



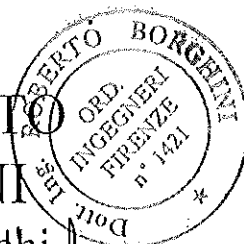
**COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE**

**VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.
PER LE AREE EDIFICATE**

Art.40 c. 8/20 della Legge Regionale 16/1/95 n.5

progettista **Ing. Arch. ROBERTO
BORGHINI**

collaboratori Arch. Donatella Gronchi
Arch. Massimo Tosi
Arch. Marco Giglioli



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE INTEGRATIVA ELABORATA PER L'APPROVAZIONE
DEFINITIVA DELLA VARIANTE

NOVEMBRE 2000

DETERMINAZIONI DEFINITIVE, AI SENSI DELL'ART. 40 COMMA 16 DELLA LEGGE REGIONALE 5/95, SUI PARERI ESPRESSE IN MERITO ALLA VARIANTE ADOTTATA DALLA REGIONE TOSCANA E DALLA PROVINCIA DI FIRENZE.

Di seguito i vari punti dei pareri espressi dalla Regione e dalla Provincia sono sintetizzati in prima colonna, sotto la sigla (P). Le determinazioni prese in merito ai suddetti punti in occasione della stesura della versione definitiva della Variante, per la approvazione finale di cui all'art. 40 comma 15 della Legge Regionale 5/95, sono riportati in seconda colonna, sotto la sigla (D)

PARERE DELLA REGIONE TOSCANA E DECISIONI IN MERITO

La Regione ha espresso il proprio parere sulla Variante con la Delibera G.R. n. 207 del 29/02/2000. Con tale Delibera la Giunta Regionale ha fatto propria la proposta di parere redatta dal Responsabile del Procedimento e dal Responsabile della U.O.C. Sperimentazione e verifica della pianificazione.

(P) Viene richiesto di dimensionare le previsioni di nuovi vani della Variante calcolando il fabbisogno al 2001, in considerazione del fatto che il P.R.G. attualmente in vigore è stato approvato nel 1991.

(D) La norma per la quale si dovrebbe calcolare il fabbisogno al 2001 è superata dalla Legge Regionale 25/2000; in base a tale Legge la scadenza di riferimento per il calcolo del fabbisogno può essere calcolata almeno al 2004. In ogni modo l'Amministrazione Comunale accetta di calcolare il fabbisogno con criteri riduttivi, anche sulla base del parere della Provincia di Firenze.

(P) Si rileva che alcune previsioni di nuova edificazione della Variante coincidono con previsioni a suo tempo stralciate dalla Regione in occasione della approvazione del P.R.G. del 1991, attualmente in vigore; si fa riferimento in particolare alle previsioni della Variante elencate di seguito:

S. Pancrazio	NI1, NI2
Cerbaia	NI1
Romola	NI1, PIP2
Mercatale	NI2, NI3
Montefiridolfi	NI2
Capoluogo	NI1

(D) Si precisa che non c'è identità fra le proposte di nuova edificazione (NI) della Variante e le previsioni stralciate nel 1991 e si conferma nella sostanza la validità delle proposte della Variante. Comunque in base al parere sulla riduzione delle previsioni di nuova edificazione formulate sia dalla Regione che dalla Provincia l'Amministrazione Comunale ha deciso di sospendere tutte le previsioni di nuova edificazione citate nel parere della Regione con la precisazione e le eccezioni riportate di seguito; le previsioni sospese verranno riproposte eventualmente in modo organico nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico.

La NI2 di Mercatale viene sospesa solo per quanto riguarda la parte in aggiunta alle previsioni del P.R.G. attuale. Si rileva che non esiste un PIP2 alla Romola e pertanto non si dà seguito alla indicazione in merito della Regione. Si conferma la previsione NI1 nella Frazione La Romola, con le seguenti motivazioni:

- a) la previsione NI1 prevede un intervento di volumetria inferiore

- rispetto a quello stralciato a suo tempo dalla Regione
- b) la previsione stralciata era già contenuta nel P.R.G. del '73 debitamente approvato dalla Regione Toscana nel '75. In sede di adozione della Variante generale del 1985 la medesima previsione fu indicata per mero errore materiale come "nuova previsione" e solo in quanto tale fu possibile lo stralcio da parte della Regione nel 1991, in sede di approvazione della Variante generale. La riproposizione di tale previsione con la NI1, con una volumetria ridotta, rappresenta dunque un corretto contemperamento dell'interesse generale con quello particolare dei cittadini interessati

(P) Si rileva che, dato il carattere puntuale della Variante (Variante organica per le aree edificate), sono da considerare pertinenti solo le osservazioni relative alle modifiche adottate con la Variante. Si invita pertanto il Comune a procedere ad una verifica in tal senso delle osservazioni accolte.

(D) L'Amministrazione Comunale ha preso atto dell'invito della Regione ed ha verificato il contenuto delle osservazioni accolte con lo scopo di escludere dalla approvazione quelle estranee al contenuto della Variante, che riguarda esclusivamente la riorganizzazione delle aree edificate e non il territorio aperto. Per aree edificate devono intendersi quelle caratterizzate da una edificazione preesistente e corrispondenti o contermini a zone già individuate dal

P.R.G. in vigore come zone territoriali omogenee destinate all'edificazione con destinazione residenziale, produttiva, direzionale, commerciale e turistico ricettiva (zone territoriali omogenee B, C, D). A seguito delle verifiche viene cancellata la norma relativa alla possibilità di ampliamento degli edifici nel territorio aperto (art. 16 punto 4 delle Norme Tecniche di Attuazione), vengono cancellati gli ampliamenti previsti per il Cementificio SACCI e viene modificata la previsione della zona turistico-ricettiva in Località Mulinaccio. La previsione della zona turistico ricettiva viene confermata, nella versione modificata, con le seguenti motivazioni, dedotte anche dalla applicazione dell'art. 7, punto 3 delle N.A. del P.T.C.P.:

- a) la previsione fu stralciata dalla Regione Toscana in sede di approvazione della Variante generale del 1991 in quanto ricadeva nell'ambito delle Legge Galasso; successivamente il P.T.C.P. non ha individuato sull'area alcun vincolo particolare.
- b) La previsione tutela la risorsa naturale costituita dal Torrente Greve in quanto esclude l'edificazione dall'ambito B individuato dalla D.C.R. 230/94.
- c) La previsione consente di sviluppare una delle attività turistico ricettive che costituiscono le funzioni tipiche della zona.

PARERE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE E DECISIONI IN MERITO

La Provincia ha espresso il proprio parere sulla Variante con la Delibera C.P. n. 124 del 10/07/2000. Con tale Delibera il Consiglio Provinciale ha fatto proprio il parere tecnico redatto dal Responsabile del S.F. Pianificazione Territoriale.

PUNTI DI CARATTERE GENERALE

- (P) Si rilevano elementi di contrasto con i vincoli imposti dal P.T.C.P., anche se si prende atto che la Variante è stata adottata prima della approvazione del P.T.C.P.
- (D) In effetti le previsioni del P.T.C.P. non sono da considerare del tutto vincolanti, comunque l'Amministrazione Comunale ha deciso di sospendere le previsioni che presentano elementi di contrasto con il P.T.C.P., per ripensarle globalmente in occasione del P.S.
- P) Si rileva in particolare che il P.T.C.P. prevede la massima salvaguardia del territorio aperto ed individua nel Comune di San Casciano alcune "aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" ed alcune "aree di protezione paesistica"
- (D) Le decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito alle previsioni di nuova edificazione in territorio aperto e nelle zone vincolate sono riportate di seguito per i singoli punti.
- (P) Si rileva che la Variante contiene 3 previsioni rilevanti per il territorio aperto:
- una nuova casa di riposo vicino a San Casciano

- Il parco scientifico della facoltà di Agraria a Montepaldi
- Il centro di accoglienza per la comunità Hare Krishna vicino a Spedaletto

(D) Si ritiene che le 3 previsioni siano comunque in relazione con gli insediamenti urbanizzati, in quanto riguardano servizi per la popolazione, anche se di livello sovracomunale (casa di riposo, università, strutture religiose particolari). Comunque l'Amministrazione Comunale ha deciso di sospendere le previsioni 2 e 3, da ripensare con il P.S., e di confermare la 1 (casa di riposo) data la situazione di assoluta necessità

(P) Si rileva che gli ampliamenti dell'edificato vengono proposti dalla Variante in modo corretto (nessuna soluzione di continuità con l'edificato attuale) ma si ritiene che il criterio della ridefinizione dei margini urbani non possa essere l'unico e che il tema degli ampliamenti dell'edificato debba essere approfondito con il P.S. sulla base di ulteriori elementi conoscitivi.

(D) Si prende atto della sollecitazione della Provincia; vengono ridimensionate le previsioni di ampliamenti dell'edificato rinviando le previsioni sospese agli approfondimenti del Piano Strutturale.

(P) La Provincia ricalcola il fabbisogno abitativo, sulla base dei criteri di calcolo definiti dal P.T.C.P. , in 2.420 vani di nuova edificazione, contro 3.075 proposti dalla Variante (come sommatoria delle previsioni residue del P.R.G. in vigore e degli ampliamenti, interventi di ristrutturazione ed interventi di nuova

edificazione previsti dalla variante). Si chiede quindi di ridurre le previsioni di 655 vani.

(D) Si rileva preliminarmente che i criteri di calcolo del fabbisogno definiti dal P.T.C.P. non sono del tutto vincolanti per la variante e si ritiene inoltre che, anche applicando tali criteri, si possa arrivare più correttamente a stimare il fabbisogno in 2.800 vani.

Comunque l'Amministrazione Comunale ha deciso, per prevenire un contenzioso che ritarderebbe le altre previsioni della Variante, di accogliere nella sostanza la richiesta della Provincia sospendendo le previsioni di nuova edificazione per 518 vani, rimandando tali previsioni al P.S.

PUNTI RIFERITI IN MODO SPECIFICO AI SINGOLI CENTRI EDIFICATI ED INSEDIAMENTI

Nei pareri della Provincia riportati di seguito si rileva che alcune previsioni di NI ricadono in territorio aperto ed in "aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio". Parte di tali previsioni viene sospesa; per le altre si rileva: 1) che per quanto riguarda il territorio aperto le aree di espansione sono in assoluta continuità con l'edificato attuale ed in alcuni casi in situazioni di completamento di vuoti interni; 2) che per quanto riguarda le aree fragili le aree di espansione sono all'interno dei limiti morfologici precisi che separano il contesto ambientale dei centri edificati attuali dal resto del territorio aperto e che potrebbero essere assunti più correttamente come linee di perimetrazione delle aree fragili.

SAN CASCIANO

(P) Per l'area destinata alla casa di riposo si rilevano: territorio aperto, presenza di manufatti di interesse archeologico, presenza di un elettrodotto.

(D) Per l'occupazione di un settore di territorio aperto si rilevano la

situazione di assoluta necessità della previsione e la vicinanza dell'area al centro urbano di San Casciano.

LA SALVAGUARDIA DEI MANUFATTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ED IL RISPETTO DELLE DISTANZE DI LEGGE DAGLI ELETTRODOTTI DOVRANNO ESSERE PRESCRITTI IN OCCASIONE DEL PROGETTO DI MASSIMA UNITARIO PREVISTO DALLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE (ART. 31 PUNTO 5A) CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE.

(P) Per la NI1 si rileva il territorio aperto

(D) La previsione della NI1 viene sospesa. Si ribadisce comunque il carattere di continuità con l'edificato attuale.

(P) Per la zona S6 su Viale Europa (tav. 1D) si rileva il territorio aperto.

(D) Situazione di necessità; area in parte interna all'edificato attuale (il settore a monte di Viale Europa) ed in parte comunque interclusa all'interno del tornante di Viale Europa

MERCATALE

(P) Per le zone NI2, NI3, NI4 si rilevano il territorio aperto e l'inserimento in "area fragile".

(D) Le previsioni NI2 (per la parte in ampliamento rispetto al P.R.G. attuale) NI3, NI4 vengono sospese. Si rileva comunque che tali previsioni sono in continuità con l'edificato attuale e sono funzionali al completamento della viabilità e del sistema delle aree pubbliche nei relativi settori urbani.

(P) Per le zone NI, NI6 si rileva il territorio aperto.

(D) Si tratta di aree intercluse o immediatamente ai margini dell'edificato attuale. Interventi di piccole dimensioni. Occasione di completamento della viabilità, con eliminazione di situazioni di disagio.

(P) Per l'ampliamento del P.I.P. di Via VIII Marzo si rilevano il territorio aperto e l'inserimento in "area fragile".

(D) Si tratta di un ampliamento minimo nell'ambito della ridefinizione del margine verso valle della zona D attuale in corrispondenza della scarpata di delimitazione del pianoro su cui sorge la zona produttiva.

CERBAIA

(P) Per la zona S10 (parco scientifico della facoltà di agraria a Montepaldi) si rilevano:

- l'inserimento in parte in area "sensibile"
- l'inserimento in parte in area di protezione paesistica
- la presenza di manufatti di rilevanza ambientale
- la presenza di biotopi

(D) L'Amministrazione Comunale ha deciso di sospendere la previsione e di rimandarla al P: S; si valuta comunque che parte degli interventi previsti saranno comunque possibili applicando la Legge Regionale 64/95.

(P) Per la zona NI1 si rileva il territorio aperto

(D) La previsione NI1 viene sospesa.
Si rileva comunque che la previsione riguarda un'area interclusa fra l'edificato attuale e la S.P. Volterrana e si conferma l'opportunità di una chiusura adeguata dell'abitato verso Est.

(P) Per l'ampliamento del P.I.P. si rileva il territorio aperto.

(D) Stato di necessità. Si tratta di un ampliamento minimo della zona D attuale entro limiti morfologici precisi (le curve di livello già raggiunte dall'edificato attuale.
I margini dell'edificato verranno definiti in modo preciso, garantendo la massima aderenza alla morfologia attuale del terreno, in occasione del Piano Particolareggiato previsto dall'art. 26 punti 1 e 2 delle Norme di Attuazione della Variante.

SPEDALETTO

(P) Per la zona S9 (centro di accoglienza della comunità Hare Krishna) si rilevano:
– l'inserimento in area di protezione paesistica

- la presenza di manufatti di
rilevanza ambientale

(D) L'Amministrazione Comunale ha deciso di sospendere la previsione e di rimandarla al P.S.; si valuta comunque che parte degli interventi previsti saranno comunque possibili applicando la Legge Regionale 64/95.

(P) Per le zone NI1, NI2 si rileva il
territorio aperto

(D) Si tratta di ampliamenti minimi dell'edificato attuale entro precisi limiti morfologici (i margini del pianoro su cui sorge l'edificato attuale). La NI1 ha anche una funzione di ridefinizione del margine urbano con schermatura nei confronti di edifici esistenti di impatto visivo negativo verso il territorio aperto.

CHIESANUOVA

(P) Per le zone NI1, NI2, NI3, NI4 si rileva
il territorio aperto

(D) La previsione NI4 viene sospesa. Si rileva comunque che tale previsione è funzionale al completamento della viabilità della frazione.

Per le altre previsioni si rileva che si tratta di interventi di completamento e di ampliamento minimo dell'abitato attuale, entro limiti morfologici precisi (le linee di livello su cui si attesta l'edificato attuale).

LA ROMOLA

(P) Per la zona NI1 si rileva il territorio aperto.

(D) La previsione riguarda un'area interna all'abitato attuale ed è funzionale al completamento della viabilità e delle aree pubbliche.

MONTEFIRIDOLFI

(P) Per le zone NI1, NI2, NI3 si rilevano il territorio aperto e l'inserimento in "area fragile"

(D) La previsione NI2 viene sospesa. Si rileva comunque che tale previsione costituisce un ampliamento dell'abitato entro limiti morfologici precisi (margini del pianoro sui cui sorge l'edificato attuale) ed è funzionale al completamento delle aree pubbliche. Le previsioni NI1 e NI3 costituiscono ampliamenti minimi interclusi o ai margini dell'abitato attuale; la previsione NI1 costituisce la riorganizzazione di una previsione già presente nel P.R.G. attuale.

SAN PANCRAZIO

(P) Per le zone NI1, NI3 si rileva il territorio aperto.

(D) La previsione NI1, viene sospesa.

Si rileva comunque che tale previsione costituisce un ampliamento dell'abitato entro limiti morfologici precisi (margini del pianoro su cui sorge l'edificato attuale) ed è funzionale al completamento delle aree pubbliche (parcheggi).

La previsione NI3 è di consistenza minima ed è in sostituzione di una previsione di area a destinazione produttiva del P.R.G. attuale.

(P) Per la zona S5 si rileva il territorio aperto

(D) La previsione è all'interno del pianoro su cui sorge l'edificato attuale e costituisce un ampliamento dell'area a servizi pubblici esistente, che è l'unica presente nella frazione.

BARGINO

(P) Per la zona NI1 si rilevano il territorio aperto e l'inserimento in "area fragile".

(D) La previsione NI1 viene sospesa.

Si rileva comunque che si tratta di un ampliamento di piccola consistenza ed è funzionale all'adeguamento della viabilità della frazione (nuova strada di accesso alle zone di edificazione recente a monte della Via Cassia).

(P) Per la zona RE (di recupero ambientale di area di escavazione) si rileva l'inserimento fra le aree da bonificare individuate dal PTCP e si prescrive che contestualmente all'intervento di recupero dell'area si esegua la procedura di bonifica del sito

(D) LA BONIFICA DEL SITO DOVRÀ ESSERE PRESCRITTA NELL'AMBITO DEL PIANO DI RIASSETTO MORFOLOGICO PREVISTO DALL'ART. 38 PUNTO 9 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.

CALZAIOLO- PONTEROTTO

(P) Per la zona NI1 (insediamento alberghiero in Località La Botte) si rilevano:

- l'inserimento in parte in area "sensibile"
- la necessità di salvaguardare l'acquifero sottostante

(D) Si prende atto della presenza dell'area sensibile e si limita la NI1 alla parte esterna a tale area; la parte rimanente viene destinata a verde sportivo. In merito alla necessità di salvaguardare l'acquifero sottostante
IN OCCASIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PREVISTO DALLA SCHEDA NORMATIVA PER L'INSEDIAMENTO NI1, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO PRELIMINARMENTE DALLA GIUNTA COMUNALE, DOVRANNO ESSERE VERIFICATE LE MISURE DI PROTEZIONE DELL'ACQUIFERO ED IN GENERALE DI PROTEZIONE

IDROGEOLOGICA PRESCRITTE DAL
P.T.C.P.

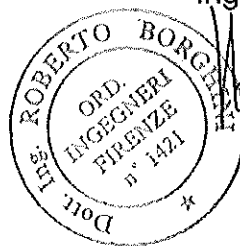
(P) Per la zona BR-BD in Località "Molino della Gora" si rileva l'inserimento fra le aree da bonificare individuate dal P.T.C.P.

(D) LA BONIFICA DEL SITO DOVRA' ESSERE PRESCRITTA NELL'AMBITO DEL PIANO PLANIVOLUMETRICO DI RISTRUTTURAZIONE PREVISTO DALL'ART. 15 PUNTI 2 E 3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.

(P) Per la zona turistico ricettiva (definita produttiva nella ricognizione sui contenuti della Variante) si rileva il territorio aperto.

(D) La previsione riguarda la ristrutturazione e l'ampliamento di una attività turistico ricettiva esistente, in un'area contermina a zone edificate nel Comune di Impruneta in Località Falciani.

Ing. ROBERTO BORGHINI



Vani corrispondenti alla edificabilità residua del P.R.G. in vigore (compresi 101 vani per i quali la Variante organica propone una revisione delle previsioni planimetriche)	1.389
Vani realizzabili con interventi di ristrutturazione urbanistica	232
Vani realizzabili con interventi di ampliamento puntuale dell'edilizia esistente	668
Vani realizzabili in zone di nuova edificazione	392
TOTALE	2679

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI:
 $2.679/1.25 = 2.144$

ABITANTI COMPLESSIVI IN BASE AL P.R.G. VARIATO:
 $16.101 + 2144 = 18.245$ ABITANTI

PREVISIONI DI NUOVE AREE AD USO PRODUTTIVO, CALCOLO DEFINITIVO

La Variante prevede, rispetto al P.R.G. vigente, le seguenti variazioni nella superficie dei lotti edificabili nei vari insediamenti ad uso produttivo:

SAN CASCIANO (BARDELLA)	mq. + 3.200
MARCATALE	+ 6.010
CERBAIA	+ 12.800
CALZAIOLO	- 10.800
PONTEROTTO	- 20.000
TOTALE	- 8.790

La ripermetrazione delle aree produttive comporta una riduzione dei lotti edificabili rispetto al P.R.G. in vigore, ma mette a disposizione una quota significativa di aree edificabili rispetto alla edificazione attuale. Tali aree edificabili saranno disponibili a Mercatale, a Cerbaia e al Ponterotto. Per contro le detrazioni di aree edificabili, per il P.R.G. in vigore, al Calzaiolo e al Ponterotto riguardano terreni dove di fatto sarebbe stato ben difficile costruire degli stabilimenti, in quanto si tratta di un terreno soggetto ad allagamenti (a Calzaiolo) e di terreni sulle pendici di una collina (al Ponterotto).

CRITERI GENERALI PER LA VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI RELATIVI ALLE AREE PUBBLICHE

Gli standards urbanistici verificati sono stati i seguenti, in applicazione degli articoli 2, 3, 4 del D.M. 2/4/68.

	Standard in mq. per abitante
A) SCUOLA DELL'OBBLIGO	4.5
B) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (DI INTERESSE LOCALE)	2
C) VERDE PER LA SOSTA, IL GIOCO, LO SPORT (DI INTERESSE LOCALE)	9
D) PARCHEGGI	2.5
E) SCUOLE SUPERIORI	1.5
F) ATTREZZATURE SANITARIE	1
G) PARCHI ED ATTREZZATURE SPORTIVE A LIVELLO COMUNALE E/O INTERCOMUNALE	15

Lo standard D (parcheggi) è stato verificato solo a livello locale, per i singoli centri urbani.

Gli standards B/C sono stati verificati sia a livello comunale che prendendo a base i bacini di utenza dei vari livelli scolastici, che variano nel Comune di San Casciano fra la scuola materna, la scuola elementare e la scuola media.

Per poter fare tale verifica lo standard complessivo di 4.5 è stato suddiviso nei seguenti standards parziali, calcolati sulla base degli anni di frequenza dei vari livelli scolastici e sulla base dell'età degli alunni.

SCUOLA MATERNA	1.5
SCUOLA ELEMENTARE	2
SCUOLA MEDIA	1
TOTALE	4.5

VERIFICHE A LIVELLO LOCALE

SAN CASCIANO

PARAMETRI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE (PER TUTTI I SETTORI URBANI DEL CAPOLUOGO)

- Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante	
Sopraelevazioni ed ampliamenti	169
Ampliamenti una tantum	60
R2	7
R4	4
R6	14
R8	11
R9	12
TOTALE R	48
NI 2	16
TOTALE NI	16
- Previsioni della variante specifica per le officine Stianti	
	435
- Potenzialità residue del P.R.G. attuale (in termini di vani)	
	457
<hr/>	
- Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato	1.185
- Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato	948
- Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato)	7.139
<hr/>	
	8.087

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (1)	31.250	47.397	4.5 (1.5 materna 2 elementare 1 media)
Attrezzature di interesse comune	76.520	16.174	2
Verde per il gioco e lo sport	248.519	72.783	9
Parcheggi (2)	40.848 (+ 9.287)	20.217	2.5

(1) Per la scuola materna lo Standard è calcolato sulla popolazione prevista per il solo capoluogo:
 $8.087 \times 1.50 = 12.130$

Per la scuola elementare lo Standard è calcolato anche sulla popolazione prevista per Bargino, Spedaletto, S.Pancrazio.

Totale di abitanti serviti: $10.444 \times 2 = 20.888$

Per la scuola media lo Standard è calcolato anche sulla popolazione prevista per Cerbaia, Romola, Chiesanuova, Spedaletto, S.Pancrazio, Bargino.

Totale di abitanti serviti: $14.379 \times 1 = 14.379$

(2) Nel calcolo dei parcheggi sono aggiunti anche i posti macchina interrati previsti sotto Piazzale A. Moro e nell'ambito del Piano di Recupero delle Officine Stianti (mq. 9.287).

MERCATALE

PARAMETRI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE (PER TUTTI I SETTORI URBANI DI MERCATALE)

– Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Sopraelevazioni ed ampliamenti	151
R3 8	
R4 30	
TOTALE R	38
NI 1 15	
NI 2 51	
NI 5 27	
NI 6 19	
NI 7 12	
TOTALE NI	124
– Potenzialità residue del P.R.G. attuale (in termini di vani)	145
	<hr/>
– Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato	458
– Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato	366
– Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato) (2.879 + 366)	
	<hr/>
	3.245

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	13.058	16.489	4.5 (1.5 materna 2 elementare 1 media)
Attrezzature di interesse comune	7.758	6.490	2
Verde per il gioco e lo sport	135.368	29.205	9
Parcheeggi	17.033	8.112	2.5

(*) Per la scuola elementare e media lo Standard è calcolato anche sulla popolazione prevista per Montefiridolfi.

Totale abitanti serviti: $3.784 \times 3 = 11.622$

Per la scuola materna lo Standard è calcolato sulla popolazione prevista per il solo Mercatale.

Totale abitanti serviti: $3.245 \times 1.5 = 4.867$

Per la scuola dell'obbligo potranno essere utilizzate anche le aree per attrezzature di interesse comune o aree a verde in posizione adatta.

CERBAIA

- Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Sopraelevazioni ed ampliamenti		152
R1	38	
R2	22	
R3	6	
R4	32	
R5	13	
TOTALE R		111
- Potenzialità residue del P.R.G. attuale (in termini di vani)		80
		<hr style="width: 100%;"/>
- Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato		343
- Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato		275
- Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato) (1.704 + 275)		(1.704 + 275)
		<hr style="width: 100%;"/>
		1.979

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	14.781	12.234	3.5 (1.5 materna 2 Elementare)
Attrezzature interesse comune	di 4.860	3.958	2
Verde per il gioco e lo sport	113.900	17.811	9
Parcheggi	8.913	4.948	2.5

(*) Per la scuola elementare lo Standard è calcolato anche sulla popolazione prevista per La Romola e per Chiesanuova.

Totale abitanti serviti: $3.935 \times 2 = 7.870$

Per la scuola materna lo Standard è calcolato sulla popolazione prevista per Cerbaia e per La Romola.

Totale abitanti serviti: $2.909 \times 1.5 = 4.364$

SPEDALETTO

– Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Sopraelevazioni ed ampliamenti	50
R1 4	
R2 9	
TOTALE R	13
NI 1 16	
NI 2 37	
TOTALE NI	53
– Potenzialità residue del P.R.G. attuale (in termini di vani)	45
	<hr/>
– Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato	161
– Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato	129
– Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato) (802 + 129)	(802 + 129)
	<hr/>
	931

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	3.605	1.397	1.5 materna
Attrezzature di interesse comune	4.285	1.862	2
Verde per il gioco e lo sport	12.469	8.379	9
Parcheggi	4.686	2.327	2.5

(*) Per la scuola elementare e media Spedaletto gravita su San Casciano.

CHIESANUOVA

- Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Sopraelevazioni ed ampliamenti	46
NI 1 25	
NI 2 32	
NI 3 22	
TOTALE NI	79

- Potenzialità del nuovo PEEP di recente approvazione (in termini di vani) 80

	<hr/>
- Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato	205
- Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato	164
- Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato)	(862 + 164)
	<hr/>
	1.026

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	2.860	1.536	1.5 materna
Attrezzature di interesse comune	20.889	2.052	2
Verde per il gioco e lo sport	63.208	9.234	9
Parcheggi	9.538	2.565	2.5

(*) Per la scuola elementare Chiesanuova gravita su San Casciano e graviterà in futuro su Cerbaia.

Per la scuola media Chiesanuova gravita su San Casciano.

LA ROMOLA

– Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante:

N1 54

TOTALE NI 54

– Nessuna potenzialità residue del P.R.G. attuale (intermini di vani)

– **Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato** **54**

– **Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato** **43**

– **Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato)** **(887 + 43)**

930

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	2.631	1.395	1,5 materna
Attrezzature di interesse comune	8.664	1.860	2
Verde per il gioco e lo sport	18.391	8.370	9
Parcheggi	6.658	2.325	2,5

(*) Per la scuola elementare La Romola graviterà in futuro su Cerbaia.

Per la scuola media La Romola gravita su San Casciano.

MONTEFIRIDOLFI

– Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Sopraelevazioni ed ampliamenti 6

R2 6

TOTALE R 6

NI 1 34

NI 3 12

TOTALE NI 46

– Nessuna potenzialità residue del P.R.G. attuale (intermini di vani)

– **Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato 58**

– **Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato 47**

– **Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato) (582 + 47)**

629

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	1.853	944	1.5 materna
Attrezzature di interesse comune	2.872	1.258	2
Verde per il gioco e lo sport	30.130	5.661	9
Parcheggi	2.440	1.573	2.5

(*) Per la scuola elementare e media Montefiridolfi gravita su Mercatale.

SAN PANCRAZIO

– Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante		
Sopraelevazioni ed ampliamenti		21
R1	4	
R2	12	
TOTALE R		16
NI 3	6	
TOTALE NI		124
– Potenzialità residue del P.R.G. attuale (intermini di vani)		30
		<hr/>
– Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato		73
– Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato		59
– Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato) (612+ 59)		(612+ 59)
		<hr/>
		671

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	2.000	1.007	1.5 materna
Attrezzature di interesse comune	2.883	1.342	2
Verde per il gioco e lo sport	14.262	6.039	9
Parcheggi	1.441	1.678	2.5

(*) Per la scuola elementare e media San Pancrazio gravita su San Casciano.

BARGINO

- Previsione complessiva di nuovi vani introdotta con la Variante

Soprelevazioni ed ampliamenti	13	
- Potenzialità residue del P.R.G. attuale (intermini di vani)	15	
- Nuovi vani complessivi in base al P.R.G. variato	28	
- Aumento di abitanti complessivo in base al P.R.G. variato	23	
- Abitanti previsti (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato)	(732 + 23)	
		755

VERIFICA DEGLI STANDARDS DI VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo (*)	1.211	1.133	1.5 materna
Attrezzature di interesse comune	5.930	1.510	2
Verde per il gioco e lo sport	30.122	6.795	9
Parcheggi	3.136	1.388	2.5

(*) Per la scuola elementare e media Bargino gravita su San Casciano.

STANDARDS URBANISTICI DELLE AREE PUBBLICHE, DATI COMPLESSIVI DEL TERRITORIO COMUNALE

Dopo la verifica degli standards di aree pubbliche (scuole, verde, servizi, parcheggi) fatta per ciascuno dei singoli centri si presenta in conclusione la verifica di tali standards riferita a tutto il territorio comunale, con l'esclusione dei parcheggi pubblici, per i quali la verifica dello standard urbanistico è significativa solo a livello dei singoli centri.

Si presenta inoltre la verifica, necessariamente a livello comunale, degli standards relativi alle previsioni di attrezzature pubbliche di interesse comunale e/o sovracomunale ed in particolare alle scuole superiori (per quanto non sia prevedibile a medio termine tale livello scolastico a San Casciano) alle attrezzature sanitarie e ospedaliere (in particolare alla nuova Casa di Riposo prevista dalla Variante) ed alle aree di verde ricreativo e sportivo di livello comunale e/o sovracomunale.

ABITANTI PREVISTI: 18.245 (abitanti complessivi in base al P.R.G. variato)

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuola dell'obbligo	73.249	82.102	4,5
Attrezzature di interesse comune	134.610	36.490	2
Verde per il gioco e lo sport	660.369	164.205	9
TOTALE	868.228	282.797	15,5

Aree pubbliche	Superfici di P.R.G.	Superfici minime	Standard minimo
Scuole superiori	-----	27.367	1,5
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	28.200	18.245	1
Parchi e attrezzature sportive a livello comunale e/o intercomunale	327.826	273.675	15
TOTALE	356.026	319.287	17,5

