.117			32.363			59.480	61.1

**UTOE\_3**

UTOE 3: CIVITELLA									
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>13</b>		<b>0.13%</b>					
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°								197
Abitanti 2020	n°								164
<b>Abitanti PO</b>	n°								169
Abitanti incremento	n°								5
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
		SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE p.l.	SE/pl	
Residenziale		0	= 0	326	< 1.300	<b>326</b>		< <b>1.300</b>	
Industriale e artigianale		0	= 0	0	= 0	<b>0</b>		= <b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita		0	= 0	0	= 0	<b>0</b>		= <b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio		300	< 400	0	= 0	<b>300</b>		< <b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero		500	20 = 20	0	0 = 0	<b>500</b>	<b>20</b>	= <b>20</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		500	20 = 20	0	0 = 0	<b>500</b>	<b>20</b>	= <b>20</b>	
Agriturismo		0	0 = 0	0	0 = 0	<b>0</b>	<b>0</b>	= <b>0</b>	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>		<b>increm.</b>		<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	3.568		0		<b>3.568</b>	21.1	> <b>1.014</b>	
Servizi istruzione di base	mq	0		0		<b>0</b>	0.0	< <b>761</b>	
Attrezzature d'interesse comune	mq	2.474		0		<b>2.474</b>	14.6	> <b>423</b>	
Spazi pubblici attrezzati	mq	9.906		4.834		<b>14.740</b>	87.2	> <b>2.873</b>	

**UTOE\_4**

UTOE 4: CIGGIANO									
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>34</b>		<b>0.34%</b>					
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°								593
Abitanti 2020	n°								520
<b>Abitanti PO</b>	n°								532
Abitanti incremento	n°								12
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
		SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE p.l.	SE/pl	
Residenziale		0	< 1.200	880	< 2.800	<b>880</b>		< <b>4.000</b>	
Industriale e artigianale		0	= 0	0	= 0	<b>0</b>		= <b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita		0	= 0	0	= 0	<b>0</b>		= <b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio		300	< 400	0	= 0	<b>300</b>		< <b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero		0	0 = 0	0	0 = 0	<b>0</b>	<b>0</b>	= <b>0</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	10 = 10	0	0 = 0	<b>250</b>	<b>10</b>	= <b>10</b>	
Agriturismo		0	0 < 5	0	0 = 0	<b>0</b>	<b>0</b>	< <b>5</b>	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>		<b>increm.</b>		<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	4.030		1.355		<b>5.385</b>	10.1	> <b>3.192</b>	
Servizi istruzione di base	mq	1.102		1.038		<b>2.140</b>	4.0	< <b>2.394</b>	
Attrezzature d'interesse comune	mq	1.652		536		<b>2.188</b>	4.1	> <b>1.330</b>	
Spazi pubblici attrezzati	mq	16.071		9.094		<b>25.165</b>	47.3	> <b>9.044</b>	

## UTOE\_5

UTOE 5: FRAZIONI									
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>58</b>		<b>0.58%</b>					
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°					1.007			
Abitanti 2020	n°					746			
<b>Abitanti PO</b>	n°					811			
Abitanti incremento	n°					65			
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
		SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE/pl	SE p.l.		SE/pl	
Residenziale		0	< 4.100	4.661	= 4.600	4.661		< 8.700	
Industriale e artigianale		0	= 0	0	= 0	0		= 0	
Commerciale Media struttura di vendita		0	< 700	0	= 0	0		< 700	
Direzionale e attività private di servizio		300	< 400	0	= 0	300		< 400	
Turistico - Ricettiva alberghiero		375	= 15	0	= 0	375	15	= 15	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		625	= 25	0	= 0	625	25	= 25	
Agriturismo		0	= 0	0	= 0	0	0	= 0	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>		<b>incred.</b>		<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	8.683		4.571		13.254	16.3	> 4.866	
Servizi istruzione di base	mq	0		1.973		1.973	2.4	< 3.650	
Attrezzature d'interesse comune	mq	21.648		0		21.648	26.7	> 2.028	
Spazi pubblici attrezzati	mq	39.152		17.246		56.398	69.5	> 13.787	

## UTOE\_6

UTOE 6: NUCLEI RURALI									
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>9</b>		<b>0.09%</b>					
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°					192			
Abitanti 2020	n°					165			
<b>Abitanti PO</b>	n°					186			
Abitanti incremento	n°					21			
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
		SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE/pl	SE p.l.		SE/pl	
Residenziale		0	= 0	1.466	< 1.600	1.466		< 1.600	
Industriale e artigianale		0	= 0	0	= 0	0		= 0	
Commerciale Media struttura di vendita		0	= 0	0	= 0	0		= 0	
Direzionale e attività private di servizio		300	< 400	0	= 0	300		< 400	
Turistico - Ricettiva alberghiero		500	= 20	0	= 0	500	20	= 20	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		250	= 10	0	= 0	250	10	= 10	
Agriturismo		125	= 5	0	= 0	125	5	= 5	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>		<b>incred.</b>		<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	1.492		817		2.309	12.4	> 1.116	
Servizi istruzione di base	mq	0		0		0	0.0	< 837	
Attrezzature d'interesse comune	mq	355		157		512	2.8	> 465	
Spazi pubblici attrezzati	mq	173		1.869		2.042	11.0	< 3.162	



UTOE 7: TERRITORIO RURALE										
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>9.437</b>		<b>93.98%</b>						
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°					1.958				
Abitanti 2020	n°					2.501				
<b>Abitanti PO</b>	n°					2.571				
Abitanti incremento	n°					70				
<b>Funzioni</b>	<b>recupero</b>		<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>		<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
	SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.	SE/pl	SE	p.l.	SE/pl	
Residenziale	5.000		< 7.000	0		= 0	5.000		< 7.000	
Industriale e artigianale	0		= 0	0		= 0	0		= 0	
Commerciale Media struttura di vendita	0		= 0	0		= 0	0		= 0	
Direzionale e attività private di servizio	1.100		< 1.400	0		= 0	1.100		< 1.400	
Turistico - Ricettiva alberghiero	0	0	< 60	0	0	= 0	0	0	< 60	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	2.450	98	< 133	150	6	< 12	2.600	104	< 145	
Agriturismo	5125	205	= 205	0	0	= 0	5125	205	= 205	
<b>Standards urbani</b>	<b>esistenti</b>			<b>increm.</b>			<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	1.687		7.921			9.608	3.7	< 15.426	
Servizi istruzione di base	mq	0		0			0	0.0	< 11.570	
Attrezzature d'interesse comune	mq	8.517		0			8.517	3.3	> 6.428	
Spazi pubblici attrezzati	mq	134		0			134	0.1	< 43.707	
Le quantità, non previste nel PS e ricadenti nel territorio rurale, per le quali è stata espletata la procedura della Conferenza di Pianificazione non sono computate in questa comparazione del dimensionamento.										

5.3 Le previsioni contenute nel Piano Operativo risultano ovviamente inferiori al totale del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale, pur mettendo in gioco una parte consistente delle sue potenzialità, come si può osservare nelle successive tabelle riepilogative.

Nella tabella che segue sono sintetizzate le quantità che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno inserire nel **dimensionamento del primo Piano Operativo**.

Il quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio è stato definito valutando gli obiettivi prioritari del piano, la coerenza e l'importanza dei possibili interventi in ogni singola UTOE.

RIEPILOGO UTOE									
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>10.042</b>		<b>100.00%</b>					
<b>Abitanti PS 2026</b>	n°								9.881
Abitanti 2020	n°								9.055
<b>Abitanti PO</b>	n°								9.551
Abitanti incremento	n°								496
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>rec. PS</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>n.e. PS</b>	<b>Totale</b>		<b>Totale PS</b>	
		SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE/pl	SE p.l.	SE p.l.	SE/pl	
Residenziale		6.856	< 20.350	28.533	< 34.650	<b>35.389</b>		< <b>55.000</b>	
Industriale e artigianale		0	= 0	5.962	< 47.000	<b>5.962</b>		< <b>47.000</b>	
Industriale e artigianale per trasferimenti		0	= 0	0	< 23.000	<b>0</b>		< <b>23.000</b>	
Commerciale Media struttura di vendita		9.500	< 13.200	5.087	< 9.800	<b>14.587</b>		< <b>23.000</b>	
Direzionale e attività private di servizio		4.500	< 7.700	1.750	< 7.300	<b>6.250</b>		< <b>15.000</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero		2.250	90 < 150	0	0 < 50	<b>2.250</b>	<b>90</b>	< <b>200</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero		4.825	193 < 228	150	6 < 12	<b>4.975</b>	<b>199</b>	< <b>240</b>	
Agriturismo		5250	210 < 225	0	0 = 0	<b>5250</b>	<b>210</b>	< <b>225</b>	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>		<b>increm.</b>		<b>Totale mq/ab</b>		<b>Totale PS</b>	
Parcheggi	mq	77.665		37.699		<b>115.364</b>	12.1	> <b>57.264</b>	
Servizi istruzione di base	mq	35.635		9.183		<b>44.818</b>	4.7	> <b>42.948</b>	
Attrezzature d'interesse comune	mq	53.996		4.225		<b>58.221</b>	6.1	> <b>23.860</b>	
Spazi pubblici attrezzati	mq	215.737		121.504		<b>337.241</b>	35.3	> <b>162.248</b>	

I dati inseriti nella tabella mostrano che:

- una quota rilevante degli interventi deriva da quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente (circa il 20% per la residenza, oltre il 65% per le attività commerciali e direzionali, quasi tutto il turistico-ricettivo);
- la quota prevista dal PO per la residenza, se si esclude il recupero, corrisponde a circa l'80% di quanto ammesso dal PS per gli interventi di nuova edificazione (previsti nei piani e nelle aree di trasformazione contenuti nelle Schede Norma);

- la quota prevista dal PO per industria e artigianato corrisponde allo 0% di quanto ammesso dal PS per gli interventi di nuova edificazione: dato da mettere in relazione con un dimensionamento che si confronta con un territorio “saturo” (nel quale l’obiettivo principale resta quello della riqualificazione e del consolidamento delle aree esistenti); dato che però va letto considerando, valutando e sommando le quantità “non ancora realizzate” (in particolare circa 80.000 mq. di produttivo) derivanti da *domande già espresse*, piani attuativi, ampliamenti o concessioni precedenti riferibili alla fase di approvazione del PS.
- la quota prevista dal PO per i posti letto delle attività turistico ricettive, extra-alberghiere e agrituristiche viene considerata una componente importante di un settore ancora in espansione.

Il dimensionamento del PO ipotizza e consente l’insediamento nel territorio comunale di **496 nuovi abitanti**, dei quali:

- **243** a Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto;
- **80** a Viciomaggio;
- **5** a Civitella;
- **12** a Ciggiano;
- **65** nelle frazioni di:  
Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori;
- **21** nei nuclei rurali di:  
Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio;
- **70** nel territorio rurale.

Per un **possibile incremento della popolazione da 9.055 abitanti** (dato del 2020) **a 9.551**.

Questi dati, che negli scenari attuali non appaiono certo come quantità/obiettivi facili da raggiungere, sono comunque molto utili per programmare gli investimenti di bilancio e le “politiche sociali” dei prossimi anni.

DIMENSIONAMENTO ABITANTI PO											
UTOE	località	Sez. ISTAT 2011 *	superf. terr. UTOE PO ha	abitanti 2020 n.	increment. ab./PO n.	totale ab./PO n.		totale ab./PS 2026 n.	increment. ab./PS 2026 n.	abitanti 2011** n.	superf. terr. UTOE PS *** ha
1	Badia al Pino	01-02-03-07-80-87-96-114									
	Pieve al Toppo	13-14-16-83-105-115-116									
	Tegoleto	122-123 21-22-23-85-104-117-121	340	4.065	243	4.308	<	4.910	364	4.546	640
2	Viciomaggio	64-65-67-86-96	151	894	80	974	<	1.024	90	934	165
3	Civitella	52-99	13	164	5	169	<	197	18	179	16
4	Ciggiano	41-42-43-44-45-46-81-111-112	34	520	12	532	<	593	56	537	64
5	Albergo Oliveto	34-35-36									
	Pieve a Maiano	33									
	Spoiano	58-60-88									
	Tuori	31-110-120 72-73-92	58	746	65	811	<	1.007	122	885	131
6	Casacce	89									
	Gebbia	93-100									
	Malpertuso	77									
	Tribbio Cornia	64-65 106	9	165	21	186	<	192	22	170	24
7	Territorio rurale	12-16-27-28-31-33-35-36-42-43-46-58-64-73-79-81-83-84-85-88-89-90-91-92-93-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-117-119-121	9.437	2.501	70	2.571	>	1.958	98	1.860	9.002
<b>TOTALE</b>			<b>10.042</b>	<b>9.055</b>	<b>496</b>	<b>9.551</b>	<	<b>9.881</b>	<b>770</b>	<b>9.111</b>	<b>10.042</b>
<p>note:</p> <p>* In nero sezioni ISTAT intere, in verde sezioni ISTAT parziali.</p> <p>** La ripartizione per UTOE degli abitanti e famiglie 2011 del PS non è precisa. Non tiene conto della riduzione delle UTOE dovuta alla riconfigurazione sul perimetro del territorio urbanizzato in fase di approvazione.</p> <p>*** La superficie territoriale delle UTOE del PS non è precisa. Non tiene conto della riduzione delle UTOE dovuta alla riconfigurazione sul perimetro del territorio urbanizzato in fase di approvazione</p>											

DIMENSIONAMENTO FAMIGLIE PO											
UTOE	località	Sez. ISTAT 2011 *	superf. terr. UTOE PO ha	famiglie 2020 n.	increm. fam./PO n.	totale fam./PO n.		totale fam./PS 2026 n.	increm. fam./PS 2026 n.	famiglie 2011** n.	superf. terr. UTOE PS *** ha
1	Badia al Pino Pieve al Toppo Tegoleto	01-02-03-07-80-87-96-114 13-14-16-83-105-115-116 122-123 21-22-23-85-104-117-121	340	1.606	222	1828	<	2.058	332	1726	640
2	Viciomaggio	64-65-67-86-96	151	345	73	418	<	428	82	346	165
3	Civitella	52-99	13	77	4	81	<	96	17	79	16
4	Ciggiano	41-42-43-44-45-46-81-111-112	34	211	11	222	<	275	51	224	64
5	Albergo Oliveto Pieve a Maiano Spoiano Tuori	34-35-36 33 58-60-88 31-110-120 72-73-92	58	295	60	355	<	455	112	343	131
6	Casacce Gebbia Malpertuso Tribbio Cornia	89 93-100 77 64-65 106	9	68	19	87	<	92	21	71	24
7	Territorio rurale	12-16-27-28-31-33-35-36-42-43-46-58-64-73-79-81-83-84-85-88-89-90-91-92-93-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-117-119-121	9437	999	64	1063	>	806	90	716	9002
<b>TOTALE</b>			<b>10042</b>	<b>3601</b>	<b>453</b>	<b>4054</b>	<	<b>4.210</b>	<b>705</b>	<b>3505</b>	<b>10042</b>
<p>note:</p> <p>* In nero le sezioni ISTAT intere, in verde le sezioni ISTAT parziali.</p> <p>** La ripartizione per UTOE degli abitanti e famiglie 2011 del PS non è precisa. Non tiene conto della riduzione delle UTOE dovuta alla riconfigurazione sul perimetro del territorio urbanizzato in fase di approvazione.</p> <p>*** La superficie territoriale delle UTOE del PS non è precisa. Non tiene conto della riduzione delle UTOE dovuta alla riconfigurazione sul perimetro del territorio urbanizzato in fase di approvazione.</p>											

Infine, per quanto riguarda il tema delle aree a standard, il Piano Operativo prevede di raggiungere dotazioni maggiori di quelle minime richieste dal DM 1444/68 e di raggiungere o superare gli obiettivi del Piano Strutturale, sia per la dotazione di standard urbani (individuato in almeno 30 mq. per abitante), sia per gli standard territoriali.

DIMENSIONAMENTO PO: STANDARDS URBANI (OBIETTIVO PS - minimo 30 mq/ab)																							
UTOE	abitanti PO	parcheggi * (Pp) DM 1444/68 2.5 mq/ab				istruzione base ** (Sb, Sb-Sd) DM 1444/68 4.5 mq/ab				attrezzature d'inter. comune (Sa, Sd, Sr, Sd-Sr, Ss-Sr) DM 1444/68 2 mq/ab				spazi pubblici attrezzati *** (Ps, Pz, Vg, Vp) DM 1444/68 9 mq/ab				standards urbani 18 mq/ab					
		esist.			totali	esist.			totali	esist.			totali	esist.			totali	obiettivo PS	totale obiettivo PS				
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq			
1	Badia, Pieve, Tegoletto	4308	49.115	12.315	61.430	>	25.848	31.607	6.172	37.779	>	19.386	16.390	3.532	19.922	>	10.770	123.184	56.098	179.282	>	73.236	
2	Viciomaggio	974	9.090	10.720	19.810	>	5.844	2.926	0	2.926	<	4.383	2.960	0	2.960	>	2.435	27.117	32.363	59.480	>	16.558	
3	Civitella	169	3.568	0	3.568	>	1.014	0	0	0	<	761	2.474	0	2.474	>	423	9.906	4.834	14.740	>	2.873	
4	Ciggiano	532	4.030	1.355	5.385	>	3.192	1.102	1.038	2.140	<	2.394	1.652	536	2.188	>	1.330	16.071	9.094	25.165	>	9.044	
5	Frazioni	811	8.683	4.571	13.254	>	4.866	0	1.973	1.973	<	3.650	21.648	0	21.648	>	2.028	39.152	17.246	56.398	>	13.787	
6	Nuclei rurali	186	1.492	817	2.309	>	1.116	0	0	0	<	837	355	157	512	>	465	173	1.869	2.042	<	3.162	
7	Territorio rurale	2571	1.687	7.921	9.608	<	15.426	0	0	0	<	11.570	8.517	0	8.517	>	6.428	134	0	134	<	43.707	
Totale abitanti previsti nel PO		9.551																					
Totale standards obiettivo PS						57.306				42.980				23.878				162.367		286.530			
Totale esistente e incremento		77.665	37.699	115.364	>	35.635	9.183	44.818	>	53.996	4.225	58.221	>	215.737	121.504	337.241	>	35.3%			555.644	58.2%	
						12.1%				4.7%				6.1%									

\* Parcheggi (compresi quelli lungo strada negli spazi segnalati): le quantità dell'utote 7, come previsto ed ammesso dal PS, sono distribuite e verificate nelle altre utote  
\*\* Istruzione di base: le quantità, come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello comunale  
\*\*\* Spazi pubblici attrezzati: le quantità delle utote 6 e 7, come previsto ed ammesso dal PS, sono distribuite e verificate nelle altre utote  
Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spolano, Tuori  
Nuclei rurali: Casacce, Gebbia, Malpertuso, Tribbio, Cornia

DIMENSIONAMENTO PO: STANDARDS TERRITORIALI (ART.4 DM 1444/68)																			
UTOE	abitanti PO	istruzione superiore (Si) *				attrezzature sanitarie e ospedaliere (Sa, Sh, Sh-Sa) **				parchi e impianti sportivi (Pp, Ps, Vp, Pd, Ss) ***				standards territoriali verifica					
		esistente			totali	esistente			totali	esistente			totali	totale DM 1444/68	totale PO				
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq			
1	Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto	4308	0	0	0	<	6.462	7.225	10.380	17.605	>	4.308	36.655	0	36.655	<	14.610	75.390	54.260
2	Viciomaggio	974	0	0	0	<	1.461	9.950	0	9.950	>	974	0	0	0	<	2.535	17.045	9.950
3	Civitella	169	0	0	0	<	254	0	0	0	<	169	0	0	0	<	2.958	0	0
4	Ciggiano	532	0	0	0	<	798	122	0	122	<	532	0	0	0	<	7.980	9.310	122
5	Frazioni	811	0	0	0	<	1.217	0	0	0	<	811	200	26.672	26.872	>	12.165	14.193	26.872
6	Nuclei rurali	186	0	0	0	<	279	0	0	0	<	186	0	0	0	<	2.790	3.255	0
7	Territorio rurale	2571	0	0	0	<	3.857	0	0	0	<	2.571	24.957	72.650	97.607	>	38.565	44.993	97.607
Totale abitanti previsti nel PO		9.551																	
Totale standards DM 1444/68						14.327				9.551				143.265				167.143	
Totale esistente e incremento		0	0	0	0	<	17.297	10.380	27.677	>	61.813	99.322	161.135	>					188.812
Totale esistente e incremento						0.0%				2.9%				16.9%				19.8%	

\* Le aree per l'istruzione superiore (Si) non sono presenti nel territorio comunale e, come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello sovacomunale  
\*\* Le aree per le attrezzature sanitarie (Sa, Sh), come previsto ed ammesso dal PS, sono verificate a livello della USL 8  
\*\*\* I parchi e gli impianti sportivi (Vp, Ps, Ss), come previsto ed ammesso dal PS, sono verificati a livello comunale; in queste aree sono state computate anche altre superfici (Pp, Sd) quando di stretta pertinenza delle suddette strutture o quando considerate attrezzature di evidente interesse sovacomunale  
Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spolano, Tuori  
Nuclei rurali: Casacce, Gebbia, Malpertuso, Tribbio, Cornia