

**Comune di Guardistallo**

Provincia di Pisa

# Regolamento Urbanistico

**arch. Giovanni Parlanti**

Progettista capogruppo

**arch. Alice Lenzi**

**arch. Gabriele Banchetti**

**arch. Giulia Gori**

**Dott. Geol. Leonardo Moretti**

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop**

**Dott. Ing. Silvia Cipriani**

**Dott. For. Lorenzo Mini**

**Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI**

**Studio Infogeo**

**dott. geol. Gian Franco Ruffini**

**dott. geol. Graziano Graziani**

**geom. Fabrizio Sacchini**

Responsabile del Servizio "Edilizia Privata"

**dott. Gruppelli Mauro Giuseppe Ettore**

Sindaco

tavola

# ALLEGATO D

**DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARS**

**STATO SOVRAPPOSTO IN SEGUITO AD  
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

**marzo 2014**

approvato con deliberazione C.C. n. del



## DIMENSIONAMENTO ATTREZZATURE SCOLASTICHE (F1)

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 2 Addizioni	Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
	Scuola elementare	3.680		
	Ampliamento scuola elementare			4.066
<b>Totale</b>		<b>3.680</b>		<b>4.066</b>
<b>Totale Attrezzature Scolastiche esistenti + progetto U.T.O.E. 2</b>				<b>7.746</b>

## DIMENSIONAMENTO VERDE PUBBLICO (F2)

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 1 Nucleo Antico	Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
	Giardini pubblici Teatro	805		
	Giardini pubblici Loc.la Chiusa	1.544		
<b>Totale</b>		<b>2.349</b>		
<b>Totale Verde pubblico esistente U.T.O.E. G. 1</b>				<b>2.349</b>

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 2 Addizioni	Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
	Giardini <u>privati di uso pubblico</u> Il Poderino	910		
	Giardini <u>privati di uso pubblico</u> La Banna	922		
	Verde pubblico cimitero	1.018		
	Verde pubblico via del Poggetto	1.930		
	Verde pubblico via del Poggetto	1.122		
	Verde pubblico via dei tre Comuni	2.672		

	Verde pubblico via dei tre Comuni/via Palestro	407		
	Verde pubblico via Don Rafanelli	137		
	Giardini pubblici via della Chiesa/via dei tre Comuni	3.660		
	Verde pubblico via della Chiesa	210		
	Verde pubblico Il Barco	1.228		
	<del>Verde pubblico di progetto AT_01</del>			<del>4.753</del>
	<del>Verde pubblico di progetto AT_02</del>			<del>466</del>
	Verde pubblico Il Barco	1.843	1.843	
	<del>Verde pubblico di progetto via dei Mulini</del>			<del>2.024</del>
	Campo sportivo	<del>40.614</del> 24.979		
	<del>Ampliamento Campo sportivo di progetto</del>			<del>5.364</del>
<b>Totale</b>		<del>33.830</del> 41.038	1.843	<del>9.600</del>
<b>Totale Verde pubblico esistente + progetto + in fase di attuazione U.T.O.E. G. 2</b>			<del>-45.273</del> 41.038	

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
		Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 3 Casino di Terra			
	Verde pubblico	1.184		
	Verde pubblico di progetto SR 68			2.099
<b>Totale</b>		<b>1.184</b>		<b>2.099</b>
<b>Totale Verde pubblico esistente + progetto U.T.O.E. G. 3</b>				<b>3.283</b>

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
		Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
<del>ALLEGATO B - ALBUM UTOE TURISTICHE</del>	<del>U.T.O.E. G. 4 Tabaccaia</del>			
	=	=	=	=
	<del>Verde pubblico di progetto</del>			<del>4.000</del>
<b>Totale</b>	=			<b>4.000</b>
<b>Totale Verde pubblico di progetto U.T.O.E. G. 4</b>	=			<b>4.000</b>

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
ALLEGATO B - ALBUM UTOE TURISTICHE	U.T.O.E. G. 6 Cerretelle			
	Verde pubblico		1.025	
<b>Totale</b>			<b>1.025</b>	
<b>Totale Verde pubblico di progetto U.T.O.E. G. 6</b>				<b>1.025</b>

### **DIMENSIONAMENTO ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE (F3)**

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3 ALLEGATO A1 – FUNZIONE DEGLI EDIFICI UTOE G1	U.T.O.E. G. 1 Nucleo Antico			
	Chiesa dei Santi Lorenzo e Agata	400		
	Teatro Marchionneschi	300		
	Palazzo Comunale	280		
	Poste	35		
	Croce Rossa	125		
	Farmacia Comunale	30		
	CIAF	30		
	Chiesa della Madonna del Carmine	367		
<b>Totale</b>		<b>2.349</b>		
<b>Totale Attrezzature d'interesse comune U.T.O.E. G. 1</b>				<b>2.349</b>

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 2 Addizioni			
	Cimitero	5.807		
	Magazzino comunale	3.463		
	Caserma Carabinieri	600		
	Ambulatorio	1.297		
	Area Lavatoi	3.534		
<b>Totale</b>		<b>14.701</b>		<b>0</b>
<b>Totale Attrezzature d'interesse comune U.T.O.E. G. 2</b>				<b>14.701</b>

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 3 Casino di Terra			
	Area ferroviaria e stazione	5.106		
	Area adiacente stazione	707		
	Area distributore	845		155
	Area ex scuola	394		
	Area nuova SR 68 di progetto			7.253
<b>Totale</b>		<b>7.052</b>		<b>7.408</b>
<b>Totale Attrezzature d'interesse comune U.T.O.E. G. 3</b>				<b>14.460</b>

## AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 1 Nucleo Antico			
	Parcheggio pubblico via del Mandorlo	4.143		
<b>Totale</b>		<b>4.143</b>		
<b>Totale Parcheggi pubblici esistenti U.T.O.E. G. 1</b>				<b>4.143</b>

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Sup. mq.</b>
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 2 Addizioni			
	Parcheggio <u>privato di uso</u> pubblico Il Poderino	746		
	Giardini <u>privati di uso</u> pubblico La Banna	1.014		
	Parcheggio pubblico cimitero	1.211		
	Parcheggio pubblico via dei tre Comuni	102		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	401		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	581		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	135		
	Parcheggio pubblico Il Renaio	809		
	Parcheggio pubblico fronte Chiesa	44		

	Parcheeggio pubblico fianco Chiesa	258		
	Parcheeggio pubblico piazzetta via Roma	332		
	Parcheeggio pubblico Giardini pubblici via della Chiesa/via dei tre Comuni	915		
	Parcheeggio pubblico II Barco sopra	127	<del>127</del>	
	Parcheeggio pubblico II Barco sotto	221	<del>224</del>	
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sopra	160		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sopra	112		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sopra	378		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sotto	82		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sotto	93		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sotto	107		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sotto	95		
	Parcheeggio pubblico via dei Mulini sotto	151		
	Parcheeggio pubblico campo sportivo	1.198		
	<del>Parcheeggio pubblico di progetto AT_01</del>			<del>1.897</del>
	Parcheeggio pubblico di progetto <del>AT_02</del> IDC_01			<del>938</del> 569
	Parcheeggio pubblico di progetto RQ_01			800
<b>Totale</b>		<del>8.924</del> <b>9.272</b>	<del>348</del>	<del>3.635</del> <b>1.369</b>
<b>Totale Parcheggi pubblici esistenti + progetto + in fase di attuazione U.T.O.E. G. 2</b>				<del>12.907</del> <b>10.641</b>

<b>Tav. RU</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente</b>	<b>In Attuazione</b>	<b>Progetto</b>
		Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 3 Casino di Terra			
	Parcheeggio pubblico di progetto RQ_02			1.023
<b>Totale</b>				<b>1.023</b>
<b>Totale Parcheggi pubblici di progetto U.T.O.E. G. 3</b>				<b>1.023</b>

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
		Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
ALLEGATO B - ALBUM UTOE TURISTICHE	U.T.O.E. G. 4 Tabaccaia			
	Parcheggio <u>privato di uso pubblico</u> di progetto			<del>3.410</del> 900
<b>Totale</b>	=			<del>3.410</del> 900
<b>Totale Parcheggi pubblici di progetto U.T.O.E. G. 4</b>	-			<del>3.410</del> 900

Tav. RU	Localizzazione	Esistente	In Attuazione	Progetto
		Sup. mq.	Sup. mq.	Sup. mq.
ALLEGATO B - ALBUM UTOE TURISTICHE	U.T.O.E. G. 6 Cerretelle			
	Parcheggio pubblico		1.150	
<b>Totale</b>			<b>1.150</b>	
<b>Totale Parcheggi pubblici di progetto U.T.O.E. G. 6</b>				<b>1.150</b>

## PREVISIONI TURISTICO RICETTIVE TERRITORIO COMUNALE

Tav. RU	Esistente PL*	Progetto PL*		TOTALE PREVISIONE PL*	Esistente Sup. mq. (pl* X 25 mq)	Progetto Sup. mq. (pl* X 25 mq)
		nuovo	recupero			
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3  ALLEGATO B - ALBUM UTOE TURISTICHE	641**	160	133	293	16.025	7.325
<b>Totale</b>				<b>934 PL</b>		<b>23.350 mq</b>

\*1 PL = 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.

\*\* dato estratto da Relazione di Avvio

## PREVISIONI ZONE COMMERCIALI E PER SERVIZI TERRITORIO COMUNALE

Tav. RU	Localizzazione	Esistente Sup. mq.	In Attuazione Sup. mq.	Progetto Sup. mq.
TAVOLA 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3	U.T.O.E. G. 3 Casino di Terra			
	IDC_023			1.900
	RQ 02			750
<b>Totale</b>				<b>2.650</b>
<b>Totale zone commerciali e per servizi Territorio Comunale</b>				<b>2.650</b>



## VERIFICA STANDARD

### STANDARD FISSATI DAL P.S.

Verde	12 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab
Parcheggi	4 mq./ab.

### POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.

INTERO TERRITORIO COMUNALE = Abitanti al 31/12/2012 = **1.249**

Abitanti insediabili di  
previsione R.U. nelle  
UTOE = ~~483~~ **187**

Abitanti insediabili di  
previsione R.U. nel  
Territorio aperto = **27**

**TOTALE** = ~~1.459~~ **1.463**  
abitanti insediati + insediabili

Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 43,5 mq di SUL ad abitante insediato e insediabile.

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.**

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Attrezzature scolastiche</b>	3.680		3.680	4.066	<b>7.746</b>	<del>6.565,5</del> <b>6.583,5</b>
<b>Verde</b>	<del>37.363</del> 44.571	<del>2.868</del> 1.025	<del>40.231</del> 45.596	<del>45.699</del> 2.099	<del>55.939</del> <b>47.695</b>	<del>47.598</del> <b>17.556</b>
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	24.102		24.102	7.408	<b>31.510</b>	<del>5.406,5</del> <b>5.120,5</b>
<b>Parcheggi</b>	<del>13.067</del> 13.415	<del>1.498</del> 1.150	<del>14.565</del> 14.565	<del>7.768</del> 3.292	<del>22.333</del> <b>17.857</b>	<del>5.836</del> <b>5.852</b>

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DALLE PRESENZE ESTIVE SUL TERRITORIO.**

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno * Rif. agli ab. esistenti, insediabili alle presenze estive
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
-						
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Attrezzature scolastiche **</b>	3.680		3.680	4.066	<b>7.746</b>	
<b>Verde</b>	<del>37.363</del> 44.571	<del>2.868</del> 1.025	<del>40.231</del> 45.596	<del>45.699</del> 2.099	<del>55.939</del> <b>47.695</b>	<del>28.746</del> <b>28.764</b>
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	24.102		24.102	7.408	<b>31.510</b>	<del>8.375,5</del> <b>8.389,5</b>
<b>Parcheggi</b>	<del>13.067</del> 13.415	<del>1.498</del> 1.150	<del>14.565</del> 14.565	<del>7.768</del> 3.292	<del>22.333</del> <b>17.857</b>	<del>9.572</del> <b>9.588</b>

\* Il fabbisogno è calcolato aggiungendo agli abitanti insediabili i PL totali di previsione, il P.S. assegna 25 mq di SLP per ogni posto letto, tale quantità si assume anche per il dimensionamento degli abitanti equivalenti per la funzione turistico-ricettivo.

\*\* Non si esegue la verifica, in quanto si presume che gli abitanti considerati equivalenti non usufruiscano dell'attrezzatura scolastica.

**TABELLA DI RAFFRONTO PIANO STRUTTURALE – REGOLAMENTO URBANISTICO**

	RESIDENZIALE – ABITANTI INSEDIABILI REGOLAMENTO URBANISTICO			RESIDENZIALE – ABITANTI INSEDIABILI PIANO STRUTTURALE			RESIDENZIALE – ABITANTI INSEDIABILI RESIDUO PIANO STRUTTURALE		
UTOE	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO
<b>G1 NUCLEO ANTICO</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>G2 ADDIZIONI</b>									
PDL IL BARCO	10	4	9,3						
AT01 IL FONTINO	<del>4,6</del> 23	0							
AT02 VIA DEI MOLINI		<del>11,5</del> 6							
RQ01 ENEL			3,4						
ID_01 PODERE FONDONE		5,28							
ERP F3.2* scuola			<del>8</del> 17,2						
DA TURISTICO A RESIDENZIALE RENAIO_DT2			27,58						
DA TURISTICO A RESIDENZIALE UTOE G7 -			5,8						
<b>TOTALE G2 ADDIZIONI</b>	<del>14,6</del> <b>33</b>	<del>20,78</del> <b>15,28</b>	<del>54,08</del> <b>63,28</b>	<b>52</b>	<del>59</del> <b>54</b>	<del>59</del> <b>64</b>	<b>37,4</b>	<del>38,22</del> <b>43,72</b>	<del>4,92</del> <b>0,72</b>
<b>G3 CASINO DI TERRA</b>									
TRASFERIMENTO IN AT01 IL PODERINO			<del>41,3</del> 23						
RQ 02 MOCAJO			17,2						
<b>TOTALE G3 CASINO DI TERRA</b>			<del>58,5</del> <b>40,2</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<del>9,5</del> <b>18,8</b>
<b>TOTALE G4 TABACCAIA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G5 FATTORIA RICRIO</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>G6 CERRETELLE</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>G7 IL PARADISO</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>G8 IL BORGO</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>TOTALE UTOE</b>	<del>-14,6</del> 33	20,78 15,28	<del>-147,58</del> 138,48	124	59	153 158	109,40 91	38,22 43,72	5,42 19,52
<b>TERRITORIO APERTO</b>	0	0	27	0	0	54	0	0	27
	ATTIVITA' RICETTIVE – POSTI LETTO REGOLAMENTO URBANISTICO			ATTIVITA' RICETTIVE – POSTI LETTO PIANO STRUTTURALE		ATTIVITA' RICETTIVE – POSTI LETTO RESIDUO PIANO STRUTTURALE			
UTOE	NUOVI POSTI LETTO	RECUPERO POSTI LETTO	NUOVI POSTI LETTO	RECUPERO POSTI LETTO	NUOVI POSTI LETTO	RECUPERO POSTI LETTO	NUOVI POSTI LETTO	RECUPERO POSTI LETTO	
<b>G1 NUCLEO ANTICO</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G2 ADDIZIONI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G3 CASINO DI TERRA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G4 TABACCAIA</b>	0	133	0	133	0	0	0	0	0
<b>G5 FATTORIA RICRIO</b>	0	0	0	48	0	0	0	48	0
<b>G6 CERRETELLE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G7 IL PARADISO</b>	10	0	10	0	0	0	0	0	0
<b>G8 IL BORGO</b>	150	0	150	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE</b>	<del>150</del> 160	133	<del>150</del> 160	133	0	0	0	0	0
<b>TERRITORIO APERTO</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0