



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PIANO STRUTTURALE VARIANTE 3

SINDACO

Piero Pii

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Andrea Pieragnoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente

Arch. Valeria Capitani

COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Alessandra Sara Blanco

NORME - articoli modificati ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005
in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale
(verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Aprile 2012

INDICE

Titolo V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI.....	2
Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni	2
Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni (sovrapposto)	2
Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza	3
Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza (sovrapposto)	3
Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste	4
Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste (sovrapposto)	4
Titolo VIII - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI.....	5
Art.95 - Disposizioni generali	5
Art.95 - Disposizioni generali (sovrapposto)	6
Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone	8
Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone (sovrapposto)	8
Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi	9
Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi (sovrapposto)	9
Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola	10
Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola (sovrapposto)	10
Art. 113 - Salvaguardie	11
Art. 113 – Salvaguardie (sovrapposto)	11
UTOE I - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	14
UTOE III - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	15
UTOE VII - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	16
DIMENSIONAMENTO TURISTICO – RICETTIVO - UTOE I Berignone	19
DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE.....	21
UTOE II – Area Il Piano	21

TITOLO V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni

- 1 - Il sottosistema comprende le parti di più recente costituzione, esito sia di processi unitari di espansione (Peep e lottizzazioni) che di singole e progressive operazioni in aggiunta. Le tipologie ricorrenti sono quelle degli edifici in linea e delle villette mono o bifamiliari su lotto isolato con giardino. La struttura prevalente è quella in cemento armato ma sono presenti anche edifici in muratura.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema R3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.40 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, da ottenere anche attraverso operazioni di completamento e/o di aggiunta al tessuto edilizio esistente.
- 2bis - Frazione di Monteguidi - in riferimento ai tessuti inseriti nelle aree della trasformazione (tr) per il Regolamento Urbanistico si detta quanto segue: *“si prescrive che l'edificazione si attesti lungo Viale Primavera mantenendo l'allineamento con gli edifici esistenti sullo stesso lato e salvaguardando le parti ad uliveto retrostante. La restante parte della zona d'intervento, retrostante l'edificazione, dovrà essere mantenuta a verde accessibile e comunque non dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna tipo muretti, recinzioni, ecc.”* ^[1]
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.41, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
 - A - Attività agricole
 - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità
 - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
 - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
 - I - Attività industriali e artigianali

Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni (sovrapposto)

- 1 - Il sottosistema comprende le parti di più recente costituzione, esito sia di processi unitari di espansione (Peep e lottizzazioni) che di singole e progressive operazioni in aggiunta. Le tipologie ricorrenti sono quelle degli edifici in linea e delle villette mono o bifamiliari su lotto isolato con giardino. La struttura prevalente è quella in cemento armato ma sono presenti anche edifici in muratura.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema R3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.40 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, da ottenere anche attraverso operazioni di completamento e/o di aggiunta al tessuto edilizio esistente.
- 2bis - Frazione di Monteguidi - in riferimento ai tessuti inseriti nelle aree della trasformazione (tr) per il Regolamento Urbanistico si detta quanto segue: *“si prescrive che l'edificazione si attesti lungo Viale Primavera mantenendo l'allineamento con gli edifici esistenti sullo stesso lato e salvaguardando le parti ad uliveto retrostante. La restante parte della zona d'intervento, retrostante l'edificazione, dovrà essere mantenuta a verde accessibile e comunque non dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna tipo muretti, recinzioni, ecc.”*
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.41, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
 - A - Attività agricole
 - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità
 - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
 - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
 - I - Attività industriali e artigianali

^[1] Il comma 2bis è stato aggiunto, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio, piazze, strade, percorsi, servizi, attrezzature collettive di livello urbano, interne alle frazioni e che costituiscono in generale gli spazi privilegiati per le relazioni sociali, il gioco, lo sport.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema L2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, attraverso operazioni di adeguamento e/o di trasformazione, volti alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati e non, finalizzati alla integrazione spaziale fra i diversi contesti urbani e da questi verso gli spazi aperti a verde attrezzato o naturali.
- 2bis - Berignone Podere Nuovo_Podere Cucule - il Regolamento Urbanistico, individua gli interventi che seguono: *“riqualificazione a fini residenziali della volumetria degli edifici poderali esistenti in località Podernuovo; riqualificazione, con funzioni complementari all'attività residenziale, degli edifici poderali esistenti tra Podernuovo e Cucule,escludendo dal conteggio i capannoni agricoli non riconoscibili come edifici.”* ^[2]
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.47, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
A - Attività agricole
I - Attività industriali e artigianali.
M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:
Mc - distributori e depositi di carburante

Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza (sovrapposto)

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio, piazze, strade, percorsi, servizi, attrezzature collettive di livello urbano, interne alle frazioni e che costituiscono in generale gli spazi privilegiati per le relazioni sociali, il gioco, lo sport.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema L2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, attraverso operazioni di adeguamento e/o di trasformazione, volti alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati e non, finalizzati alla integrazione spaziale fra i diversi contesti urbani e da questi verso gli spazi aperti a verde attrezzato o naturali.
- 2bis - Berignone – Area Podere Nuovo_Podere Cucule - il Regolamento Urbanistico, individua gli interventi che seguono: *“riqualificazione a fini residenziali della volumetria degli edifici poderali esistenti in località Podernuovo; riqualificazione, con funzioni complementari all'attività residenziale, degli edifici poderali esistenti tra Podernuovo e Cucule,escludendo dal conteggio i capannoni agricoli non riconoscibili come edifici.”*
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.47, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
A - Attività agricole
I - Attività industriali e artigianali.
M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:
Mc - distributori e depositi di carburante

^[2] Il comma 2bis è stato aggiunto, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio occupate da insediamenti prevalentemente artigianali, di piccola dimensione e caratterizzate da un basso rapporto di copertura nonché aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema P2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.52 quelli finalizzati all'adeguamento degli impianti esistenti anche con operazioni di completamento e/o aggiunta di nuovi volumi e tesse alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, con incentivazione della presenza di attività commerciali ed artigianali di servizio.
- 2bis - Area produttiva Il Piano - per il Regolamento Urbanistico si detta, quanto segue: *“si prescrive di eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo, evitando la saldatura tra le due parti.”* ^[3]
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.53, nel rispetto delle percentuali ivi indicate, sono ammessi:
 - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
 - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
 - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità
- 4 - Sono esclusi:
 - A - Attività agricole

Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste (sovrapposto)

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio occupate da insediamenti prevalentemente artigianali, di piccola dimensione e caratterizzate da un basso rapporto di copertura nonché aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema P2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.52 quelli finalizzati all'adeguamento degli impianti esistenti anche con operazioni di completamento e/o aggiunta di nuovi volumi e tesse alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, con incentivazione della presenza di attività commerciali ed artigianali di servizio.
- 2bis - Area produttiva Il Piano - per il Regolamento Urbanistico si detta quanto segue: *“si prescrive di eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo, evitando la saldatura tra le due parti.”*
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.53, nel rispetto delle percentuali ivi indicate, sono ammessi:
 - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
 - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
 - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità
- 4 - Sono esclusi:
 - A - Attività agricole

^[3] Il comma 2bis è stato aggiunto, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

TITOLO VIII - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Art.95 - Disposizioni generali

- 1 - Il territorio comunale di Casole d'Elsa è suddiviso in sette unità territoriali organiche elementari, individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
- 2 - Le unità territoriali organiche elementari del Comune di Casole d'Elsa sono:
 - I: Berignone
 - II: Casole capoluogo
 - III: Monteguidi
 - IV: Mensano
 - V: La Selva
 - VI: La valle dell'Elsa
 - VII: La Montagnola
- 3 - Le unità territoriali organiche elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
 - a) - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - b) - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
- 4 - In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento in attuazione del Titolo V della L.R.1/2005 (D.P.G.R. 3R/2007) il dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti è stato articolato, per ogni UTOE, relativamente alle seguenti funzioni:
 - residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
 - industriale-artigianale
 - commerciale (media strutture di vendita)
 - direzionale
 - turistico-ricettiva
 - attività agrituristiche
- 5 - Le quantità relative all'uso del suolo, riportate per ciascuna U.T.O.E. sono valori di riferimento per la costruzione del sistema di "monitoraggio" del territorio, così come definito dal precedente art.22 comma 3.
- 6 - Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti sono stabilite, per la funzione residenza, in base all'incremento massimo di popolazione consentito nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e relativi all'insieme degli interventi previsti nelle singole aree problema di cui al titolo VII, nelle aree della trasformazione (Tr) e nelle aree della riqualificazione (Rq) di cui al titolo VI. Il dimensionamento residenziale è riferito sia agli insediamenti che al territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005). Il parametro, per stabilire gli abitanti equivalenti e insediabili è pari a 30 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante per gli insediamenti, a 50 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante nel territorio rurale con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione agricola.
- 7 - Il parametro di cui al precedente punto 6 è applicato ai valori stabiliti nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e rappresenta la potenzialità edificatoria massima, per la funzione residenza, che il Regolamento Urbanistico può stabilire per ogni singola U.T.O.E.
- 8 - Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle attività agrituristiche è stabilito dal Piano Strutturale in numero di posti letto e quindi di presenze contemporanee. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale riporta la dotazione attualmente esistente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10%, dall'una all'altra UTOE, del dimensionamento dei posti letto previsti per ogni UTOE.
- 9 - Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 15 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla non alterazione delle risorse ambientali esistenti
- 11 - Il dimensionamento delle attività industriali e artigianali è stabilito dal Piano Strutturale in Superficie coperta e in superficie lorda di pavimento per le attività commerciali di media distribuzione e per le attività direzionali.
- 12 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione residenza, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Il Regolamento Urbanistico può prevedere, attraverso forme di perequazione urbanistica, la delocalizzazione degli interventi relativi alle Aree problema o ad Aree di trasformazione/riqualificazione in contesti insediativi meno delicati dal punto

di vista paesaggistico-ambientale, purché tale delocalizzazione sia effettuata in aree di trasformazione interne al Sistema insediativo e con una diminuzione della superficie edificabile prevista.

- 13 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione turistico-ricettiva, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 14 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le attrezzature agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 15 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le funzioni industriale/artigianale, commerciale/direzionale, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 16 - Il dimensionamento minimo delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) suddiviso per UTOE e funzioni, è quello indicato nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 17 - Il dimensionamento residenziale nel territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005) viene calcolato, per tutto il territorio comunale, per complessivi 10.500 mq. corrispondenti a 210 abitanti equivalenti. Vale quanto indicato all'art.29, comma 8 delle presenti N.T.A. A tale dimensionamento si aggiunge il dimensionamento relativo all'UTOE I - Berignone che sarà calcolato come segue: *"il dimensionamento complessivo degli edifici da recuperare viene indicato in riferimento al PMAA presentato in circa 5.000 mq di superficie massima"* ^[4]
- 18 - Il Regolamento Urbanistico stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi agli interventi di cui ai punti precedenti verificando il dimensionamento del P.S.
- 19 - I dati, relativi agli abitanti equivalenti, riportati negli articoli che seguono sono relativi agli interventi previsti per ciascuna UTOE con esclusione del territorio rurale.

Art.95 - Disposizioni generali (sovrapposto)

- 1 - Il territorio comunale di Casole d'Elsa è suddiviso in sette unità territoriali organiche elementari, individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
- 2 - Le unità territoriali organiche elementari del Comune di Casole d'Elsa sono:
 - I: Berignone
 - II: Casole capoluogo
 - III: Monteguidi
 - IV: Mensano
 - V: La Selva
 - VI: La valle dell'Elsa
 - VII: La Montagnola
- 3 - Le unità territoriali organiche elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
 - a) - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - b) - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
- 4 - In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento in attuazione del Titolo V della L.R.1/2005 (D.P.G.R. 3R/2007) il dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti è stato articolato, per ogni UTOE, relativamente alle seguenti funzioni:
 - residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
 - industriale-artigianale
 - commerciale (media strutture di vendita)
 - direzionale
 - turistico-ricettiva
 - attività agrituristiche
- 5 - Le quantità relative all'uso del suolo, riportate per ciascuna U.T.O.E. sono valori di riferimento per la costruzione del sistema di "monitoraggio" del territorio, così come definito dal precedente art.22 comma 3.
- 6 - Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti sono stabilite, per la funzione residenza, in base all'incremento massimo di popolazione consentito nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e relativi all'insieme degli interventi previsti nelle singole aree problema di cui al titolo VII, nelle aree della trasformazione (Tr) e nelle aree della riqualificazione (Rq) di cui al titolo VI. Il dimensionamento residenziale è riferito

^[4] Il comma 17 dell'art. 95 è stato integrato, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

sia agli insediamenti che al territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005). Il parametro, per stabilire gli abitanti equivalenti e insediabili è pari a 30 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante per gli insediamenti, a 50 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante nel territorio rurale con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione agricola.

- 7 - Il parametro di cui al precedente punto 6 è applicato ai valori stabiliti nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e rappresenta la potenzialità edificatoria massima, per la funzione residenza, che il Regolamento Urbanistico può stabilire per ogni singola U.T.O.E.
- 8 - Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle attività agrituristiche è stabilito dal Piano Strutturale in numero di posti letto e quindi di presenze contemporanee. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale riporta la dotazione attualmente esistente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10%, dall'una all'altra UTOE, del dimensionamento dei posti letto previsti per ogni UTOE.
- 9 - Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 15 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla non alterazione delle risorse ambientali esistenti
- 11 - Il dimensionamento delle attività industriali e artigianali è stabilito dal Piano Strutturale in Superficie coperta e in superficie lorda di pavimento per le attività commerciali di media distribuzione e per le attività direzionali.
- 12 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione residenza, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Il Regolamento Urbanistico può prevedere, attraverso forme di perequazione urbanistica, la delocalizzazione degli interventi relativi alle Aree problema o ad Aree di trasformazione/riqualificazione in contesti insediativi meno delicati dal punto di vista paesaggistico-ambientale, purché tale delocalizzazione sia effettuata in aree di trasformazione interne al Sistema insediativo e con una diminuzione della superficie edificabile prevista.
- 13 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione turistico-ricettiva, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 14 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le attrezzature agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 15 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le funzioni industriale/artigianale, commerciale/direzionale, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 16 - Il dimensionamento minimo delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) suddiviso per UTOE e funzioni, è quello indicato nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 17 - Il dimensionamento residenziale nel territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005) viene calcolato, per tutto il territorio comunale, per complessivi 10.500 mq. corrispondenti a 210 abitanti equivalenti. Vale quanto indicato all'art.29, comma 8 delle presenti N.T.A.. *A tale dimensionamento si aggiunge il dimensionamento relativo all'UTOE I - Berignone che sarà calcolato come segue: "il dimensionamento complessivo degli edifici da recuperare viene indicato in riferimento al PMAA presentato in circa 5.000 mq di superficie massima"*
- 18 - Il Regolamento Urbanistico stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi agli interventi di cui ai punti precedenti verificando il dimensionamento del P.S.
- 19 - I dati, relativi agli abitanti equivalenti, riportati negli articoli che seguono sono relativi agli interventi previsti per ciascuna UTOE con esclusione del territorio rurale.

Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone

- 1 - L'unità territoriale organica elementare I: Berignone delimita una superficie di 1420,4 ha. pari al 9,57% del territorio comunale, costituita principalmente da:
 - bosco (59,52%) 845,4 ha.
 - aree coltivate o incolte (37,37%) 530,8 ha.
 - oliveti (1,13%)16,0 ha.
 - strade non asfaltate (1,07%)152.479 mq.
 - strade asfaltate (0,34%)47.685 mq.
 - superficie urbanizzata (0,29%)40.558 mq.
 - vigneti (0,04%)0,5 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. I è previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento di 100 posti letto.^[5]
- 3 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :
- 4 - Il dimensionamento dei parcheggi e delle aree di verde attrezzato tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone (sovrapposto)

- 1 - L'unità territoriale organica elementare I: Berignone delimita una superficie di 1420,4 ha. pari al 9,57% del territorio comunale, costituita principalmente da:
 - bosco (59,52%) 845,4 ha.
 - aree coltivate o incolte (37,37%) 530,8 ha.
 - oliveti (1,13%)16,0 ha.
 - strade non asfaltate (1,07%)152.479 mq.
 - strade asfaltate (0,34%)47.685 mq.
 - superficie urbanizzata (0,29%)40.558 mq.
 - vigneti (0,04%)0,5 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. I è previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento di **250 100** posti letto.
- 3 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :
- 4 - Il dimensionamento dei parcheggi e delle aree di verde attrezzato tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

^[5] L'art. 96 è stato modificato, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi

- 1 - L'unità territoriale organica elementare III: Monteguidi delimita una superficie di 2047,9 ha pari al 13,79%% del territorio comunale, ripartita in:
 - bosco (48,97%) 1002,8 ha.
 - aree coltivate o incolte (47,37%) 970,2 ha.
 - strade non asfaltate (0,94%)192.815 mq.
 - vigneti (0,58%)11,8 ha.
 - rocce e sabbia (0,50%)10,2 ha
 - oliveti (0,45%)9,2 ha.
 - strade asfaltate (0,39%)79.685 mq.
 - macchia (0,24%)4,9 ha
 - superficie urbanizzata (0,14%)29.065 mq.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. III sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 5.2 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 80 abitanti. ^[6]
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento massimo di 33 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :

Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi (sovrapposto)

- 1 - L'unità territoriale organica elementare III: Monteguidi delimita una superficie di 2047,9 ha pari al 13,79%% del territorio comunale, ripartita in:
 - bosco (48,97%) 1002,8 ha.
 - aree coltivate o incolte (47,37%) 970,2 ha.
 - strade non asfaltate (0,94%)192.815 mq.
 - vigneti (0,58%)11,8 ha.
 - rocce e sabbia (0,50%)10,2 ha
 - oliveti (0,45%)9,2 ha.
 - strade asfaltate (0,39%)79.685 mq.
 - macchia (0,24%)4,9 ha
 - superficie urbanizzata (0,14%)29.065 mq.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. III sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 5.2 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a **83 80** abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento massimo di 33 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :

^[6] L'art. 98 è stato modificato, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola

- 1 - L'unità territoriale organica elementare VII: La Montagnola delimita una superficie di 2944,3 ha. pari al 19,83% del territorio comunale, ripartita in:
 - bosco (71,86%) 2115,7 ha.
 - aree coltivate o incolte (23,00%) 677,2 ha.
 - vigneti (1,95%)57,2 ha.
 - strade non asfaltate (1,34%)395.564 mq.
 - oliveti (0,80%)23,4 ha.
 - strade asfaltate (0,62%)183.628 mq.
 - superficie urbanizzata (0,29%)85.017 mq.
 - frutteto (0,09%)2,7 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. VII sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 3.2/4.2/4.3/4.4 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 323 abitanti. ^[7]
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento massimo 90 posti letto
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.

Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola (sovrapposto)

- 1 - L'unità territoriale organica elementare VII: La Montagnola delimita una superficie di 2944,3 ha. pari al 19,83% del territorio comunale, ripartita in:
 - bosco (71,86%) 2115,7 ha.
 - aree coltivate o incolte (23,00%) 677,2 ha.
 - vigneti (1,95%)57,2 ha.
 - strade non asfaltate (1,34%)395.564 mq.
 - oliveti (0,80%)23,4 ha.
 - strade asfaltate (0,62%)183.628 mq.
 - superficie urbanizzata (0,29%)85.017 mq.
 - frutteto (0,09%)2,7 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. VII sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 3.2/4.2/4.3/4.4 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a ~~332~~ 323 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento massimo 90 posti letto
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.

^[7] L'art. 102 è stato modificato, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Art. 113 - Salvaguardie

- 1 - Ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera h), sino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla provvedimento di adozione del Piano Strutturale, sono da rispettare le salvaguardie di seguito indicate.
- 2 - Sono sottoposti a regime di salvaguardia tutti gli interventi per i quali si verifichi contrasto di Sistema, di Sottosistema, di Statuto o di Dimensionamento.
- 3 - Sono, altresì, sottoposti a regime di salvaguardia i seguenti ambiti territoriali ricadenti all'interno degli Schemi Direttori:
 - SD 1 - Area problema 1.2 "La Cava di Liggiano" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD1B e SD1C;
 - SD 1 - Area problema 1.3 "L'ex-gesseria" relativamente all'intervento di cui all'art. 74 comma 3 punto c) delle presenti N.T.A.;
 - SD 2 - Area problema 2.1 "Poggio ai Bimbi" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD2A;
 - SD 2 - Area problema 2.2 "L'area tra la scuola e il cimitero" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD2E;
 - SD 2 - Area problema 2.3 "La Concia" relativamente all'intervento SD2F;
 - SD 3 - Area problema 3.1 "Il Mulino dell'Elsa" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD3A e SD3B;
 - SD 4 - Area problema 4.1 "La nuova area produttiva sulla Traversa Maremmana";
 - SD 4 - Area problema 4.2 "Pievescola nord" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD4F; ^[13]
 - SD 4 - Area problema 4.4 "Podere Belvedere" relativamente all'intervento SD4I;
 - SD 5 - Area problema 5.4 "Lucciana" relativamente all'intervento SD5A.
- 4 - Per le aree ricadenti nel Sistema della Mobilità (M) viene posta l'inedificabilità delle aree interessate dalla previsione di nuovi interventi di mobilità.
- 5 - Quando in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale è sospesa:
 - ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire;
 - l'efficacia delle denunce di inizio attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
- 7 - Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
 - la realizzazione di interventi urgenti ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005;
 - gli interventi per i quali alla data di adozione del P.S. sia intervenuto il rilascio del Permesso di costruire e siano effettivamente iniziati i lavori e il Permesso di costruire sia ancora efficace;
 - i piani attuativi ancora efficaci che, alla data di adozione del Piano Strutturale, risultino già approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 113 – Salvaguardie (sovrapposto)

- 1 - Ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera h), sino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla provvedimento di adozione del Piano Strutturale, sono da rispettare le salvaguardie di seguito indicate.
- 2 - Sono sottoposti a regime di salvaguardia tutti gli interventi per i quali si verifichi contrasto di Sistema, di Sottosistema, di Statuto o di Dimensionamento.
- 3 - Sono, altresì, sottoposti a regime di salvaguardia i seguenti ambiti territoriali ricadenti all'interno degli Schemi Direttori:
 - SD 1 - Area problema 1.2 "La Cava di Liggiano" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD1B e SD1C;
 - SD 1 - Area problema 1.3 "L'ex-gesseria" relativamente all'intervento di cui all'art. 74 comma 3 punto c) delle presenti N.T.A.;
 - SD 2 - Area problema 2.1 "Poggio ai Bimbi" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD2A;
 - SD 2 - Area problema 2.2 "L'area tra la scuola e il cimitero" relativamente all'intervento di nuova

[13] L'art. 113 è stato modificato, ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

- edificazione SD2E;
- SD 2 - Area problema 2.3 "La Concia" relativamente all'intervento SD2F;
 - SD 3 - Area problema 3.1 "Il Mulino dell'Elsa" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD3A e SD3B;
 - SD 4 - Area problema 4.1 "La nuova area produttiva sulla Traversa Maremmana";
 - SD 4 - Area problema 4.2 "Pievescola nord" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD4F;
 - SD 4 - Area problema 4.4 "Podere Belvedere" relativamente all'intervento SD4I;
 - SD 5 - Area problema 5.4 "Lucciana" relativamente all'intervento SD5A.
- 4 - Per le aree ricadenti nel Sistema della Mobilità (M) viene posta l'inedificabilità delle aree interessate dalla previsione di nuovi interventi di mobilità.
- 5 - Quando in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale è sospesa:
- ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire;
 - l'efficacia delle denunce di inizio attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
- 7 - Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
- la realizzazione di interventi urgenti ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005;
 - gli interventi per i quali alla data di adozione del P.S. sia intervenuto il rilascio del Permesso di costruire e siano effettivamente iniziati i lavori e il Permesso di costruire sia ancora efficace;
 - i piani attuativi ancora efficaci che, alla data di adozione del Piano Strutturale, risultino già approvati dall'Amministrazione Comunale.

ALLEGATO A
dimensionamento massimo residenza

UTOE I - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE ^[8]

Aree P.S.	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
	0	0	0	0
			Cambi d'uso	
Territorio agricolo			5.390	

Aree P.S.	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
	0	0	0	0
			Cambi d'uso	
Territorio agricolo			390 5.390	

^[8] Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

UTOE III - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE ^[9]

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione Sn mq.	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica Sn mq.	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	Completamenti Sn mq.
Aree di trasformazione e riqualificazione	Monteguidi	1700	0	0	697
				Cambi d'uso	
Territorio agricolo				900	

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione Sn mq.	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica Sn mq.	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	Completamenti Sn mq.
Aree di trasformazione e riqualificazione	Monteguidi	1788 1700	0	0	697
				Cambi d'uso	
Territorio agricolo				900	

^[9] Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

UTOE VII - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE ^[10]

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		nuova edificazione Sn mq.	sostituzione edil./ristrutturazione urbanistica Sn mq.	ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	completamenti Sn mq.
SD4 - Pievescola	A.P.4.2 Pievescola nord	4.700			
	A.P.4.3 Pievescola sud	2.400			
	A.P.4.4 Podere Belvedere			400	
Aree di trasformazione e riqualificazione	Pievescola	510			1.684
Territorio agricolo				Cambi d'uso	
				2.940	

^[10] Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		nuova edificazione Sn mq.	sostituzione edil./ristrutturazione urbanistica Sn mq.	ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	completamenti Sn mq.
SD4 - Pievescola	A.P.4.2 Pievescola nord	5.200 4.700			
	A.P.4.3 Pievescola sud	2.400			
	A.P.4.4 Podere Belvedere			400	
Aree di trasformazione e riqualificazione	Pievescola	510			1.684
Territorio agricolo				Cambi d'uso	
				2.940	

ALLEGATO B
dimensionamento massimo attrezzature turistico-ricettive

DIMENSIONAMENTO TURISTICO – RICETTIVO - UTOE I Berignone ^[11]

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	60	40	0	100

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	60	190 40	0	250 100

[11] Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)

ALLEGATO D
dimensionamento massimo attività industriali/artigianali, commerciali/direzionali

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE

UTOE II – Area II Piano ^[12]

Aree P.S	dimensionamento P.S. approvato con DCC 68/2011	R.U.	residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S. in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (art. 26 L.R.1/2005)		Dimensionamento Variante P.S. D = (B+C)
	A	B	C		Aree di trasformazione	Patrimonio edilizio esistente	
	Sc mq	Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione Variante 3 P.S. Sc mq.	Sc mq		Quantità max all'interno del dimensionamento complessivo Slp mq	nuova edificazione Sc mq	
Il Piano	180.000	40.004	139.996	34.452	70.237	53.020	163.261
Area Problema 2.4	9.000	3.428	5.572		0	5.572	9.000

Aree P.S	dimensionamento P.S. vigente approvato con DCC 68/2011	R.U.	residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S. in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (art. 26 L.R.1/2005)		Dimensionamento Variante P.S. D = (B+C)
	A	B	C		Aree di trasformazione	Patrimonio edilizio esistente	
	Sc mq	Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione Variante 3 P.S. Sc mq.	Sc mq		Quantità max all'interno del dimensionamento complessivo Slp mq	nuova edificazione Sc mq	
Il Piano	180.000	40.004	139.996	37.800 34.452	134.496 70.237	5.500 53.020	180.000 163.261
Area Problema 2.4	16.000 9.000	3.428	12.572 5.572		0	5.572	9.000

[12] Tabella modificata ai sensi dell'art. 26 L.R.1/2005, in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012)