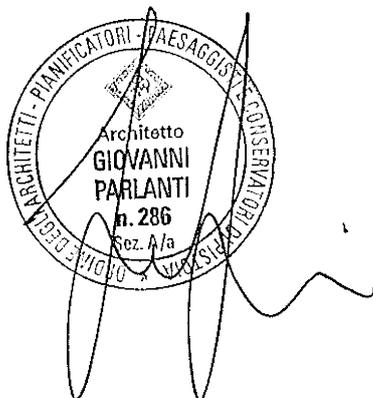


PIANO OPERATIVO



Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Pian. Jr. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Paes. Giulia Mancini
Elaborazione grafica e GIS

Dott. geologo Gian Franco Ruffini
Dott. geologo Leonardo Ruffini
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Geom. Fabrizio Sacchini
Responsabile del procedimento

Sandro Ceccarelli
Sindaco

Carducci Chiara
Garante della Comunicazione e della Partecipazione

Relazione di Monitoraggio

Adottato con Delibera CC. nr. del

Marzo 2019



INDICE

1. PREMESSA	2
2. I CONTENUTI E LE FINALITA'	2
3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE.....	2
4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	4
4.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente.....	6
5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE	9
5.1. Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico vigente	10
6. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE	13
6.1. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente	13
6.2. L'attuazione degli standards pubblici	16
7. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE	18
8. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO	20

1. PREMESSA

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 95, comma 14, della Legge Regionale n. 65 del 2014, è un momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente. In tale documento si valuta in termini sia quantitativi che qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, sia in relazione alle dinamiche attuate sul territorio, ma anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

Questo documento è propedeutico alla redazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'articolo 95 della suddetta legge. L'articolo in specie disciplina esplicitamente che "Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute [...]".

Il Comune di Guardistallo è dotato di:

Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.7 del 23.04.2008 redatto ai sensi della L.R. 1/2005, modificato con Variante parziale approvata con Del. C.C. n.5 del 31.03.2014.

Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014 al quale sono susseguite le seguenti varianti:

- *Variante Normativa per le zone agricole* redatto ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, approvata con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017;
- *Variante al Regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo "Area Rq_02 "ex pastificio Mocajo"* approvata con Del. C.C n.3 del 16.01.2019

2. I CONTENUTI E LE FINALITA'

In coerenza con quanto enunciato in premessa, possiamo di seguito sintetizzare i temi affrontati nella relazione:

- Verifica delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;
- Indicazioni per la formazione del nuovo Piano Operativo.

Il documento assume, pertanto, quindi una funzione prettamente tecnico-gestionale, in quanto effettua una fotografia dello stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale per redigere l'atto di governo del territorio.

3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

Il Comune di Guardistallo, al 31° dicembre 2018, secondo l'Ufficio Anagrafe comunale, presenta la seguente popolazione residente:

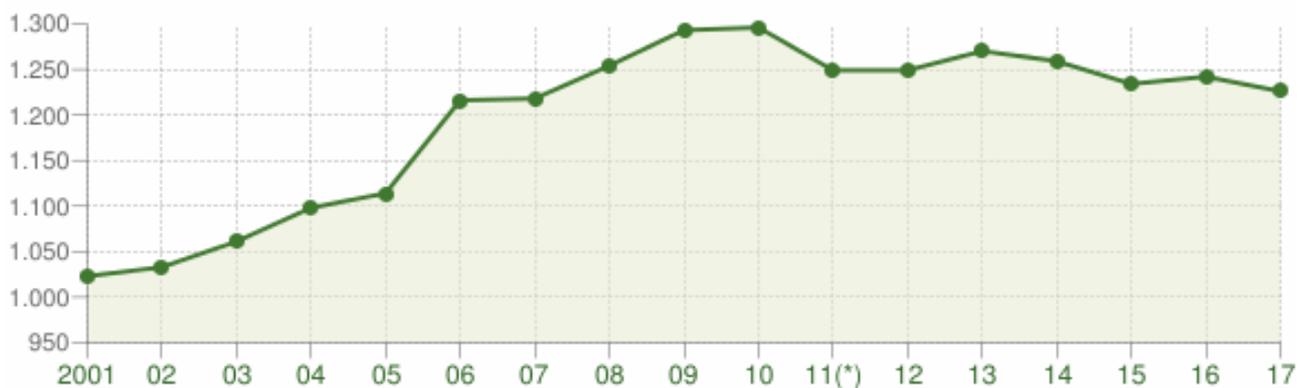
Parametro	
Superficie (KM ²)	23,61
Popolazione residente (nr. ab)	1.220
Densità demografica (n. ab/KM ²)	51,67

È opportuno valutare l'andamento demografico a partire dal 2008, considerando che la il Piano Strutturale è stato approvato ad aprile 2008.

Popolazione residente	UOMINI	DONNE	TOTALE	FAMIGLIE	COMPONENTI PER FAMIGLIE
2008	-----	-----	1.254	558	2,17
2009	-----	-----	1.293	572	2.18
2010	-----	-----	1.296	561	2.22
2011	-----	-----	1.249	553	2.17
2012	-----	-----	1.249	532	2.26
2013	-----	-----	1.270	540	2,26
2014	-----	-----	1.259	573	2,11
2015	-----	-----	1.234	566	2,10
2016	-----	-----	1.242	564	2,12
2017	-----	-----	1.226	568	2,08
2018 (1° Gennaio)	577	649	1.226	503	-----
2018 (31° Dicembre)	-----	-----	1.220	-----	-----

Fonte: dati ISTAT, Comune di Guardistallo

Graficamente così descritta:



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI GUARDISTALLO (PI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Fonte: dati ISTAT, Comune di Guardistallo

Dall'esame della tabelle si rileva che la popolazione nel comune è stata in crescita sino al 2010 di poche decine di unità all'anno ma in modo costante; negli ultimi due anni risulta invece in flessione. La composizione media delle famiglie è pari a 2,31 unità.

Il presente grafico rappresenta l'incremento demografico fino al 2017. Dopo una prima fase di crescita della popolazione residente, leggera ma costante, durata fino al 2010, si assiste ad una flessione corrispondente al -1,29% della variazione percentuale. La composizione media delle famiglie è pari a 2,31 unità.

E' stato inoltre ritenuto opportuno valutare i dati relativi al movimento turistico arrivi e presenze nel territorio comunale. Nella seguente tabella vengono riportati i dati dei flussi turistici dal 2011 al 2016. Le informazioni sono state estratte dall'Osservatorio Turistico della Regione Toscana.

ANNO	ARRIVI	PRESENZE
2011	5.312	38.126
2012	4.540	35.206

2013	4.079	36.074
2014	5.535	43.724
2015	4.786	37.216
2016	4.596	33.289
TOTALE	4.367	34.136

Flussi turistici – Osservatorio Turistico della Regione Toscana

Nel 2017, gli arrivi sono stati 4.376 di cui 1.179 italiani e 3.188 Stranieri, per un totale complessivo di 34.136.

	ARRIVI	PRESENZE
Italiani	1.179	6140
Stranieri	3.188	27996
TOTALE	4.367	34.136

Flussi turistici – Osservatorio Turistico Regione Toscana

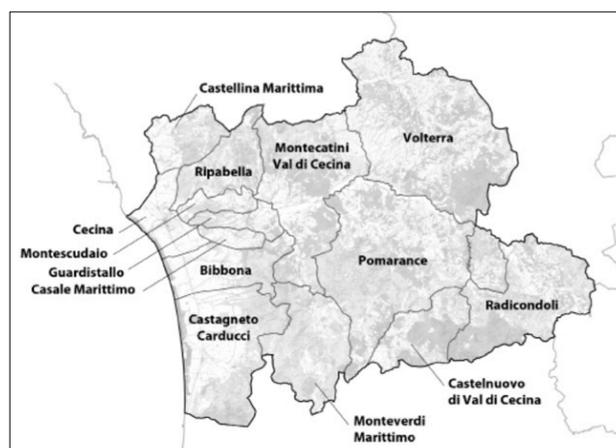
I dati rilevano un leggera flessione sia degli arrivi che delle presenze rispetto agli anni passati. Inoltre emerge che il turismo a Guardistallo è prevalentemente legato agli stranieri. Infine dall'Osservatorio della Regione Toscana, emerge che le strutture turistiche presenti sul territorio sono le seguenti.

Tipologia di esercizio	N°STRUTTURE	N°LETTI	N°CAMERE
RTA	2	254	60
Agriturismo (alloggi)	8	134	58
Affittacamere	1	12	5
Case e Appartamenti per vacanze	4	401	118
Campeggi	1	120	30
TOTALE			

Da questi dati è possibile affermare che l'attività turistica più diffusa sia quella degli appartamenti per vacanza.

4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Guardistallo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008, è stato modificato successivamente con Variante parziale approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014. Esso è composto dagli elaborati del Quadro Consociativo e da quelli dello Statuto del territorio e delle strategie di trasformazione. Lo statuto del Territorio individua le risorse, con le relative prestazioni, che definiscono l'identità del territorio del comprensorio dei comuni ed individua anche l'articolazione dei sottosistemi territoriali e dei sistemi funzionali; le strategie indicano le politiche strategiche di trasformazione del territorio.



Il Piano Strutturale organizza la gestione del territorio, coerentemente anche con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale.

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico con Del. C.R. n.37. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

Il nuovo Piano Operativo, dovrà necessariamente procedere verso l'ottenimento della conformità con il nuovo PIT, in osservanza dell'art. 31 della L.R. 65/2014, il quale ha introdotto principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al passato.

PIANO PAESAGGISTICO AMBITO 13 – Val di Cecina

Il comune di Guardistallo ricade all'interno **dell'AMBITO 13 – Val di Cecina**. Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremme', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatasi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quaternari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.

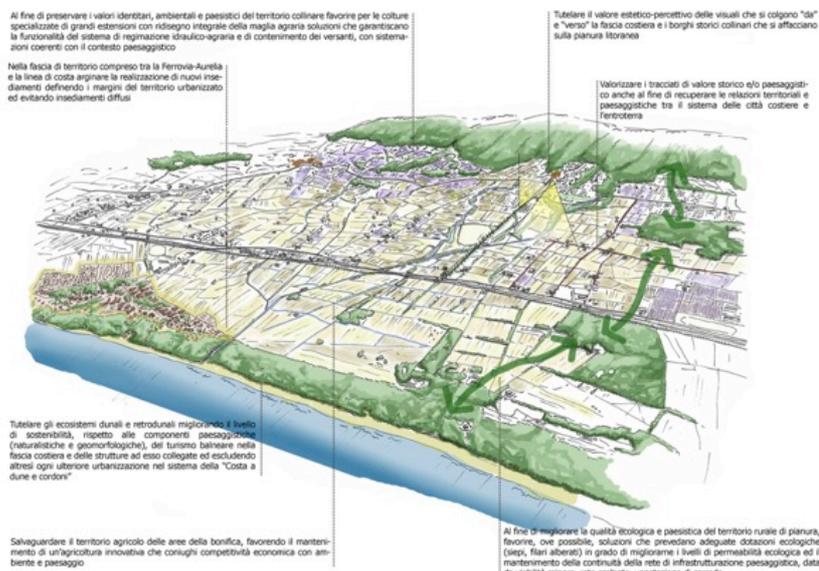
Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "meta obiettivi":

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Difronte a questi a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- 1) Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata"; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- 2) Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- 3) Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- 4) Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- 5) Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
- 6) Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- 7) Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- 8) Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- 9) Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- 10) Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra



4.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione. La disciplina delle UTOE si articola nel titolo III delle Norme. Le UTOE sono articolate nella seguente maniera:

- Guardistallo

UTOE G. 01 - Nucleo Antico
 UTOE G. 02 - Addizioni
 UTOE G. 03 – Casino di Terra
 UTOE G. 04 - Tabaccaia
 UTOE G. 05 – Fattoria Ricrio
 UTOE G. 06 – Le Cerretelle
 UTOE G. 07 – Il Paradiso
 UTOE G.08 – Il Borgo

Con la Variante parziale al P.S., approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014, sono state variate alcune perimetrazioni dell'UTOE G2 – Addizioni. Tali modifiche si sono rese necessarie, in quanto alcune aree erano state impropriamente inserite all'interno delle UTOE. La nuova perimetrazione, è stata dettata anche da un passaggio di scala, nell'ambito della redazione del R.U. contestuale.

Il PS introduce una nuova quantità di residenza per UTOE come riportato nelle tabelle sottostanti. Queste nuove quantità sono distinte in due diversi obiettivi:

- l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, che permetta il massimo utilizzo del patrimonio per la residenza e riduca la necessita di estensioni del suolo urbanizzato; per tale obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni;
- l'integrazione degli insediamenti, mediante interventi integrati di nuova residenza, servizi e attività compatibili. Per questo obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni.

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente

Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

ESISTENTI	Agriturismo	Alberghi	RTA	Camp. Vil tur	CAV	Affittac	Totale
Guardistallo	65	0	248	120	285	0	718

Il P.S. inoltre segnalava che erano in corso di realizzazione 174 posti letto in CAV.

Dimensionamento Comune di Guardistallo

Tab.1 – Dimensionamento esistente

Guardistallo	ESISTENTE in S.L.P. mq ¹			
	Residenza	Seconda casa	Attività ricettive	Edifici vuoti
G.1 Nucleo Antico	32.200	975	0	100
G.2 Addizioni	23.600	2.500	1.800	250
G.3 Casino di Terra	5.500	0	0	5.330
G.4 Tabaccaia	0	0	0	5.330
G.5 Ricrio	800	0	0	1.200

¹ La S.L.P. indicata deriva dal SIT comunale elaborato dall'Ufficio di Piano

G.6 Cerretelle	0	0	3.000	0
G.7 Il Paradiso	0	0	2.720	0
G.8 Il Borgo	0	0	5.000	0
Quantità sul territorio comunale	21.130	17.530	2.100	9.180

Tab.2 – Dimensionamento UTOE

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1				ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. ins.	RESIDUO PRG slp	NUOVO		RECUPERO	POSTILETTO *3		RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili		Ab. Insediabili	Totale posti letto			
G. 1 Nucleo antico	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0
G. 2 Addizioni	170	52	59	59	0	0	0	0	0	0
G. 3 Casinò di Terra (3)	131	72	0	35	80	0	80	0	0	0
G. 4 Tabaccaia	35	0	0	0	133	0	133	0	0	0
G. 5 Fattoria Riccio	0	0	0	0	48	0	48	0	0	0
G. 6 Cerretelle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. 7 Il Paradiso	0	0	0	0	10	150 (4)	0	0	0	0
G. 8 Il Borgo	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0
TOTALE	336	124	59	153	421	160	261	0	0	0
TOTALE Territorio aperto	54		0	54	0	0	0			

NOTE:

- *1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc. 300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone)
- *2 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.
- *3 - il RU potrà prevedere lo spostamento fino ad un massimo del 40% della SLP del fabbricato ex pastificio;
- *4 - di cui 90 per 30 piazzole per campeggio;
- *5 - l'incremento è riferito all'attuale proprietà Paparelli.
- *6 -la nuova SLP viene considerata in recupero dall'azzeramento del Turistico (80 PL)
- *7 -la SLP di recupero proviene dall'abbattimento dell'ex pastificio Mocaio

Tab.3 – Verifica fabbisogno idrico

Descrizione	Utenti	Fabbisogno giornaliero (litri) utenti X consumo di litri al giorno ²	Fabbisogno annuo (litri) Fabbisogno giornaliero X consumo in giorni ³	Fabbisogno annuo in mc
Residenti ¹	990	148.500	54.202.500	54.203
nuovi insediabili	337	50.550	18.750.450	18.750
ricettivo posti letto esistenti su tutto il Comune	892	178.400	26.760.000	28.760
nuovo ricettivo in posti letto (nuovo + recupero)	421	84.200	12.630.000	12.630
utenti per seconde case (slp seconde case /25 mq.)	840	168.000	25.200.000	25.200
TOTALE MC/anno				139.543

NOTE:

1. Il dato relativo agli abitanti insediati deriva dal rilevamento fornito dai servizi demografici del comune;
2. Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo di acqua pari a 150 litri giorno, per le altre categorie 200 litri giorno;
3. Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo annuo per 365 giorni, per le altre categorie per una media di 150 giorni.

Il Regolamento Urbanistico esprimerà il dimensionamento in termini di slp secondo i seguenti criteri di dotazione pro capite: slp/abitante = mq. 70 che derivano dalla somma di 43,5 mq/residente e 26,5 mq per attività urbana.

Si precisa che, per quanto riguarda il Turistico ricettivo, i servizi compresi nella dotazione di mq. 25 per posto letto sono da intendersi come servizi standard (camera con servizio igienico – corridoi e disimpegni – vani scala – locali di deposito – servizi igienici collettivi – portineria – magazzini bagagli) con l'esclusione dei servizi di categoria (ristorazione – spazi a comune – spazi ricreativi – 68 spazi per meeting e convegnistica). Complessivamente sono da considerare mq.35 per posto letto, comprensivi dei servizi di categoria di cui sopra.

Di seguito si riassume il dimensionamento del Piano Strutturale vigente per le varie U.T.O.E.:

U.T.O.E. G03 – Casino di Terra

Il piano strutturale indica la possibilità del R.U. di spostare il 40% di SLP dell'impianto ex pastificio nell'UTOE G02 - addizioni.

U.T.O.E. G04 – Tabaccaia

Il Piano strutturale prevede il recupero fino ad un massimo di 2000 mq di SLP per residenza (gli alloggi devono avere una SLP non minore di 45 mq). Sono ammesse attività urbane esclusivamente attività per la ristorazione e pubblici esercizi fino ad massimo di 200 mq.; servizi.

U.T.O.E. G06 – Cerretelle

Il piano strutturale prevede fino al 20% di residenza a e commercio.

U.T.O.E. G08 – Il Borgo

Il Piano Strutturale prevede il potenziamento dell'attività ricettiva: albergo 60 posti letto, campeggio 30 piazzole. Non è possibile riconvertire le piazzole in bungalows.

5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Guardistallo è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 31/03/2014 al quale è seguita le seguenti varianti:

- *Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017*
- *Variante al Regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo "Area Rq_02 "ex pastificio Mocajo" approvata con Del. C.C n.3 del 16.01.2019*

Il Regolamento Urbanistico vigente è composto dai seguenti elaborati:

- a) Sottosistemi funzionali e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente extraurbano scala 1:10.000 Tavola 01
- b) Disciplina dei Suoli UTOE G1 – G2 – G3 scala 1:2.000;
- c) Relazione Generale
- d) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Classificazione degli edifici UTOE G1 e registro fotografico), A1(Funzione degli edifici UTOE G1), A2 (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), A3 (Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Extraurbano), B (Album delle UTOE Turistiche), C (Normativa Urbanistica Specifica), D (Dimensionamento e verifica standards),

e) Documento di Valutazione Ambientale Strategica

f) Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.03. e All. E

g) Elaborati geologici:

Allegato G - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della fattibilità degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico

Tav. G1- carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000)

Tav. G2 - carta di pericolosità idraulica (scala 1:10.000)

Tav. G3 - carta delle indagini (scala 1:5.000)

Tav. G4 - carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:5.000)

Tav. G5 - carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:5.000)

Tav. G6 - carta della pericolosità sismica (scala 1:5.000)

Tav. G7 - disciplina dei suoli UTOE G1-G2-G3 con sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata (scala 1:2.000)

Il Regolamento Urbanistico, è stato elaborato nel rispetto degli indirizzi programmatici, dei parametri e delle valutazioni contenute nel Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.

I contenuti di questo strumento urbanistico, sono coerenti con la Legge Regionale n.1/05, e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione.

5.1. Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico vigente

Di seguito si riportano sinteticamente i dati di progetto del Regolamento Urbanistico vigente.

U.T.O.E. G.2 – Addizioni

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
1 – AT_01 Loc. il Fontino	Residenziale		2000
2 – IDC O1 Via dei Mulini	Residenziale		250
3 – IDC O2 Podere Fondone	Residenziale		230
4 – RQ 01 Area Enel	Residenziale		150
5 – CA	Residuo PDL – Il Barco UTOE G2		1.013,5
6 – DT2	Cambio di destinazione da turistico a Residenziale		1200
7 – F1.2	Attrezzatura scolastica		4.066
8 – F3.2*	ERP		750

Standard pubblici di progetto:

- 1.018 mq di verde pubblico attrezzato
- 2.580 mq di parcheggio pubblico

U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
9 – F3.2	Attrezzature di interesse comune		7.253
10 – F3.2 Area distributore	Attrezzature di interesse comune		155
10 – RQ_02 Ex Pastificio Mocaio comp.1	Residenziale		465
11 – RQ_02 Ex Pastificio Mocaio comp.2	Residenziale		285
10 – RQ_02 Ex Pastificio Mocaio comp.1	Attività urbana		961
11 – RQ_02 Ex Pastificio Mocaio comp.2	Attività urbana		589
12 – IDC 03 Area Commerciale	Commerciale e Servizi		1.900

Standard pubblici di progetto:

- Parcheggio pubblico: 1.023 mq
- Verde pubblico di progetto: 2.099 mq

U.T.O.E. G4 - TABBACCAIA

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
13- Piano di recupero	Residenziale		1.522,5
13- Piano di recupero	Turistico - ricettivo		4.655
13- Piano di recupero	Attività urbana		200

Parcheggio privato di uso pubblico: 900 mq

U.T.O.E. G.6 – CERRETELLE

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
14 - Piano di lottizzazione	Turistico	7.201	2.035
14 - Piano di lottizzazione	Residenziale	1.433	345
14 - Piano di lottizzazione	Attività urbana	366	248

Standard pubblici di progetto:

Parcheggio pubblico: 1150 mq

Verde pubblico: 1025 mq

U.T.O.E. G.7 – II PARADISO

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
15 - ID	Cambio di destinazione da turistico a residenziale		254
15 - ID	Turistico Ricettivo		365

U.T.O.E. G.8 – II BORGO

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
16 – Piano attuativo	Interventi a prevalente destinazione Turistico Ricettivo		2.100

Il territorio rurale

La normativa del R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali dei subsistemi funzionali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC provinciale.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate al precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il

mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

4. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art 2135 del C.C b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

6. In queste aree è ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed-breakfast), attività agrituristiche e di ristorazione

6. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

6.1. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente

Permessi a costruire e Permessi a costruire convenzionati

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	2 – IDC O1 Via dei Mulini		250	250	
	3 – IDC O2 Podere Fondone		230	230	0
	5 – CA		1.013,5	1.013,5	0
totale			1.493,5	1.493.5	0

ERP – Edilizia Residenziale Pubblica					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)

Piano Operativo

U.T.O.E. G2 – Addizioni	8 - F3.2* ERP		750		750
			750		750

Settore Commerciale e per servizi					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G3 – Casino di terra	12 – IDC 03 Area Commerciale		1900		1900
totale			1900	0	1900

Cambio di destinazione da Turistico a residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	6 – DT2		1.200	1.200	0
totale			1.200	1.200	0
UTOE G7 – Il Paradiso	15 – ID	0	254	0	254
totale		0	254	0	254

Settore turistico - ricettivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G7 – Il Paradiso	15 – ID		365	0	365
totale			365	0	365

Aree di Trasformazione (Piani Attuativi e Piani di Lottizzazione)

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	1 - AT_01 Loc. il Fontino		2000	2000	0
totale			2000	2000	0
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	14 – Piano di lottizzazione	7.200	2.035	2.035	
		7.200	2.035	2.035	
U.T.O.E. G8 – Il borgo	16 – Piano di Attuativo		2.100		2.100
totale			2.100		2.100
UTOE G6 –	14 – Piano di lottizzazione	1.433	345	345	

Piano Operativo

Cerretelle					
totale		1.433	345	354	

Attività Urbana					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
UTOE G6 – Cerretelle	14 – Piano di lottizzazione		248	248	
totale			248	248	

Settore turistico - ricettivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	14 – Piano di lottizzazione	7.200	2.035	2.035	
		7.200	2.035	2.035	
U.T.O.E. G8 – Il borgo	16 – Piano di Attuativo		2.100		2.100
totale			2.100		2.100

Piani di Recupero

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	4 – RQ 01 Area Enel	0	150	0	150
totale			150		150
U.T.O.E. G3 – Casino di Terra	10 – RQ 02 Ex Pastificio Mocaio comp.1	0	465	465	
	11 – RQ 02 Ex Pastificio Mocaio comp.2		285		961
totale		0	750	465	961
UTOE G4 – Tabaccaia	13 – Piano di recupero	0	1.522,5	0	1.522,5
totale		0	1.522,5	0	1.522,5

Attività Urbana					
U.T.O.E. G3 – Casino di Terra	10 – RQ 02 Ex Pastificio Mocaio comp.1	0	961	961	0
	11 – RQ 02 Ex Pastificio Mocaio comp.2	0	589	0	580

totale		0	1.550	961	580
UTOE G4 – Tabaccaia	13 – Piano di recupero		200	0	200
			200	0	200

Settore turistico - ricettivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G4 – Tabaccaia	13 – Piano di recupero		4.655		4.655
totale			4.655		4.655

Riportiamo di seguito il numero di pratica o di convenzione, degli interventi attuati o in fase di realizzazione.

UTOE	Intervento	Atto	Attuazione
U.T.O.E. G2 – Addizioni	1 - AT_01 Loc. il Fontino comp.1	Convenzione Urbanistica n.42 del 18.12.2018	In Attuazione
	2 – IDC O1 Via dei Mulini	In convenzione	
	3 – IDC O2 Podere Fondone	Convenzione Urbanistica del 29.05.2018	In attuazione
	6 – CA	Approvato con D.cc 38 del 28.11.2011 Convenzione stipolata in data 10.02.2012	Attuato
	6 – DT2		In attuazione
U.T.O.E. G3 – Casino di Terra	10 – RQ_01 Ex Pastificio Mocaio comp.1	Convenzione Urbanistica n.3 del 16.01.2019	In attuazione
U.T.O.E. G.6 – CERRETELLE	14 – Piano di Lottizzazione	Convenzione Urbanistica d.cc n. 41 del 18.12.2018	In attuazione

6.2. L'attuazione degli standards pubblici

Attrezzature scolastiche

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G.2 –	7- F1.2 Ampliamento scuola elementare	4.066	0	0	0

Piano Operativo

Addizioni					
totale		4.066	0	0	4066
			ATTUATO	IN ATTUAZIONE	NON ATTUATO
TOTALE R.U.		4.066	0	0	4066

Verde pubblico

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	Verde pubblico attrezzato 1 - AT_01 Loc. il Fontino	1.018	1.018	0	0
totale		1.018	1.018		
U.T.O.E. G3 – Casino di Terra	Verde pubblico di progetto SR 68	2.099	0	0	2.099
totale		2099			2.099
U.T.O.E. G.6 – CERRETELLE	Verde pubblico di progetto	1.025	1.025	0	
totale		1025	1025	0	0
			ATTUATO	IN ATTUAZIONE	NON ATTUATO
TOTALE R.U.		4.142	2.043	0	2.099

Attrezzature di interesse comune

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	8 - F3.2	7.253	0	0	7.253
	10 – F3.2 Area distributore	155	0	0	155
totale		7.408		0	7.408
			ATTUATO	IN ATTUAZIONE	NON ATTUATO
TOTALE R.U.		7.408			7.408

Parcheggio pubblico

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
------	------------	----------	--------------	--------------------	------------------

Piano Operativo

U.T.O.E.	1 - AT_01 Loc. il Fontino	1.211	1.211	0	0
G.2 – Addizioni	2 – IDC 01 Via dei Mulini	569	569	0	
	4 – RQ 01 Area Enel	800	0	0	800
totale		2.580	1.780	0	800
U.T.O.E.	10 – RQ_02	634	634	0	0
G.3 – Casino di Terra	Ex Pastificio Mocaio comp.1				
U.T.O.E.	11 – RQ_02	389	0	0	389
G.3 – Casino di Terra	Ex Pastificio Mocaio comp.2				
totale		1.023	634	0	389
13- Piano di Lottizzazione	Parcheggio privato di uso pubblico di progetto	900			900
U.T.O.E. G.6 – CERRETELLE	Parcheggio pubblico	1.150	1.150	0	
totale		2050	1.150	0	900
			ATTUATO	IN ATTUAZIONE	NON ATTUATO
TOTALE R.U.		5.635	3.564	0	2.089

7. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

Confrontato da quanto analizzato nei paragrafi precedenti, e in particolare tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, emerge quanto segue:

Settore Residenziale/Attività urbana

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	11.900	4.843,5	750	7.056,5
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	9.170	1.426	874	7.744
UTOE G4 – Tabaccaia	2.450	0	1.722,5	2.450
UTOE G5 – Fattoria Riccio	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	-----	593	0	-----

U.T.O.E. G7 – Il paradiso	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G8 – Il borgo	-----	0	0	-----
TOTALE	23.520	6.862,5	3346,5	16.657,50

Commerciale e per Servizi

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	-----	0	1900	1900
UTOE G4 – Tabaccaia	-----	0	0	-----
UTOE G5 – Fattoria Riccio	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G7 – Il paradiso	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G8 – Il borgo	-----	0	0	-----
TOTALE	0	0	1900	1900

Settore Turistico - ricettivo

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	2800	0	0	2800
UTOE G4 –	4.655	0	4.655	4.655

Tabaccaia				
UTOE G5 – Fattoria Riccio	1.680	0	0	1.680
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	0	2.035	0	0
U.T.O.E. G7 – Il paradiso	350	0	365	350
U.T.O.E. G8 – Il borgo	2100		2100	2100
TOTALE	11.589	2035	7.120	9.554

* Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento 1 PL = 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servi complementari fino ad un massimo di 35 mq slp.

8. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

Analizzando la pianificazione comunale sino ad ora, risulta che le previsioni di Regolamento Urbanistico, nel quinquennio di vigenza dello stesso, per il sistema insediativo, sono state quasi tutte attuate. La scelta di una strategia basata su pochi interventi di modeste dimensioni, con il tempo si è dimostrata una politica adatta alle caratteristiche del territorio.

Lo stesso vale per il settore turistico, il quale conta alcuni interventi ancora da attuare, per la realizzazioni di strutture turistico-ricettive tramite anche il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il nuovo strumento urbanistico operativo dovrà pertanto basarsi su queste tipologia di strategie, volta principalmente al recupero del patrimonio edilizio esistente, e al completamento del tessuto urbano tramite interventi edilizi di modeste dimensioni. Anche per quanto riguarda la disciplina, già aggiornata con varianti specifiche, non si riscontrano particolari criticità.