



VARIANTE ANTICIPATORIA DEL NUOVO PIANO OPERATIVO AI REGOLAMENTI URBANISTICI DEGLI ESTINTI COMUNI DI CASTEL- FRANCO DI SOPRA E PIANDISCÒ PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA ALL'INGRESSO SUD DI FAELLA

ALL_6: Analisi della dotazione di standard dimensionali di cui al dm 1444/68

- Relazione tecnica
- Tav.1: Analisi dotazione standard del Piano Strutturale di Pian di Scò
- Tav.2: Analisi dotazione standard del Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra

Il Responsabile del Settore

Arch. Marco Novedrati



RELAZIONE TECNICA SULLA DOTAZIONE DI STANDARD DI CUI AL DM 1444/68

In riferimento alla tematica delle aree a standard si evidenziano di seguito le considerazioni poste alla base della proposta di variante.

Estinto Comune di Pian di Scò

In primo luogo, per quanto attiene all'estinto comune di Pian di Scò, è opportuno evidenziare che lo spazio a verde attualmente esistente nell'area che verrà occupata dalla rotatoria non è stata conteggiata negli standard del Piano Strutturale di Piandiscò, come si evidenzia dalla tav.1 allegata alla presente nota.

Sempre nella tav.1, all'interno della tabella, si può notare come allo stato attuale la dotazione degli standard di verde presenti nella UTOE "Faella" sia pari a 13 mq per abitante equivalente, parametro che viene mantenuto inalterato anche nella previsione progettuale degli standard, definita all'art. 63 c.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano Strutturale.

Considerato che le aree dove sarà possibile reperire nuovi spazi verdi in conseguenza della realizzazione della rotatoria risultano direttamente prossimi al nuovo innesto, è probabilmente più opportuno considerarli come verde di arredo più che aree a standard e pertanto non potranno incrementare le dotazioni attualmente previste. Per le considerazioni sopra fatte ne consegue comunque la non necessità di dover reperire ulteriori aree in quanto la trasformazione risulta ininfluenza sulle dotazioni previste dal DM 1444/1968;

Estinto Comune di Castelfranco di Sopra

In questo caso il sito interessato comprende un'area destinata nel Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Castelfranco di Sopra a espansione residenziale.

Tale previsione risulta peraltro decaduta e pertanto, allo stato attuale, l'area è da considerarsi come non pianificata.

Considerato che la previsione decaduta prevedeva la realizzazione di aree a standard per verde pubblico e parcheggi è opportuno fare alcune considerazioni in merito alla situazione determinatasi a seguito della decadenza della previsione.

Occorre innanzitutto rilevare che al momento dell'approvazione del Piano Strutturale il fabbisogno di standard a verde (fissato dal suddetto strumento in 12.5 mq. / abitante equivalente) risultava rispettato in quanto erano presenti 39.238 mq contro i necessari 39.012,50 così come quello per i parcheggi (fissati a 2.5 mq/abitante equivalente) che presentavano superfici pari a 14.464 mq contro i necessari 9.303.

La decadenza della previsione non ha quindi né fatto aumentare la dotazione di standard in termini di verde pubblico e parcheggi, né aumentato la quantità di abitanti equivalenti insediati.

Considerato che nel periodo di vigenza del piano è stato attuato l'intervento denominato B4-04 che ha determinato un incremento di aree verde pari a 11.635 mq., superiore alle superfici a standard che si sarebbero dovute reperire in virtù dell'aumento degli abitanti equivalenti insediati a seguito dell'intervento, sotto questo aspetto alla data odierna si ha un ulteriore incremento delle aree a standard.

I parcheggi pubblici, come sopra evidenziato, nello stato attuale sono già in grado di soddisfare le esigenze del territorio.



Ne consegue che la variante in oggetto, anche per il territorio dell'estinto comune di Castelfranco di Sopra, non necessita di dover reperire nuove aree a standard.

Il tutto è comunque evidenziato nella tav.2 allegata alla presente nota, costituente un estratto dell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione territoriali del Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Castelfranco di Sopra.

Castelfranco Piandiscò, 2/12/2020

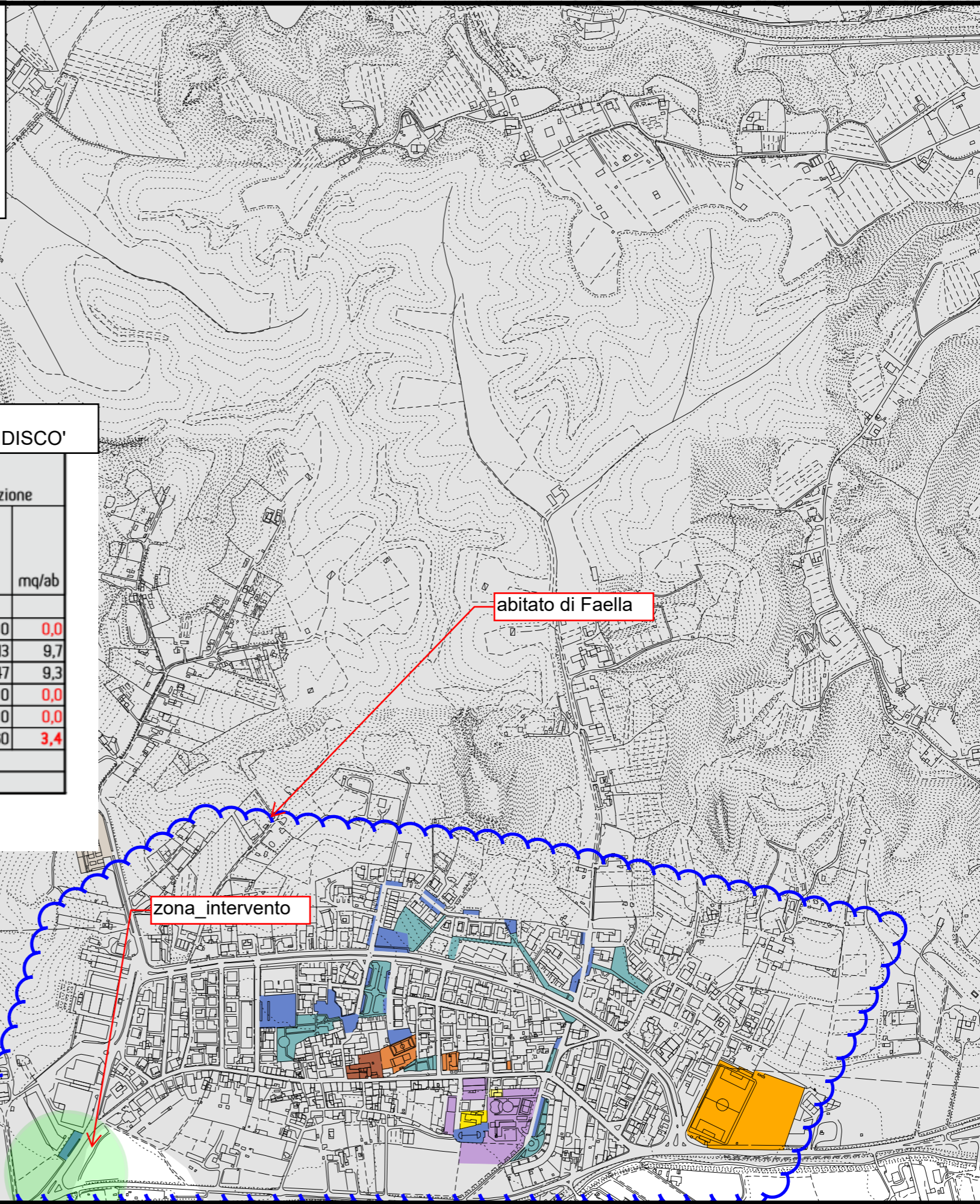
Il Responsabile del Settore

Arch. Marco Novedratì



VARIANTE ANTICIPATORIA DEL NUOVO PIANO OPERATIVO
AI REGOLAMENTI URBANISTICI DEGLI ESTINTI COMUNI DI
CASTELFRANCO DI SOPRA E PIANDISCÒ PER LA
REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA ALL'INGRESSO
SUD DI FAELLA

ANALISI STANDARD - TAV.1



ESTRATTO DI QUADRO CONOSCITIVO -
DIMENSIONAMENTO STANDARD PS VIGENTE ESTINTO COMUNE DI PIANDISCÒ'

	abitanti al 31/12/2010	verde		parcheggi		attrezzature collettive		istruzione	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Montagna	228	705	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pian di Scò	2.598	36.241	13,9	12.402	4,8	10.924	4,2	12.213	9,7
Faella	2.289	29.700	13,0	11.319	4,9	6.192	2,7	9.547	9,3
Vaggio	797	10.440	13,1	2.545	3,2	0	0,0	0	0,0
Matassino	495	2.634	5,3	1.807	3,6	558	1,1	0	0,0
totale	6.407	79.720	12,4	28.072	4,4	17.674	2,8	21.760	3,4
mq/ab				147.227					23,0

- parcheggio
- percorsi
- servizi
- servizi amministrativi
- servizi assistenziali; servizi assistenziali OAM
- servizi cimiteriali
- servizi per l'istruzione
- servizi ricreativi
- servizi religiosi
- servizi sportivi
- verde



VARIANTE ANTICIPATORIA DEL NUOVO PIANO OPERATIVO AI REGOLAMENTI URBANISTICI DEGLI ESTINTI COMUNI DI CASTELFRANCO DI SOPRA E PIANDISCÒ PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA ALL'INGRESSO SUD DI FAELLA

ANALISI STANDARD - TAV.2

VERIFICA STANDARD

STANDARD FISSATI DAL P.S.

Istruzione	5 mq/abitante
Attrezzature di interesse comune	4 mq/abitante
Verde e sport	12,5 mq/abitante
Aree di parcheggio	2,5 mq/abitante

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.

Intero territorio comunale al 30/08/2013	3.121 abitanti *
Abitanti insediabili di previsione R.U. 2013	660 abitanti
TOTALE (abitanti insediati + insediabili)	3.721 ABITANTI

Il Piano Strutturale era dimensionato su due sole funzioni, il residenziale ed il produttivo (comprensivo di una quota di turistico-ricettivo) e fissava in 40 mq di SUL la superficie per ogni abitante insediato o insediabile.

Il dimensionamento era calibrato su di un minimo di 2.700 abitanti (quelli insediati al momento della sua prima approvazione) ed un massimo raggiungibile di 4.000 abitanti.

La necessità di suddividere il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 3R/2007 consente di incrementare la superficie per ogni abitante insediato o insediabile di 10 mq (25% della SUL originariamente fissata) così come previsto dall'art. 3 comma 2 del D.M. 1444/68.



Comune di
Castelfranco di Sopra
Provincia di Arezzo

Regolamento Urbanistico

Arch. Marco Novedratì
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Ufficio di Piano

G H E A
INGEGNERIA E CONSULTING
Geol. Luca Pagliuzzi
con la collaborazione di
Geol. Serena Vannetti
Indagini geologiche

SORGENTE INGEGNERIA
Studio tecnico di ingegneria ambientale
Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini
con la collaborazione di
Ing. Jr. Valentina Lavacchini
Studi idraulici

Allegato B
alle norme di attuazione territoriali
DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARD

Elaborato inserito a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedratì
Responsabile del Procedimento
Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



PREVISIONE NON REALIZZATE E DECADUTA

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE SUP. MQ	DI PROGETTO SUP. MQ
4 - Pratigliolmi - Faella	Faella	C - 04 Faella	-	6.065
TOTALE			-	6.065

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO 6.065

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE SUP. MQ	DI PROGETTO SUP. MQ
4 - Pratigliolmi - Faella	Faella	C - 04 Faella	-	360
TOTALE			0	360

TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO 360

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE SUP. MQ	DI PROGETTO SUP. MQ
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Piazza Livio Sati	716	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Giardini Saint-Saturnin	4.271	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Pineta di via Trento	2.348	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Area sportiva della bocciocofila	10.185	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Campo sportivo	11.620	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Giardini Antonielli	1.435	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Giardini Dei	1.389	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Via di Pacenzia	370	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Via De Gasperi	453	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Via Ardinghi	233	-
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	B4 - 04 Via di Caspri	-	11.635
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	B4 - 05 Via di Pacenzia	-	170
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	B4 - 06 Via Moro Bianco	-	408
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	B4 - 09 Pianellino	-	420
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	C - 01 Moro Bianco	-	773
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	C - 05 Pianellino	-	1.700
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	R - 02 Porta Campana	-	1.200
2 - Castel Franco e Certignano	Castelfranco	Via Aretina - Badia	-	1.861
2 - Castel Franco e Certignano	Certignano	C - 02 Certignano 1	-	700
2 - Castel Franco e Certignano	Certignano	C - 03 Certignano 2	-	480
TOTALE			33.020	19.347

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO 52.367

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Confronto con il fabbisogno derivante dal dimensionamento abitativo del R.U.

TERRITORIO COMUNALE	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE R.U.	FABBISOGNO
ATTREZZATURE SCOLASTICHE *	14.737	-	14.737	18.605
VERDE PUBBLICO E PER IMPIANTI SPORTIVI	39.238	47.234	86.472	46.513
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE	30.672	1.089	31.761	14.884
PARCHEGGI PUBBLICI	14.464	9.627	24.091	9.303

* Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del Comune di Pian di Scò in quanto i plessi scolastici dei due comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo.