



Comune di
Castelfranco di Sopra
Provincia di Arezzo

Regolamento Urbanistico

Arch. Marco Novedratì
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Ufficio di Piano



Geol. Luca Pagliazzi

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



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

TABELLA DI CONFRONTO TRA IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2013

	UTOE																																			
	Montagna						Castelfranco e Certignano						Botriolo						Pratigliomi – Faella						Urbini						TERRITORIO COMUNALE					
	PS		RU 2013		PS		RU 2013		PS		RU 2013		PS		RU 2013		PS		RU 2013		PS		RU 2013		PS		RU 2013									
	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq	attuato	SUL - mq									
RESIDENZIALE (a)	recupero del P.E.E. Urbano	1.000	0	1.000	570	1.080																														
	recupero del P.E.E. Agricolo	3.600	2.426	900	512	650	7.000	4.747	2.000	2.000	2.000	2.500	2.110	320	3.312	2.000	5.350	3.312	2.000	19.650	13.107	5.870														
	maggior carico urbanistico (1)	850	0	700	3.563	2.370	900	0	500	500	0	500	0	500	0	0	150	150	0	8.800	3.563	4.220														
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	600	0	150	6.960	4.750												450	450	450	13.050	6.960	5.350													
	aree interstiziali e capacità residua	450	0	450	3.280	4.020															7.750	3.280	4.470													
nouve quote (2)	500	0	0	1.800	8.555							1.100	0	1.100						12.600	1.800	8.555														
INDUSTRIALE (b)																																				
ARTIGIANALE (c)	Nuove quote						24.350	1.490	13.000			3.000	1.800	1.200			1.000	0	1.000	28.350	3.290	15.200														
COMMERCIALE (c)	recupero del P.E.E. Urbano																				600	0	600													
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica																				1.000	0	1.000													
TURISTICO RICETTIVO	recupero del P.E.E. Urbano	1.000	0	700																1.000	0	700														
	recupero del P.E.E. Agricolo	500	0	500	800	400	2.000	0	2.000								1.000	0	1.000	4.300	0	3.400														
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica				2.000	800															2.000	0	800													
	nouve quote (2)				2.750	0						550	0	550						3.300	0	550														
DIREZIONALE (d)	recupero del P.E.E. Urbano				500	0														500	0	0														
	recupero del P.E.E. Agricolo																				800	0	0													
	maggior carico urbanistico (1)				800	0															1.000	0	860													
	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica				1.000	860															500	0	400													
	nouve quote (2)				500	0															500	0	400													

(a) Il dimensionamento del residenziale è comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato

(b) Il dimensionamento dell'industriale e artigianale è comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi

(c) Il dimensionamento del commerciale è relativo alle medie strutture di vendita

(d) Il dimensionamento del direzionale è comprensivo delle attività private di servizio

(1) Comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano ed agricolo.

(2) Le edificazioni con nuovo consumo di suolo

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.

* Dati Ufficio Anagrafe del Comune

DIMENSIONAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PER IMPIANTI SPORTIVI

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE SUP. MQ	DI PROGETTO SUP. MQ
1 - Montagna	Pulicciano	Monumento	27	-
1 - Montagna	Pulicciano	Pineta del Belvedere	587	-
1 - Montagna	Pulicciano	B4 - 01 Pulicciano	-	200
1 - Montagna	Caspri	Giardini via di Caspri	613	-
1 - Montagna	Caspri	Giardini pressi chiesa	279	-
TOTALE			1.506	200

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO	1.706
---	--------------

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

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO	52.367
---	---------------

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE SUP. MQ	DI PROGETTO SUP. MQ
3 - Botriolo	Botriolo	Verde fluviale	4.712	-
3 - Botriolo	Botriolo	D3 - 01 Botriolo 2	-	1.480
3 - Botriolo	Botriolo	D3 - 04 Botriolo 3	-	3.335
3 - Botriolo	Botriolo	D3 - 05 Casa Nuova	-	2.860
3 - Botriolo	Botriolo	R - 09 Botriolo	-	4.469
3 - Botriolo	Botriolo	Punto accesso ANPIL "LE Balze"	-	4.458
3 - Botriolo	Chiusoli	D3 - 02 Campo Cellani 1	-	5.020
TOTALE			4.712	21.622

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO	26.334
---	---------------

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
---	--------------

TOTALE VERDE PUBBLICO ESISTENTE + PROGETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE	86.472
--	---------------

DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE

<i>UTOE</i>	<i>LOCALIZZAZIONE</i>		<i>ESISTENTE SUP. MQ</i>	<i>DI PROGETTO SUP. MQ</i>
1 - Montagna	Pulicciano	Chiesa di Sant'Andrea	368	-
1 - Montagna	Pulicciano	Cimitero	310	-
1 - Montagna	Pulicciano	Circolo MCL	3.305	-
1 - Montagna	San Michele	Cimitero	182	-
1 - Montagna	La Lama	Cimitero	264	-
1 - Montagna	Caspri	Chiesa di Caspri	77	-
TOTALE			4.506	-

TOTALE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE + PROGETTO	4.506
---	--------------

<i>UTOE</i>	<i>LOCALIZZAZIONE</i>		<i>ESISTENTE SUP. MQ</i>	<i>DI PROGETTO SUP. MQ</i>
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Palazzo Comunale	351	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Parrocchia di San Tommaso	660	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Distretto socio sanitario	313	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	RSA	492	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Teatro	803	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Circolo ARCI	1.831	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Carabinieri	550	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Oratorio di San Filippo Neri	6.071	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Badia Soffena	4.670	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Chiesa di San Filippo Neri	212	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Ufficio Postale	723	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Cimitero	4.303	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Confraternita della Misericordia	961	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Biblioteca comunale	389	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Area sosta Mandri	593	-
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	Parrocchia di Certignano	2.907	-
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	Cimitero	337	-
TOTALE			26.166	-

TOTALE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE + PROGETTO	26.166
---	---------------

<i>UTOE</i>	<i>LOCALIZZAZIONE</i>		<i>ESISTENTE SUP. MQ</i>	<i>DI PROGETTO SUP. MQ</i>
3 - Botriolo	Botriolo	Punto di accesso ANPIL "LE Balze"	-	1.089
TOTALE			0	1.089

TOTALE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE + PROGETTO	1.089
---	--------------

TOTALE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE ESISTENTE + PROGETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE	31.761
--	---------------

DIMENSIONAMENTO ATTREZZATURE SCOLASTICHE

<i>UTOE</i>	<i>LOCALIZZAZIONE</i>	<i>ESISTENTE SUP. MQ</i>	<i>DI PROGETTO SUP. MQ</i>
2 - Castelfranco e Certignano	Scuola dell'Infanzia Castelfranco	-	-
2 - Castelfranco e Certignano	Scuola Primaria Castelfranco	1.310	-
2 - Castelfranco e Certignano	Scuola Secondaria di 1° grado Castelfranco	-	-
2 - Castelfranco e Certignano	Nuova area scolastica Castelfranco	13.427	-
TOTALE		14.737	-

TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTE + PROGETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE	14.737
--	---------------

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE	DI PROGETTO
			SUP. MQ	SUP. MQ
1 - Montagna	Pulicciano	Campo sportivo	155	-
1 - Montagna	Pulicciano	Piazza don Bianco Cotoneschi	67	-
1 - Montagna	Pulicciano	inizio paese	-	566
1 - Montagna	Caspri	Via di Caspri	520	-
1 - Montagna	Caspri	Chiesa	107	-
1 - Montagna	Caspri	B4 - 02 Caspri	-	120
1 - Montagna	Galligiano	inizio paese	-	280
TOTALE			849	966

TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO	1.815
---	--------------

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE	DI PROGETTO
			SUP. MQ	SUP. MQ
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Parcheeggio del cimitero	1.810	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Molino dei Noci	269	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Piazzale del teatro	641	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Giotto	862	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Leonardo da Vinci	432	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Piazzale dei Fossi	563	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via del Campo Sportivo	646	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Benedetti	135	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via del Moro Bianco	523	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Ardinghi	96	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Camalfi	618	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Soffena	150	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Pian di Badia	461	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Porta Campana	2.983	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Piazza Petrarca	228	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Dante Alighieri	147	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Europa	166	-
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Pacenzia	188	-

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE	DI PROGETTO
			SUP. MQ	SUP. MQ
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	Via Trieste	-	2.621
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	B4 - 03 Via Ardinghi	-	30
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	B4 - 05 Via di Pacenzia	-	50
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	B4 - 06 Via Moro Bianco	-	90
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	B4 - 09 Pianellino	-	270
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	B4 - 10 Via Sette Ponti	-	150
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	C - 01 Moro Bianco	-	650
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	C - 05 Pianellino	-	600
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	C- 06 Campo Sportivo	-	80
2 - Castelfranco e Certignano	Castelfranco	R - 02 Porta Campana	-	400
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	Centro Storico	130	-
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	Zona B1	308	-
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	C - 02 Certignano 1	-	880
2 - Castelfranco e Certignano	Certignano	C - 03 Certignano 2	-	175
TOTALE			11.356	5.996

TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO	17.352
---	---------------

UTOE	LOCALIZZAZIONE		ESISTENTE	DI PROGETTO
			SUP. MQ	SUP. MQ
3 - Botriolo	Botriolo	PIP	560	-
3 - Botriolo	Botriolo	D3 - 01 Botriolo 2	-	495
3 - Botriolo	Botriolo	D3 - 05 Casa Nuova	-	430
3 - Botriolo	Chiusoli	zona artigianale	1.549	-
3 - Botriolo	Chiusoli	D3 - 02 Campo Cellani 1	-	980
3 - Botriolo	Campo Cellani	zona artigianale	150	-
3 - Botriolo	Campo Cellani	D3 - 03 Campo Cellani 2	-	400
TOTALE			2.259	2.305
TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO			4.564	

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

TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO	360
---	------------

TOTALE DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI + PROGETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE	24.091
--	---------------

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.

<i>TERRITORIO COMUNALE</i>	<i>ESISTENTE</i>	<i>PROGETTO</i>	<i>TOTALE R.U.</i>	<i>FABBISOGNO</i>
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.