

CITTA' DI MASSA MARITTIMA

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. n. 65/2014



**Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni sulle osservazioni presentate.**  
**Elaborato modificato a seguito della avvenuta conformazione al PIT/PPR con la seduta conclusiva della Conferenza paesaggistica del 14/06/2024.**

<i>Sindaco / Assessore all'Urbanistica:</i>	<i>Marcello Giuntini</i>
<i>Responsabile del Procedimento:</i>	<i>Antonio Guerrini</i>
<i>Garante dell'Informazione e della Partecipazione:</i>	<i>Laura Rapezzi</i>
<i>Gruppo di Progettazione:</i>	<i>Stefano Giommoni Antonio Guerrini Alessandra Contino</i>
<i>Informatizzazione / GIS:</i>	<i>Lorenzo Fanciulletti</i>
<i>Fattibilità geologica, sismica e idraulica:</i>	<i>Fabrizio Fanciulletti</i>

---

## TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO

(Testo coordinato)

Agosto 2024

---

<b>Adozione:</b>	<b>Delib. C.C. n. 43 del 10/07/2023</b>
<b>Controdeduzioni:</b>	<b>Delib. C.C. n. 71 del 20/12/2023</b>
<b>Approvazione:</b>	<b>Delib. C.C. n. 21 del 10/04/2024</b>
<b>Pubblicazione:</b>	<b>BURT n. 35 del 28/08/2024</b>

Tablelle del dimensionamento aggiornate a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni e all'esito della Conferenza paesaggistica.

## Sommario

Dimensionamento del territorio urbanizzato. ....	3
Dimensionamento complessivo del Piano Operativo. ....	8
Raffronto del dimensionamento Piano Strutturale / Piano Operativo .....	10
Verifica degli standards urbanistici D.M. n. 1444/1968.....	14

Dimensionamento del territorio urbanizzato.

## MASSA MARITTIMA

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
M01	Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi	0	0	0	0	300	0	0	0	1350 *	0	0	0
M02	<del>Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borge</del>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M03	Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni	450	670	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M04	<del>Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di via XXIV Maggio.</del>	0	640	0	0	0	150	0	0	0	150	0	0
M05	Completamento per edilizia sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna	1200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M06	Recupero e riqualificazione delle strutture per l'accoglienza dell'ex Rifugio Sant'Anna	0	180	0	0	250	370	0	0	250	190	0	0
M07	<del>Razionalizzazione della viabilità e degli spazi per la sosta su via XXV Aprile</del>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M08	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer	1200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M09	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M10	Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Niccioleta	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M11	Riqualificazione margine di via Massetana	1200	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0
M12	<del>Densificazione edilizia in via della Repubblica</del>	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M13	<del>Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in via della Camilletta.</del>	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>		<b>5550</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>6400</b>		<b>0</b>		<b>920</b>		<b>0</b>		<b>2190</b>		<b>0</b>	

R Residenziale  
 IA Industriale e artigianale  
 DS Direzionale e servizi  
 CI Commerciale al dettaglio  
 CD Commerciale al dettaglio  
 TR Turistico ricettivo

\* mq 1200 limitatamente all'utilizzo per parcheggio di uso pubblico e/o pertinenziale per i residenti nel centro storico

Gli ambiti At.M02, At.M04, At. M07, At.M12 e At.M13 sono stati oggetto di stralcio.

## MASSA MARITTIMA

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
<b>Residenziale</b>	5550	850	6400				
<b>Industriale – artigianale</b>	0	0	0				
<b>Commerciale al dettaglio</b>	550	370	920				
<b>Turistico ricettivo</b>	0	0	0				
<b>Direzionale e servizi</b>	2000	190	2190				
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0	0				
<b>Totale</b>	<b>8100</b>	<b>1410</b>	<b>9510</b>				

## GHIRLANDA

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
G01	Recupero del complesso edilizio delle ex fabbriche delle pipe	0	0	0	0	0	680	0	0	0	680	0	0
G02	Razionalizzazione della viabilità e svincolo del centro abitato dalla S.P. n. 151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G03	Riqualificazione area ex stazione carburanti su via Massetana nord	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0
G04	Riqualificazione area di margine per ospitalità extra alberghiera	365	235	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0
G05	Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>		<b>965</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>1200</b>		<b>0</b>		<b>300</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

R Residenziale  
 IA Industriale e artigianale  
 CD Commerciale al dettaglio  
 TR Turistico ricettivo  
 DS Direzionale e servizi  
 CI Commerciale all'ingrosso

L'ambito At.G01 è stato oggetto di stralcio.

## GHIRLANDA

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
<b>Residenziale</b>	965	235	1200				
<b>Industriale - artigianale</b>	0	0	0				
<b>Commerciale al dettaglio</b>	150	150	300				
<b>Turistico ricettivo</b>	0	0	0				
<b>Direzionale e servizi</b>	0	0	0				
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0	0				
<b>Totale</b>	<b>1115</b>	<b>385</b>	<b>1500</b>				

## VALPIANA

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
V01	Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato	1800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V02	Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V03	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V04	Densificazione edilizia in via del Pratone	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>		<b>2900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>2900</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

R Residenziale  
 IA Industriale e artigianale  
 CD Commerciale al dettaglio  
 TR Turistico ricettivo  
 DS Direzionale e servizi  
 CI Commerciale all'ingrosso

## VALPIANA

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
<b>Residenziale</b>	2900	0	0				
<b>Industriale – artigianale</b>	0	0	0				
<b>Commerciale al dettaglio</b>	0	0	0				
<b>Turistico ricettivo</b>	0	0	0				
<b>Direzionale e servizi</b>	0	0	0				
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0	0				
<b>Totale</b>	<b>2900</b>	<b>0</b>	<b>2900</b>				

## TATTI

Ambiti di trasformazione At		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
T01	Riqualificazione degli impianti sportivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

R Residenziale  
 IA Industriale e artigianale  
 CD Commerciale al dettaglio  
 TR Turistico ricettivo  
 DS Direzionale e servizi  
 CI Commerciale all'ingrosso

## TATTI

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	0	0	0				
Industriale - artigianale	0	0	0				
Commerciale al dettaglio	0	0	0				
Turistico ricettivo	0	0	0				
Direzionale e servizi	0	0	0				
Commerciale all'ingrosso	0	0	0				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				

Dimensionamento complessivo del Piano Operativo.

### DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

Territorio urbanizzato		Superficie edificabile SE espressa in mq											
		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Massa Marittima	5550	850	0	0	550	370	0	0	800	190	0	0
	Ghirlanda	965	235	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0
	Valpiana	2900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Prata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tatti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totale territorio urbanizzato</b>	<b>8450</b>	<b>1085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Territorio rurale		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totale territorio rurale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Territorio urbanizzato e rurale		R		IA		CD		TR		DS		CI	
		NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R	NE	R
	Territorio urbanizzato e rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Totale territorio urbanizzato e rurale</b>	<b>8450</b>	<b>1085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

R        Residenziale  
 IA      Industriale e artigianale  
 CD      Commerciale al dettaglio  
 TR      Turistico ricettivo  
 DS      Direzionale e servizi  
 CI      Commerciale all'ingrosso

Il Piano Operativo non prevede ambiti di trasformazione nel territorio rurale.

## DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
<b>Residenziale</b>	8450	1085	9535	0	0	0	
<b>Industriale - artigianale</b>	0	0	0	0	0	0	
<b>Commerciale al dettaglio</b>	700	520	1220	0	0	0	
<b>Turistico ricettivo</b>	0	0	0	0	0	0	
<b>Direzionale e servizi</b>	2000	190	990	0	0	0	
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>11150</b>	<b>1795</b>	<b>12945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Il Piano Operativo non prevede ambiti di trasformazione nel territorio rurale.

## RAFFRONTO DEL DIMENSIONAMENTO – PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE / PIANO OPERATIVO

### Massa Marittima e Ghirlanda

	Dimensionamento Piano Strutturale Intercomunale			Previsioni Piano Operativo		
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R
<b>Residenziale</b>	10000	7000	17000	6515 (65,15%)	1085 (15,50%)	7600 (44,71%)
<b>Industriale artigianale</b>	3000	2000	5000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Commerciale dettaglio</b>	2000	3000	5000	700 (35,00%)	520 (17,33%)	1220 (24,40%)
<b>Turistico ricettiva</b>	2000	6000	8000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Direzionale di servizio</b>	2000	2000	4000	2000 (100,00%)	0 (0,00%)	800 (20,00%)
<b>Commerciale ingrosso</b>	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Totale</b>	<b>20000</b>	<b>22000</b>	<b>42000</b>	<b>9215 (46,07)</b>	<b>1605 (7,30%)</b>	<b>10820 (25,76%)</b>

## Valpiana

		Dimensionamento Piano Strutturale Intercomunale			Previsioni Piano Operativo		
		NE	R	NE + R	NE	R	NE + R
<b>Residenziale</b>	Area artigianale	0	0	0			
	Centro abitato	8000	3000	11000	2900 (36,25%)	0 (0,00%)	2900 (26,36%)
<b>Industriale artigianale</b>	Area artigianale	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
	Centro abitato	0	1000	1000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Commerciale dettaglio</b>	Area artigianale	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
	Centro abitato	1000	1000	2000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Turistico ricettiva</b>	Area artigianale	0	0	0	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
	Centro abitato	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Direzionale di servizio</b>	Area artigianale	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
	Centro abitato	1000	2000	3000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Commerciale ingrosso</b>	Area artigianale	1000	4000	5000	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
	Centro abitato	0	0	0	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Totale</b>		<b>15000</b>	<b>19000</b>	<b>34000</b>	<b>2900 (19,33%)</b>	<b>0 (0,00%)</b>	<b>2900 (08,43%)</b>

## Tatti

		Dimensionamento Piano Strutturale Intercomunale			Previsioni Piano Operativo		
		NE	R	NE + R	NE	R	NE + R
<b>Residenziale</b>		750	1000	1750	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Industriale artigianale</b>		250	500	750	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Commerciale dettaglio</b>		250	500	750	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Turistico ricettiva</b>		0	1500	1500	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Direzionale di servizio</b>		250	1000	1250	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Commerciale ingrosso</b>		0	500	500	0 (0,00%)	0 (0,00%)	0 (0,00%)
<b>Totale</b>		<b>1500</b>	<b>5000</b>	<b>6500</b>	<b>0 (0,00%)</b>	<b>0 (0,00%)</b>	<b>0 (0,00%)</b>

## Niccioleta

	Dimensionamento Piano Strutturale Intercomunale		
	NE	R	NE + R
<b>Residenziale</b>	1000	1000	2000
<b>Industriale artigianale</b>	1000	1000	2000
<b>Commerciale dettaglio</b>	500	1000	1500
<b>Turistico ricettiva</b>	500	1000	2000
<b>Direzionale di servizio</b>	1000	1000	2000
<b>Commerciale ingrosso</b>	1000	1000	1000
<b>Totale</b>	<b>5000</b>	<b>6000</b>	<b>11000</b>

## Prata

	Dimensionamento Piano Strutturale Intercomunale		
	NE	R	NE + R
<b>Residenziale</b>	1000	2000	3000
<b>Industriale artigianale</b>	1000	1000	2000
<b>Commerciale dettaglio</b>	1000	1000	2000
<b>Turistico ricettiva</b>	1000	2000	3000
<b>Direzionale di servizio</b>	2000	1000	3000
<b>Commerciale ingrosso</b>	1000	1000	2000
<b>Totale</b>	<b>7000</b>	<b>8000</b>	<b>15000</b>

Per i centri abitati di Niccioleta e Prata il Piano Operativo non prevede ambiti di trasformazione.

**Previsioni esterne al territorio urbanizzato comportanti nuovi impegni di suoli subordinate a Conferenza di copianificazione.**

Destinazione	Dimensionamento		
	Piano Strutturale Intercomunale		
Commerciale al dettaglio	NE	R	NE + R
<b>Pian dei Mucini</b>	0	500	500

Destinazione	Dimensionamento		
	Piano Strutturale Intercomunale		
Turistico ricettiva	NE	R	NE + R
<b>Podere Colombaina</b>	500	0	500
<b>Tenuta del Cicalino</b>	1500	0	1500
<b>Podere Miserone</b>	500	0	500
<b>Pian dei Mucini</b>	2000	2000	4000

Destinazione	Dimensionamento		
	Piano Strutturale Intercomunale		
Direzionale di servizio	NE	R	NE + R
<b>Pian dei Mucini</b>	0	500	500

Il Piano Operativo non prevede ambiti di trasformazione nel territorio rurale.

Verifica degli standards urbanistici D.M. n. 1444/1968

	Aree a standard urbanistici – art. 4 D.M. n. 1444/1968				
	Istruzione mq	attrezzature mq	parcheggi mq	verde pubblico e attrezzato mq	attrezzature sovra comunali (*) mq
<b>Massa Marittima e Ghirlanda</b>	17.655	52.007	52.310	187.104	31.638
<b>Valpiana</b>	301	9.574	6.157	27.403	
<b>Niccioleta</b>	0	0	1.015	7.010	
<b>Prata</b>	0	0	970	8.331	
<b>Tatti</b>	180	0	528	5.595	
<b>Totale</b>	<b>18.136</b>	<b>61.581</b>	<b>60.980</b>	<b>235.443</b>	<b>31.638</b>
Abitanti al 01/01/2022 n. 8.124 + 554 nuovi abitanti insediati = 8.678 mq/abitante	2,09	7,09	7,02	27,13	3,60
		<b>43,33</b>			3,60

(\*) Presidio ospedaliero Sant'Andrea

Nel centro abitato di Valpiana, Prata e Tatti sono stati conteggiate anche le superfici degli impianti sportivi posti al di fuori del centro abitato.

Attualmente sono in corso le procedure amministrative per l'inizio dei lavori dei nuovi plessi scolastici di Valpiana e Prata le cui superfici non sono ricomprese nella tabella.