

**Comune di Riparbella**

Provincia di Pisa

# PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

---

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista e Responsabile VAS*

**Salvatore Neri**

*Sindaco*

**Luciana Orlandini**

*Responsabile del Procedimento*

**Avvio del Procedimento** Art. 17 della L.R. 65/2014

**Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento**

**Settembre 2022**

## Indice

<b>I° PARTE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>5</b>
2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo.....	6
2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR.....	6
2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.....	7
<b>II° PARTE.....</b>	<b>9</b>
<b>3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Il Piano Strutturale coordinato vigente.....</b>	<b>9</b>
3.1.1 La struttura e gli obiettivi del Piano Strutturale Coordinato.....	12
3.1.2 I sottosistemi territoriali.....	12
3.1.3 I sottosistemi funzionali.....	15
<b>3.1.4 Le UTOE.....</b>	<b>21</b>
3.1.5 Il dimensionamento del Piano strutturale coordinato.....	25
<b>3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....</b>	<b>26</b>
3.2.1 La disciplina del R.U. vigente.....	29
3.2.2 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	33
<b>3.3 Il Piano Strutturale Intercomunale.....</b>	<b>35</b>
3.3.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	39
3.3.2 Lo statuto del territorio: le invarianti strutturali.....	42
3.3.3 Lo statuto del territorio: il territorio urbanizzato, i nuclei rurali, le aree turistiche complesse e i sottosistemi territoriali.....	48
3.3.4 Lo statuto del territorio: sistemi, sub-sistemi e sottosistemi territoriali (gli ambiti locali di paesaggio).....	51
3.3.5 Le strategie di sviluppo sostenibile.....	53
3.3.6 Le strategie di sviluppo sostenibile: il sistema insediativo.....	55
3.3.7 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le UTOE.....	58
3.3.8 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	59
3.3.9 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	70
3.3.10 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le politiche e strategie intercomunali di area vasta.	76
<b>4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>81</b>
<b>4.1 La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”.....</b>	<b>81</b>
<b>4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....</b>	<b>82</b>
4.2.1 Il Piano di indirizzo Territoriale.....	84
4.2.2. Il Piano Paesaggistico.....	88
4.2.2.1. La scheda d’Ambito 13 – Val di Cecina.....	91

4.2.2.1.1	<i>La descrizione interpretativa – struttura geologica e geomorfologica</i> .....	92
4.2.2.1.2	<i>La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio</i> .....	94
4.2.2.1.3	<i>Le invarianti strutturali – i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi</i> .....	95
	<i>morfogenetici</i> .....	95
4.2.2.1.4	<i>Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi</i> .....	96
4.2.2.1.5	<i>Le invarianti strutturali – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</i> .....	99
4.2.2.1.6	<i>Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</i> .....	101
4.2.2.1.7	<i>Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico</i> .....	103
4.2.2.1.8	<i>Le interpretazione di sintesi – Criticità</i> .....	104
4.2.2.1.9	<i>Gli indirizzi per le politiche</i> .....	105
4.2.2.1.10	<i>La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive</i> .....	107
<b>4.3</b>	<b>Ricognizione dei beni paesaggistici</b> .....	<b>109</b>
<b>4.4</b>	<b>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa</b> .....	<b>112</b>
<b>4.5</b>	<b>Il Piano Regionale Cave (PRC)</b> .....	<b>114</b>
<b>III° PARTE</b>		<b>119</b>
<b>5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI RIPARBELLA</b>		<b>119</b>
5.1	<b>Gli Obiettivi del Piano Operativo</b> .....	<b>119</b>
5.2	<b>Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi</b> .....	<b>124</b>
5.3	<b>Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione</b> .....	<b>133</b>
5.4	<b>L’attuazione del Regolamento Urbanistico vigente</b> .....	<b>135</b>
<b>IV° PARTE</b>		<b>138</b>
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO</b>		<b>138</b>
6.1	<b>Gli enti coinvolti nel processo partecipativo</b> .....	<b>139</b>
6.1.1	<b>Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico</b> .....	<b>139</b>
6.1.2	<b>Enti e organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all’approvazione del piano</b> .....	<b>140</b>
6.2	<b>Gli strumenti della partecipazione</b> .....	<b>141</b>

## I° PARTE

### 1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. **Strumenti della pianificazione territoriale:**

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. **Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piano Operativo intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.



La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

---

## 2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO

---

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Operativo del Comune di Riparbella. Esso si articola in quattro parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Operativo con particolare riferimento ai contenuti, all'iter per la sua formazione, agli obiettivi ed alle rispettive azioni da compiere per il loro raggiungimento;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:

- Piano Strutturale;

- Regolamento Urbanistico vigente;

- Nuovo Piano Strutturale Intercomunale ( in associazione con Castellina Marittima e Montescudaio)

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;

- Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa ;

- una **terza parte** dedicata agli obiettivi prefissi nella redazione del P.O.;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo.

Il documento, nello specifico, contiene:

a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti all'individuazione di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comporteranno impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento;

c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;

e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;

f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo) necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

---

### **2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo**

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa;
- 3) svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- 4) adozione;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- 6) istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 7) svolgimento delle procedure di adeguamento/conformazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza paesaggistica);
- 8) approvazione e pubblicazione sul BURT.

---

### **2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR**

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

---

### 2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

---

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO:** Arch. Giovanni Parlanti;
- **Responsabile del Rapporto Ambientale VAS:** Arch. Giovanni Parlanti;
- **Responsabile del Procedimento:** Geom. Luciana Orlandini
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Commissione del Paesaggio unificata;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Riparbella con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: **Dott. Serena Modric**



La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

#### PRIMA FASE

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

#### SECONDA FASE

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 60 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### TERZA FASE

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.O. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.O.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

#### QUARTA FASE

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

## II° PARTE

### 3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Riparbella è dotato di **Piano Strutturale Coordinato** tuttora vigente (insieme ai comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Guardistallo) approvato con Del. C.C. n. 35 del 28.11.2008, ha successivamente redatto una variante al Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 29.06.2015 e pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 16.09.2015 ed è dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 22 del 29.06.2015. Il RU è stato oggetto di successive modifiche di adeguamento o per interventi puntuali:

-“Variante puntuale al Regolamento Urbanistico per creazione di schede norma per l’attuazione delle aree a trasformazione differita di cui all’art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione

– Variante semplificata ai sensi dell’art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014”, adottata con Del. C.C. n.34 del 23.11.2018, a cui ha seguito la presa d’atto dell’assenza di osservazioni con Del. C.C. n.2 del 07.03.2019.

- Variante al Regolamento Urbanistico per aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con Del. C.C. n.21 del 31/07/2020.

Inoltre, è stato adottato con Del. Consiglio Unione n. 17 del 20.12.2019 il **nuovo Piano Strutturale Intercomunale** tra il comune di Riparbella, Castellina Marittima e Montescudaio. Ad oggi il PSI si trova in fase di definizione delle controdeduzioni.

#### 3.1 Il Piano Strutturale coordinato vigente

Il Piano Strutturale coordinato vigente definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio dei quattro comuni, esso detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell’integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio dei Comuni di Castellina Marittima, Guardistallo, Montescudaio e Riparbella.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio ed in particolare:

- il fiume Cecina
- le aree boscate e le formazioni riparali
- le sorgenti
- gli edifici di valore storico testimoniale
- il sistema delle fortificazioni urbane

- sistemi di crinale
- il sistema delle pievi e dei tabernacoli
- la struttura agraria consolidata
- le aree archeologiche
- le alberature in filare
- la maglia dei percorsi storici
- i con visivi

Le tavole di P.S. e gli articoli relativi delle Norme Tecniche di Attuazione, descrivono la ricognizione di tutti gli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale. Inoltre il Piano Strutturale specifica inoltre tra obiettivi di tutela del Sistema funzionale ambientale e del Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle aree verdi, la conservazione e la valorizzazione dei corsi d'acqua e del reticolo idraulico minore, l'intera superficie territoriale coperta da boschi e le aree verdi di valore ambientale come la vegetazione di ripa e l'intero sistema del Fiume Cecina.

Gli elaborati che compongono il Piano Strutturale sono:

#### QUADRO CONOSCITIVO

Tavola 1 – Inquadramento d'area vasta con infrastrutture stradali – scala 1:25.000

Tavola 2 – Carta Regionale Tecnica integrata ed aggiornata a colori – Nord e Sud – scala 1:10.000

Tavola 3 – Fasi dello sviluppo urbanistico - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 3b – Uso del suolo al 1905 – Scala 1:25.000

Tavola 4 – Vincoli - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 5 – Schema PRG vigenti - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 6.1 – PRG vigente Riparbella paese, frazioni “Fagiolaia” e “San Martino”. Stato di Attuazione – Scala 1:2.000

Tavola 6.2 – PRG vigente Castellina Paese. Stato di Attuazione – Scala 1:2.000

Tavola 6.3 – PRG vigente delle frazioni di “Malandrone” e “Le Badie”, Comune di Castellina. Stato di Attuazione – Scala 1:2.000

Tavola 6.4 – PRG vigente Montescudaio. Capoluogo, stato di attuazione – Scala 1:2.000

Tavola 6.5 – PRG vigente della frazione di “Fiorino”, Comune di Montescudaio – Scala 1:2.000

Tavola 6.6 – PRG vigente Guardistallo, Capoluogo, Casino di Terra, Frazione ed estratti. Stato di Attuazione – Scala 1:2.000

Tavola 7 – Rete idrica - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 8 – Rete fognante - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 9 – Viabilità e percorsi - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 10 – Uso del suolo - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 10b – Uso del suolo integrato con l'uso prevalente del lotto urbano - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 11.1 – Uso del piano terra e tipo di suolo. Riparbella capoluogo – La Fagiolaia (frazione), San Martino (frazione) – Scala 1:2.000

Tavola 11.2 – Uso del piano terra e uso del suolo. Castellina Marittima capoluogo – Scala 1:2.000

Tavola 11.3 – Uso del piano terra e uso del suolo. Comune di Castellina Marittima. Frazioni di Malandrone e le Badie – Scala 1:2.000

Tavola 11.4 – Uso del piano terra e uso del suolo. Comune di Montescudaio - Capoluogo – Scala 1:2.000

Tavola 11.5 – Uso del piano terra e uso del suolo. Comune di Montescudaio. Frazione il Fiorino – Scala 1:2.000

Tavola 11.6 – Uso del piano terra e uso del suolo. Comune di Guardistallo capoluogo e frazione Casino di Terra – Scala 1:2.000

Tavola 12 – Servizi attività ricettive e produttive – Scala 1:10.000

Relazione del Quadro Conoscitivo

Allegato – Schede Archeologiche

## STRATEGIA DELLO SVILUPPO

Tavola 1 – Le risorse valutate secondo le prestazioni - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 2 – Criticità - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 3 – Sottosistemi territoriali - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 4a – Sistemi e sottosistemi funzionali - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Tavola 4b – Caratterizzazione agraria del territorio - Nord e Sud – Scala 1:10.000



Tavola 5 – Le strategie del territorio - Nord e Sud – Scala 1:10.000

Norme Tecniche di attuazione

---

### ***3.1.1 La struttura e gli obiettivi del Piano Strutturale Coordinato***

Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale coordinato si struttura con l'articolazione dei connotati territoriali ed di alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di:

- due sottosistemi territoriali che coprono tutto il territorio d'ambito, il sottosistema territoriale della Pianura (T.P.) e il sottosistema territoriale della Collina (T.C.);
- quattro sistemi funzionali trasversali ai sottosistemi territoriali così caratterizzati: il sistema funzionale insediativo, il sistema funzionale ambientale, il sistema funzionale delle attività estrattive, il sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico;
- invarianti strutturali quali il fiume Cecina, le aree boscate e le formazioni ripariali, le sorgenti, gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, il sistema delle fortificazioni urbane di PDF create di crinale, il sistema delle pievi e dei tabernacoli, la struttura agraria consolidata, le aree archeologiche, le alberature in filare, la maglia dei percorsi storici, i con visivi;
- lo stato delle risorse essenziali del territorio d'ambito.

---

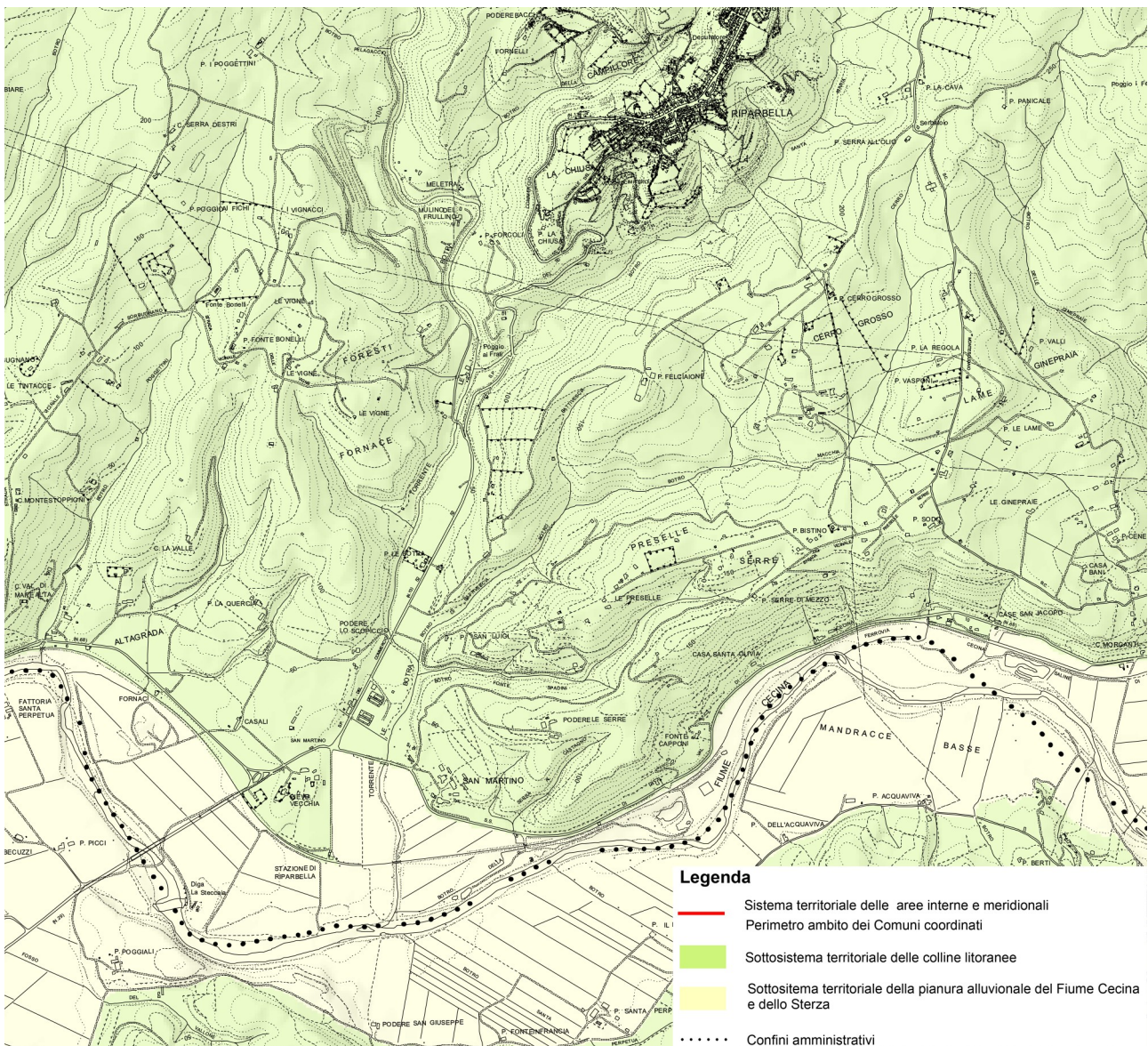
### ***3.1.2 I sottosistemi territoriali***

I sottosistemi territoriali indicano gli obiettivi e le disposizioni generali strategiche; attraverso i sistemi funzionali, che si articolano in sottosistemi, il P.S. indica gli obiettivi e le politiche peculiari di ogni settore territoriale. Di seguito si riportano i due sottosistemi territoriali per i quali vengono indicati gli obiettivi e descritti le invarianti:

#### **1. Sottosistema territoriale della Pianura (T.P.):**

Il sottosistema comprende l'ambito della pianura alluvionale del fiume Cecina con i suoi maggiori affluenti, il Linaglia, l'Acquerta e lo Sterza. L'ambito è interessato, inoltre, dall'ANPIL del Fiume Cecina. Gli obiettivi per questo sottosistema sono relativi alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche e culturali dell'ambito di pianura del fiume Cecina, alla valorizzazione dei percorsi tematici di tipo culturale e naturalistico ambientale e alla tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti d'interesse testimoniale storico-ambientale.

Le invarianti di questo sistema, oltre a quelle indicate nella tavola dello Statuto nr. 1 “Le risorse valutate secondo le prestazioni”, riguardano tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all’interno dei sistemi e sottosistemi. E’ opportuno ricordare, quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico-testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all’interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.



Estratto Tavola 3 - Sottosistemi territoriali del PS

## 2. Sottosistema territoriale della Collina (T.C.):

Il sottosistema comprende la gran parte del territorio d'ambito con l'esclusione del sottosistema della pianura. Si caratterizza per i connotati simili degli ambiti della prima collina. Vi troviamo aree destinate all'attività agricola, aree con copertura forestale di pregio e caratteristica ed i capoluoghi. Il territorio si caratterizza appunto per la presenza di edificato sparso anche di pregio e di valore storico ambientale, si connota per la frammentazione fondiaria con interessanti colture tradizionali quali la vite e l'ulivo, con una pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico. Una serie di edifici ed insediamenti agrari presentano caratteri di interesse per il valore di testimonianza della cultura agricola.

Gli obiettivi per questo sottosistema sono la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione dei percorsi; la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico-testimoniale, il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario ed infine il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali.

Le invarianti di questo sistema, oltre a quelle indicate nella tavola dello Statuto nr. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni", riguardano tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi. Tra questi sono da ricordare quali elementi statuari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.

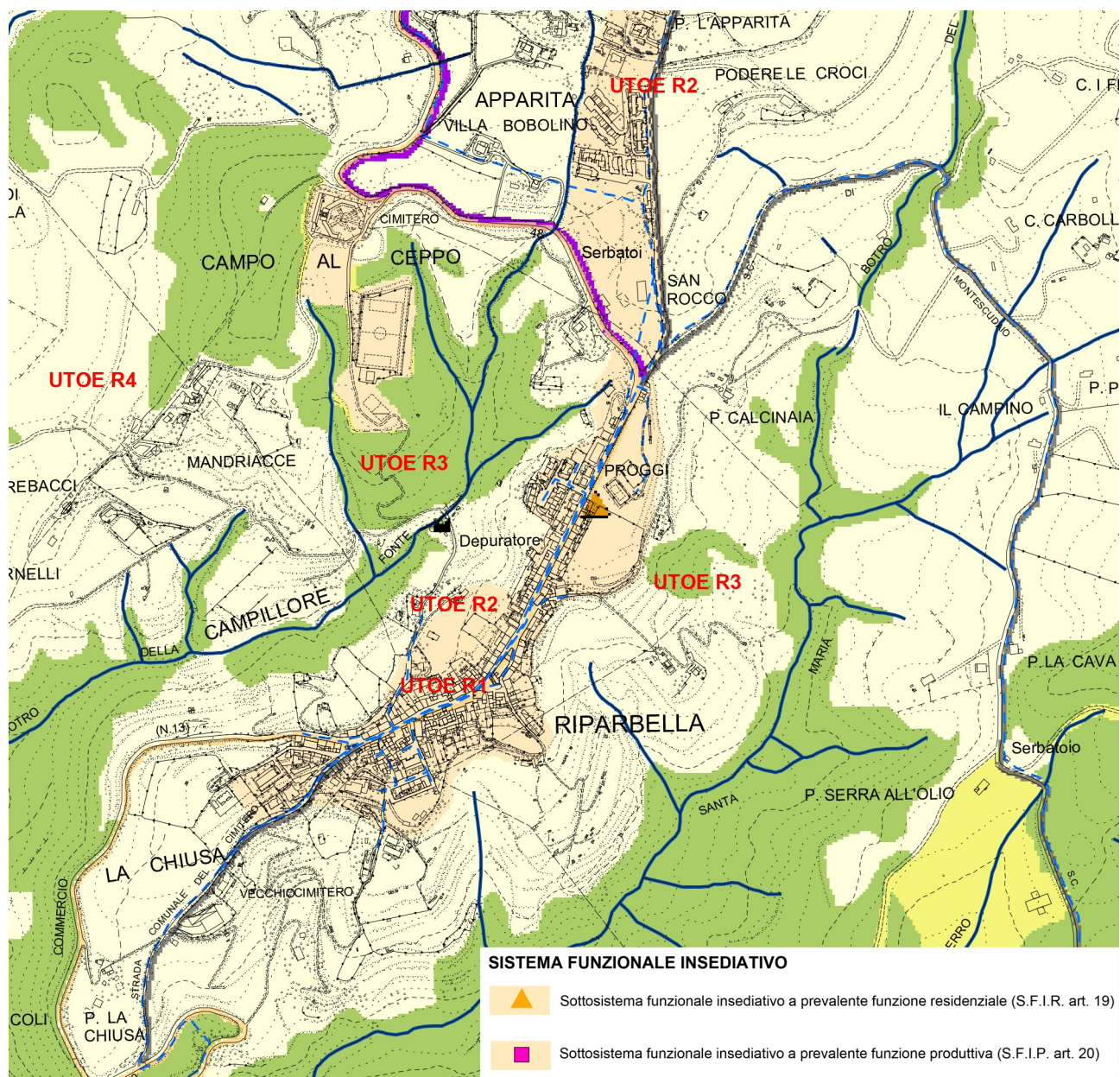
---

### ***3.1.3 I sottosistemi funzionali***

Il Piano Strutturale coordinato individua i seguenti sottosistemi funzionali

1) **Sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione residenziale (S.F.I.R.):** Il sottosistema è composto da ambiti insediati consolidati quali i capoluoghi e da ambiti da consolidare. Sono inoltre previsti, al di fuori della UTOE del nucleo antico, nuovi interventi di rilevanza urbanistica, al fine di soddisfare i fabbisogni di spazi per la residenza, per le attività urbane e produttive definendo luoghi ed aree pubbliche. Sono comprese anche le frazioni. Il sottosistema comprende le aree da destinare agli insediamenti di completamento urbanistico, integrate al potenziamento della dotazione di aree per servizi ed attrezzature. Comprende gli insediamenti storici di crinale (i capoluoghi) con le relative addizioni recenti.





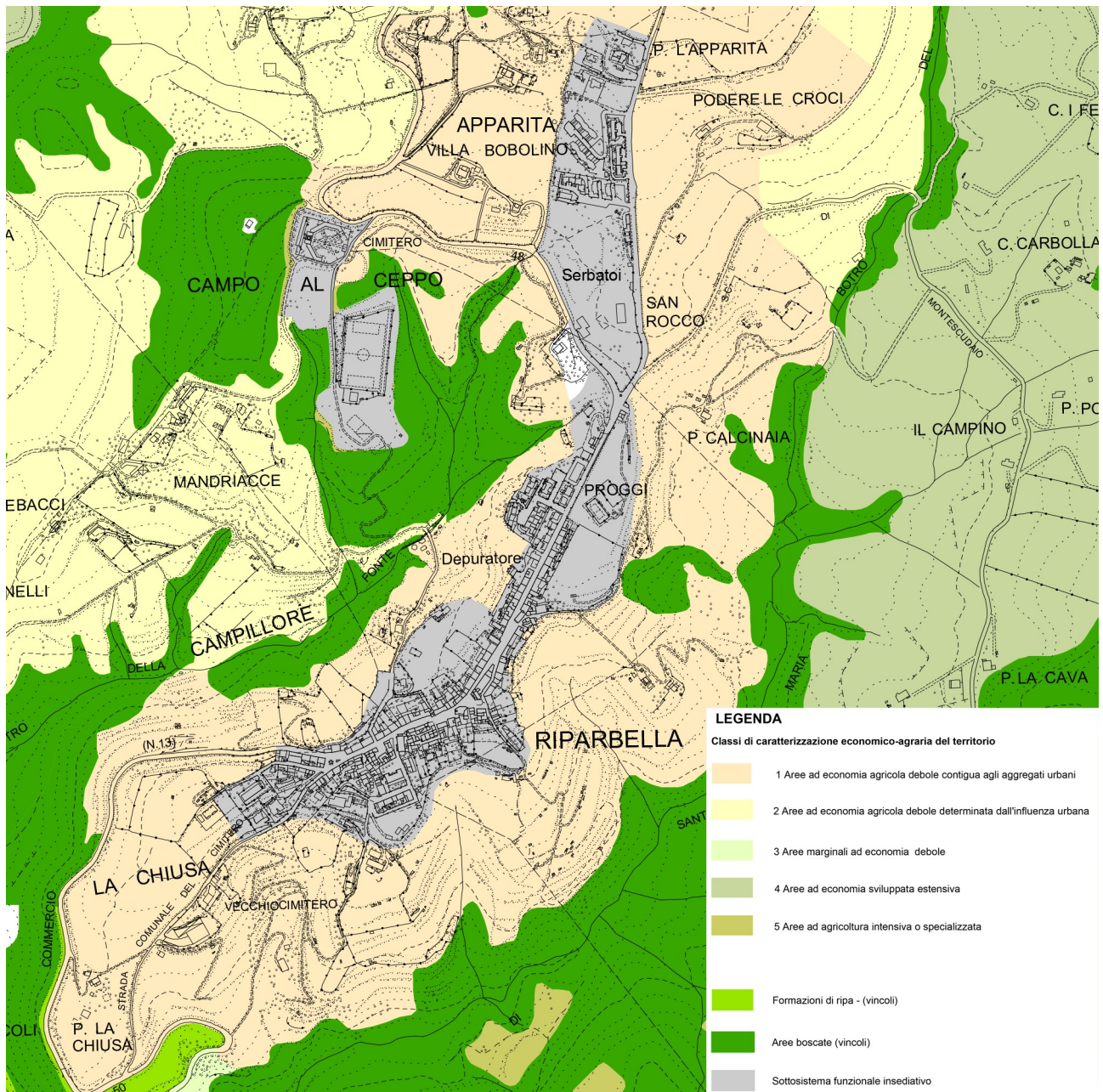
Estratto Tavola 4a - Sottosistemi funzionali del PS

Gli obiettivi del presente sottosistema riguardano la riqualificazione dei nuclei storici e delle relative aree di pertinenza paesistica, l'integrazione delle addizioni recenti con i nuclei storici, attraverso la qualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici, la qualificazione ed il consolidamento dei servizi pubblici e generali, la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi, attività urbane e produttive, la realizzazione delle edificazioni finalizzate agli obiettivi di integrazione delle addizioni, della acquisizione di aree pubbliche, della realizzazione di significativi spazi pubblici, del soddisfacimento dei fabbisogni, la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale, la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi, la realizzazione degli interventi infrastrutturali che favoriscano la diminuzione dei flussi di attraversamento e l'articolazione dei punti di sosta in luoghi che non inducano traffico interno, il recupero ed il pieno



utilizzo del patrimonio edilizio esistente, l'adeguamento degli spazi alle attività insediate compatibili.

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Tra questi sono da ricordare come elementi di fondamentale importanza, il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale, il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali così come i coni visivi panoramici.



Estratto Tavola 4b - Caratterizzazione economico agraria del territorio del PS

2) **Sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione produttiva (S.F.I.P.):** Il sottosistema detta obiettivi generali per le Attività produttive, le Attività urbane ed i servizi relativi. Tali attività sono rilevanti per l'evoluzione del settore economico ed il loro sviluppo integrato e considerato obiettivo generale del piano.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi a utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per le attività produttive a migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un "prodotto" più completo, a favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie, a promuovere il massimo utilizzo degli impianti a promuovere l'impianto di nuove attività negli spazi attrezzati, alla tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo esistente rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi.

3) **Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B):** comprende le aree con copertura arborea e le formazioni di vegetazione di ripa tipica dei corsi d'acqua e dei torrenti. Le aree boscate presenti sul territorio insieme alle radure ad esse correlate e la vegetazione di ripa si caratterizzano per una maglia fitta di diffusione e costituiscono un ambito omogeneo e ricco di diversità biologica; queste aree si connotano come corridoi ecologici che permettono il passaggio e la vita di specie diverse, per il loro indubbio valore paesaggistico ambientale.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla tutela e alla valorizzazione delle aree boscate, della vegetazione di ripa e del paesaggio naturale con i suoi elementi di peculiarità e valenza ambientale, al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, la coltivazione del bosco, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, alla tutela e valorizzazione degli ambiti e dei percorsi;

4) **Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V):** comprende le aree del territorio d'ambito che si distinguono per il loro valore ambientale. Sono sostanzialmente tre aree: il Bosco della Lecciarella a nord dell'abitato di Castellina Marittima, il territorio compreso nell'ANPIL del Giardino e del Fiume Cecina ricadente nel comune di Riparbella e Montescudaio ed il Bosco dello Scornabecchi di proprietà demaniale interamente compresa nel comune di Montescudaio. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla tutela e alla valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i suoi elementi di connotato fondamentali, alla bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale, al potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione

ambientale, all'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero, al potenziamento dell'attività di servizio del Centro di educazione ambientale;

5) **Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.):** comprende gli ambiti collinari a maggiore frammentazione fondiaria, interessati dalle colture tradizionali della vite e dell'ulivo, con pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico. Il sottosistema comprende cinque ambiti, derivanti da una analisi di caratterizzazione economico-agraria del territorio. I cinque ambiti individuati sulla tavola 4b "Caratterizzazione economico agraria del territorio" saranno oggetto di particolari norme di dettaglio in sede di R.U. e sono così definiti:

1. Aree ad economia agricola debole contigua agli aggregati urbani
2. Aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana
3. Aree marginali ad economia debole
4. Aree ad economia sviluppata estensiva
5. Aree ad agricoltura intensiva o specializzata

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla valorizzazione ed al potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, anche attraverso una maggior dotazione di servizi, alla tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, al recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, al la tutela e valorizzazione dei percorsi, alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale.

6) **Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.):** comprende queglii ambiti territoriali che sono risultati essere destinati esclusivamente all'attività agricola con un livello discreto di produttività per colture che principalmente risultano essere olivo e vite oltre che cerealicola. L'articolazione è relativa alle maggiori aziende ed alle aree da tutelare per le attività agricole di pregio. Tale sottosistema presenta un'economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture intensive o specializzate, svolgendo un ruolo fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del paesaggio rurale quindi rientra nella categoria 5 della caratterizzazione economico agraria come area ad agricoltura intensiva e/o specializzata. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme, alla tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di



pianura e di collina, al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali, alla tutela e la valorizzazione e del paesaggio naturale, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, al recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e valorizzazione dei percorsi, alla tutela e al mantenimento della rete idrografica minore, alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale.

7) **Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.):** comprende gli ambiti indicati dalla programmazione di settore vigente, i giacimenti per le attività estrattive del Piano Regionale delle Attività Estrattive 1995 secondo le varianti approvati dai Comuni: Castellina Marittima CC n. 42 del 1998, Guardistallo ha recepito la perimetrazione PRAE, Montescudaio CC n. 3 del 27-02-1997, Riparbella CC 18-11-1997. I perimetri riportati sono frutto dell'interpretazione di altri sistemi cartografici, riportati sulla nuova Carta Tecnica Regionale digitale.

8) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante:** questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete di raccolta delle acque reflue in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva degli impianti di depurazione valutati secondo la loro efficienza depurativa. Il sottosistema presenta deficit di efficienza sia per quanto riguarda la rete di distribuzione che gli impianti puntuali di depurazione. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla dotazione di impianti di depurazione efficienti e calibrati rispetto alla quantità di abitanti insediati, all'ampliamento della rete di raccolta delle acque reflue, alla promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di risorse essenziali e alla promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.

9) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica:** Questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete d'acquedotto in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva dei depositi di sollevamento, comprensiva degli interventi di settore previsti dalla programmazione specifica sulla base delle indicazioni di ATO 5 e dell'ente gestore.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla realizzazione degli obiettivi previsti dal piano di programmazione territoriale previsto da ATO 5, all'ampliamento della rete d'acquedotto, alla promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di questa particolare risorsa essenziale, al monitoraggio dello stato della rete al fine di

evitare pericoli per la salute pubblica e alla promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa

10) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria:** sono

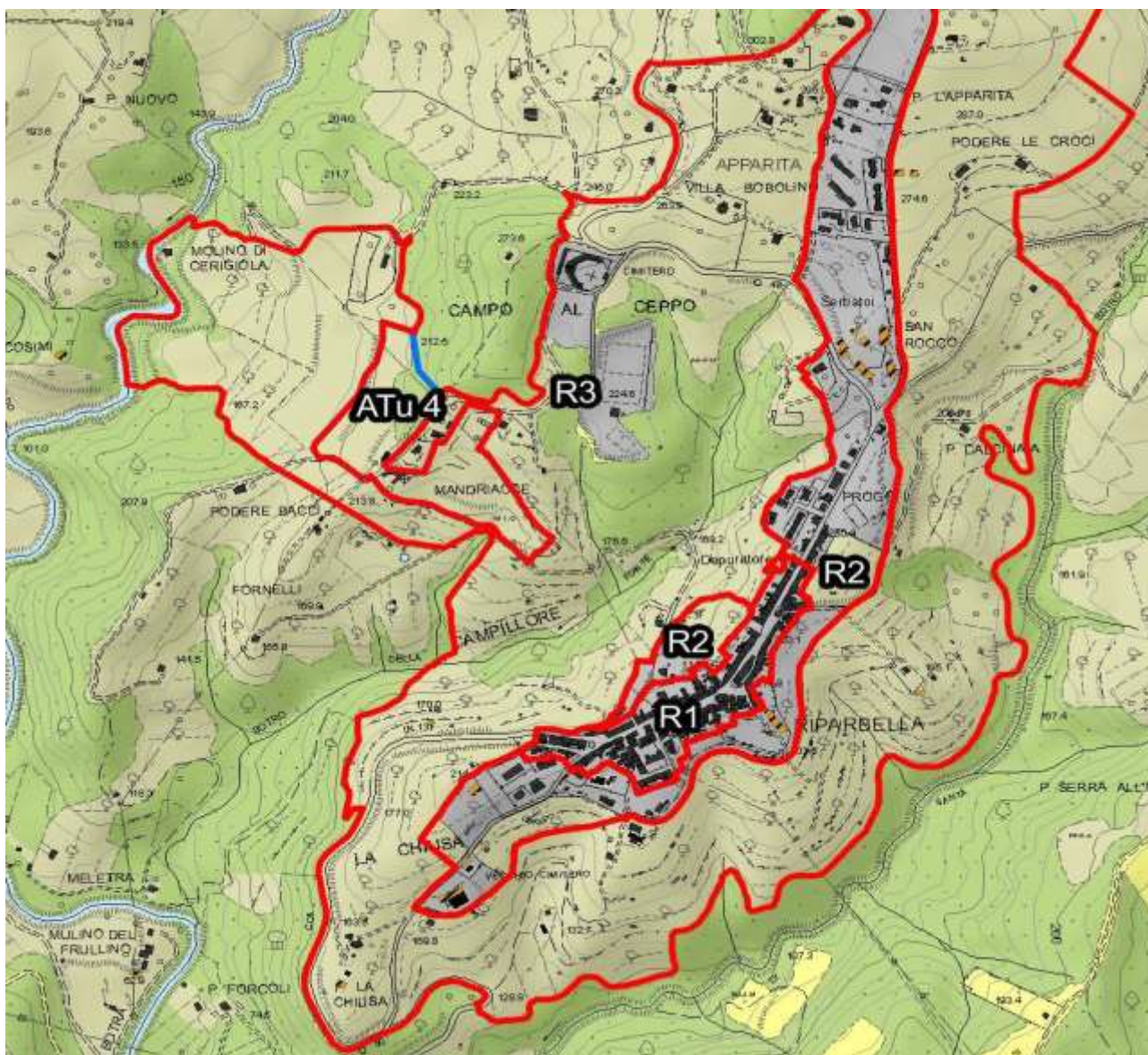
comprese le infrastrutture lineari di collegamento come: le autostrade, le strade statali, le strade provinciali, le strade comunali e le strade vicinali asservite all'uso pubblico, la ferrovia e la viabilità di progetto. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi all'adeguamento della rete stradale di collegamento alle reali esigenze, al potenziamento dei collegamenti principali, alla razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso interventi compatibili con le caratteristiche territoriali e all'incremento della sicurezza.

11) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas, elettrodotti e ponti radio:** il sottosistema comprende tutte le infrastrutture espressamente legate al servizio di distribuzione del gas, quindi la rete territoriale del metanodotto, oltre alle infrastrutture collegate alla grande distribuzione di energia elettrica (elettrodotti a varia intensità) e alle infrastrutture puntuali della telefonia mobile e dei nuovi sistemi tecnologici. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi all'ampliamento della rete di distribuzione, la promozione di politiche energetiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio energetico e alla conoscenza e diffusione di pratiche alternative per il riscaldamento interno degli edifici, per il riscaldamento dell'acqua, per l'illuminazione degli ambienti, alla collaborazione con gli enti gestori al fine di condividere la programmazione di settore sul territorio e all'incremento della sicurezza.

---

#### 3.1.4 Le UTOE

Le Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale, e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese ed i loro effetti secondo le specifiche dettate dagli atti operativi e gestionali. Le UTOE sono trasversali ai sistemi e sottosistemi e individuano ambiti organici di riferimento per le strategie di sviluppo. Il perimetro delle UTOE contiene, con particolare riferimento a quelle il cui perimetro risulta essere abbastanza ampio, sia ambiti soggetti a trasformazione sia ambiti agricoli o paesaggistici di pregio circostanti alle aree potenzialmente soggette ad interventi insediativi e/o infrastrutturali.



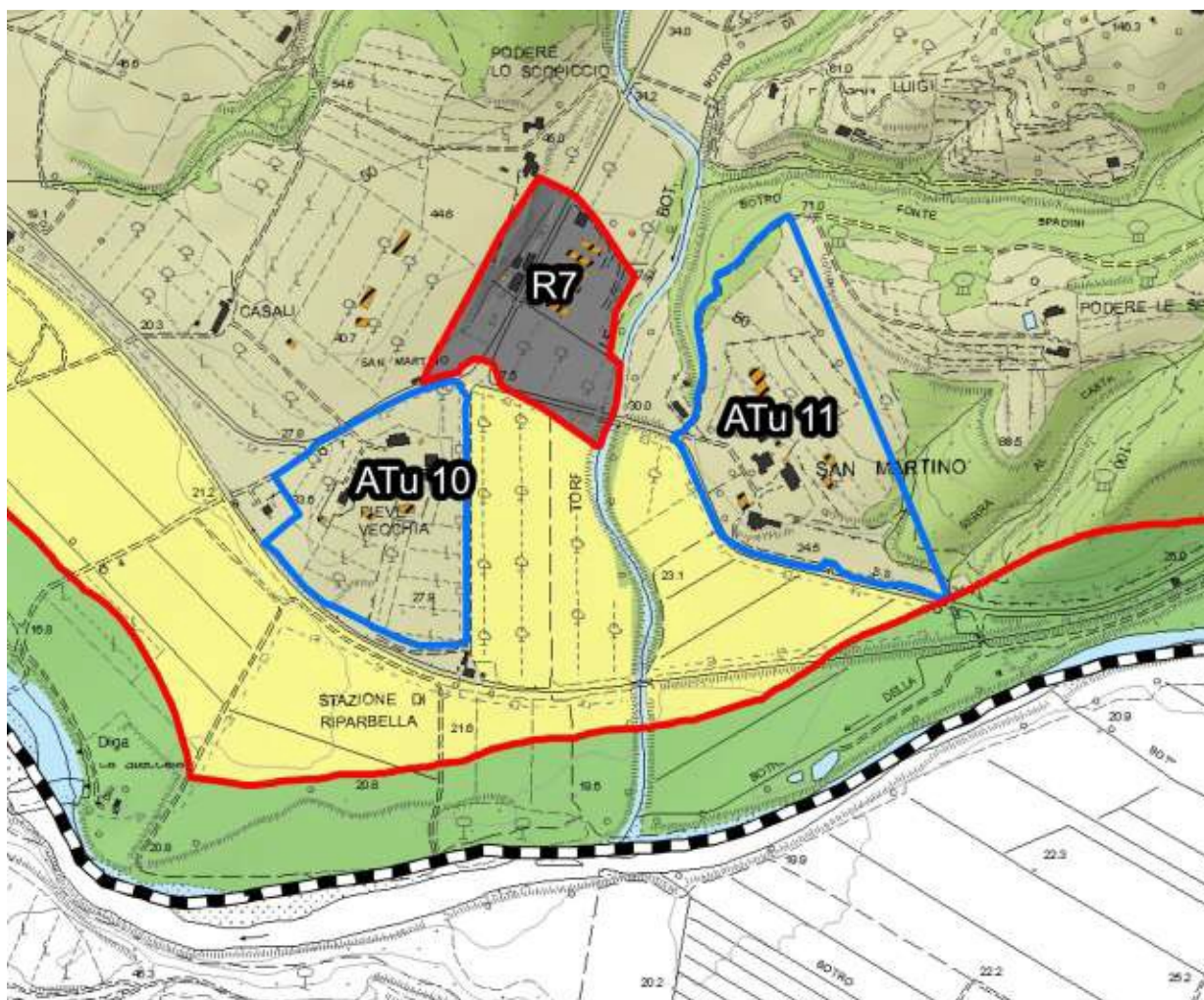
Estratto Tavola 5 - Le strategie del territorio del PS

Le UTOE individuate per il Comune di Riparbella sono:

- **U.T.O.E.R.01 – Nucleo antico.** E' caratterizzata dal nucleo di edifici più antichi del centro abitato; il più antico di essi è denominato "La Fattoria" ed è posto sulla piazza principale; da esso in modo contiguo è avvenuto lo sviluppo sul crinale ad attorno alla piazza stessa; detto edificio, origine della comunità di Riparbella pur essendo in cattivo stato di manutenzione conserva ancora le caratteristiche storico architettoniche dell'epoca a cui risale. Prospiciente la piazza, che all'attualità costituisce uno slargo della carreggiata della S.P. 13 del Commercio, vi si trovano anche il Palazzo Civico con la torre dell'orologio ed altri significativi edifici che analogamente a "La Fattoria" mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche specifiche della propria epoca a testimonianza storica delle fasi di sviluppo urbanistico. Le stesse peculiarità, per caratteristiche diverse in base all'epoca di origine, si ritrovano all'interno di tutta l'U.T.O.E. in esame.

- **U.T.O.E. R.02 – Addizioni.** In essa sono contenute le parti nuove del paese; la definizione del perimetro è stata eseguita nel rispetto dell'impostazione urbanistica originaria e dello sviluppo successivo, nel tentativo contestuale di ricollegare la parte vecchia con la nuova, favorendo principalmente aree già fornite di servizi e di opere di urbanizzazione, allo scopo di ritrovare all'interno del perimetro dell'UTOE anche quegli spazi necessari agli standards pubblici, fulcri connettivi del tessuto edilizio vecchio e nuovo.
- **U.T.O.E. R.03 – Periurbano.** Essa comprende per la maggior parte terreni caratterizzati da economia.
- **U.T.O.E. ATu.04 – Mandriacce.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo e la cui area è caratterizzata da un'economia agricola debole e, in minima parte, da bosco.
- **U.T.O.E. ATu.05 – Bandita del Giardino, Belora e fiume Cecina.** Al suo interno sono comprese le aree facenti parte dell'A.N.P.I.L. Giardino-Belora-Fiume Cecina. In particolare ne fanno parte la Bandita del Giardino, l'area di interesse archeologico di Belora e la fascia costeggiante il Fiume Cecina.
- **U.T.O.E. ATu.06 – Porcareccia del Giardino.** Racchiude al suo interno il complesso edilizio facente parte del patrimonio agricolo forestale di proprietà pubblica, tale complesso è già stato sottoposto ad alcuni interventi di restauro e recupero volti alla conservazione ed all'adattamento dello stesso in funzione del Centro di Educazione Ambientale che vi svolge la propria attività operativa. La struttura merita particolare attenzione al fine di sviluppare il potenziamento delle attività educative e di ricerca già in essere da tempo.
- **U.T.O.E. R.07 - San Martino.** Il perimetro abbraccia l'area posta al bivio tra la S.R.T. 68 della Val di Cecina e la S.P. 13 del Commercio che conduce al Capoluogo. L'U.T.O.E. comprende al suo interno un nucleo edificato misto tra residenza e attività produttiva.





Estratto Tavola 5 - Le strategie del territorio del PS

- **U.T.O.E. ATu.10 - Pieve Vecchia.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di “borgo” a destinazione turistica.
- **U.T.O.E. ATu.11 - San Martino nucleo.** La configurazione ricalca il perimetro di zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di “borgo” a destinazione turistica e, in minima parte, residenziale.
- **U.T.O.E. ATu.12 - Nocolino.** La configurazione ricalca il perimetro di zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di “borgo” a destinazione turistica e, in minima parte, residenziale.
- **U.T.O.E. ATu.13 - San Pecoraio.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione

turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

- **U.T.O.E. ATu.14 – Le Debbiare.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

- **U.T.O.E. ATu.15 – Il Doccino.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico

- **U.T.O.E. ATu.16 – Borgo Felciaione.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico

- **U.T.O.E. ATu.17 – Podere Aiuccia.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

- **U.T.O.E. ATu.18 – Valdimare.** La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

### ***3.1.5 Il dimensionamento del Piano strutturale coordinato***

La tabella sottostante riporta il dimensionamento per il territorio comunale di Riparbella. Tale dimensionamento è relativo alla Variante 1 al Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 29.06.2015:

#### 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 - destinato esclusivamente ad attività urbane e alloggio per custode/guardiania;

\*3 - 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.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1					ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. ins.	RESIDUO PRG	NUOVO		RECUPERO	POSTI LETTO *3			RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Insediabili	Totale posti letto	NUOVO				
							Nuovo sul	Recupero sul			
R. 1 Nucleo Antico	40	12		0	28	15	0	15	0	0	0
R. 2 Addizioni	170	73		97	0	0	0	0	0	0	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A 4 Le Mandriacce	0	0		0	0	80	48	32	0	0	0
A5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A 6 Porcareccia	0	0		0	0	16	16	0	0	0	0
R. 7 San Martino	8	0		8	0	0	0	0	780	0	0
A10 Pieve Vecchia	0	0		0	0	13	0	13	0	0	0
A11 Nucleo San Martino	0	0		0	0	36	28	8	0	0	0
A12 Nocolino	6	0		0	6	20	20	0	0	0	0
A13 San Pecoraio	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A14 Le debbiare	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A15 Il Doccino	0	0		0	0	30	30	0	0	0	0
A16 Borgo Felciaione	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A17 Podere Aiuccia	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A18 Valdimare	0	0		0	0	10	10	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>236</b>	<b>89</b>		<b>113</b>	<b>34</b>	<b>220</b>	<b>152</b>	<b>68</b>	<sup>(*)</sup> <b>15668</b>	<b>10000</b>	<b>0</b>
TOTALE Territorio aperto	76				76	**0	0	0	0	0	0

(\*5) il totale dei residui deriva in parte da rilocalizzazione di previsioni di PRG vigente

\*I Posti Letto nel territorio aperto vengono inseriti all'interno degli Ambiti Turistici

### 3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con delibera C.C. n.21 del 29/06/2015, 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 del R.U. vigente sono stati redatti 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.

In attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Riparbella ha i seguenti obiettivi:

- conservazione e miglioramento delle risorse territoriali ed ambientali;
- valorizzazione della qualità paesistico ambientale e storico-culturali del territorio e dell'offerta di servizi locali, mediante l'incentivazione della produzione agricola di qualità;
- valorizzare la dimensione turistica e culturale;
- la promozione di attività produttive e imprenditoriali;
- la realizzazione di condizioni di sicurezza e benessere;
- la riconoscibilità ed accessibilità del territorio ai diversi fruitori, anche mediante il censimento ed il successivo programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene inoltre i seguenti elaborati:

- Tavola 1.1 Territorio Aperto Nord
- Tavola 1.2 Territorio Aperto Sud
- Territorio Aperto estratto sovrapposto
- Tavola 2 Disciplina dei Suoli
- Tavola 2A Disciplina dei Suoli sovrapposto
- Tavola 2B Disciplina dei Suoli sovrapposto
- Individuazione dei Beni sottoposti a Esproprio
- Norme Tecniche di Attuazione
- Norme Tecniche di Attuazione sovrapposto
- Allegato 1 Funzioni Edifici UTOE R1
- Allegato 2 Elenco degli edifici di Rilevante Valore e di Valore

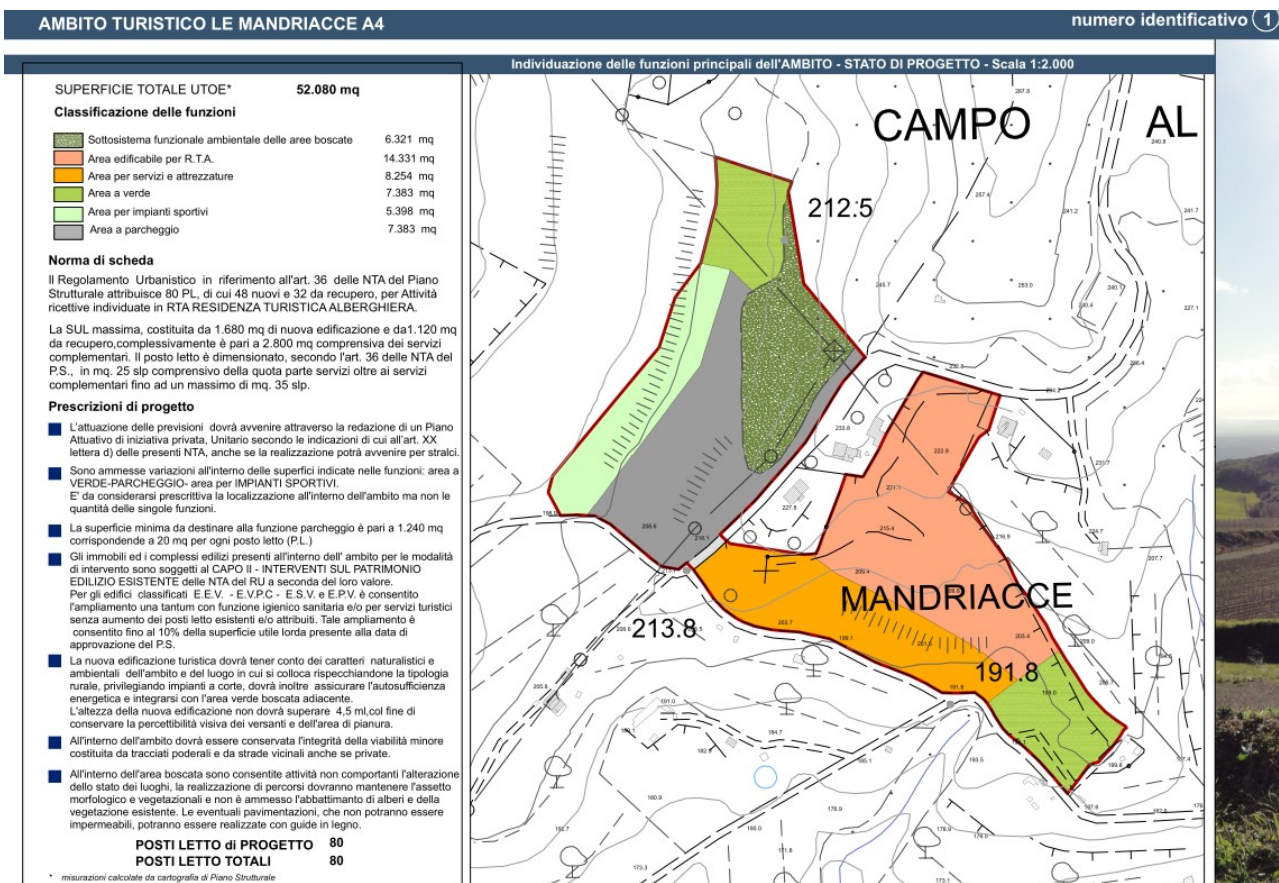


- Allegato 2 Elenco degli edifici di Rilevante Valore e di Valore sovrapposto
- Schedatura del patrimonio edilizio esistente extraurbano - estratto
- Schedatura del patrimonio edilizio esistente extraurbano - estratto sovrapposto
- Allegato 3 schedatura del patrimonio edilizio esistente extraurbano schede 1-82
- Allegato 3 schedatura del patrimonio edilizio esistente extraurbano schede 83-165
- Allegato 3 schedatura del patrimonio edilizio esistente extraurbano schede 166-248
- Allegato A - Classificazione Edifici UTOE R1
- Allegato A - Regesto fotografico
- Allegato B - Ambiti turistici
- Allegato B - Ambiti turistici sovrapposto
- Allegato C - Normativa urbanistica specifica
- Allegato C - Normativa urbanistica specifica sovrapposto
- Allegato D - Dimensionamento e verifica standards
- Schedatura PEBA
- Tavola 3 - PEBA
- Relazione Generale

Il Piano Strutturale ha individuato undici specifici Ambiti Turistici (ATu) finalizzati allo sviluppo ed al potenziamento dei servizi per il turismo, impostati su di una linea strategica di sviluppo e di integrazione ambientale e paesaggistica.

Il R.U. vigente ha tratto questi ambiti con apposito allegato (allegato B) con schede norme per ogni singolo ambito.

Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti in termini di posti letto, finalizzati al recupero e allo sviluppo dei nuclei e delle attività.



Esempio di scheda dell'allegato B - Album degli ambiti turistici (Atu 4-Le Mandriacce)

### 3.2.1 La disciplina del R.U. vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Riparbella disciplina gli interventi interni al Sistema Insediativo (individuato nel P.S. vigente) secondo la tipica zonizzazione del D.M. 1444/68, facendo coincidere il perimetro di quest'ultimi con il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

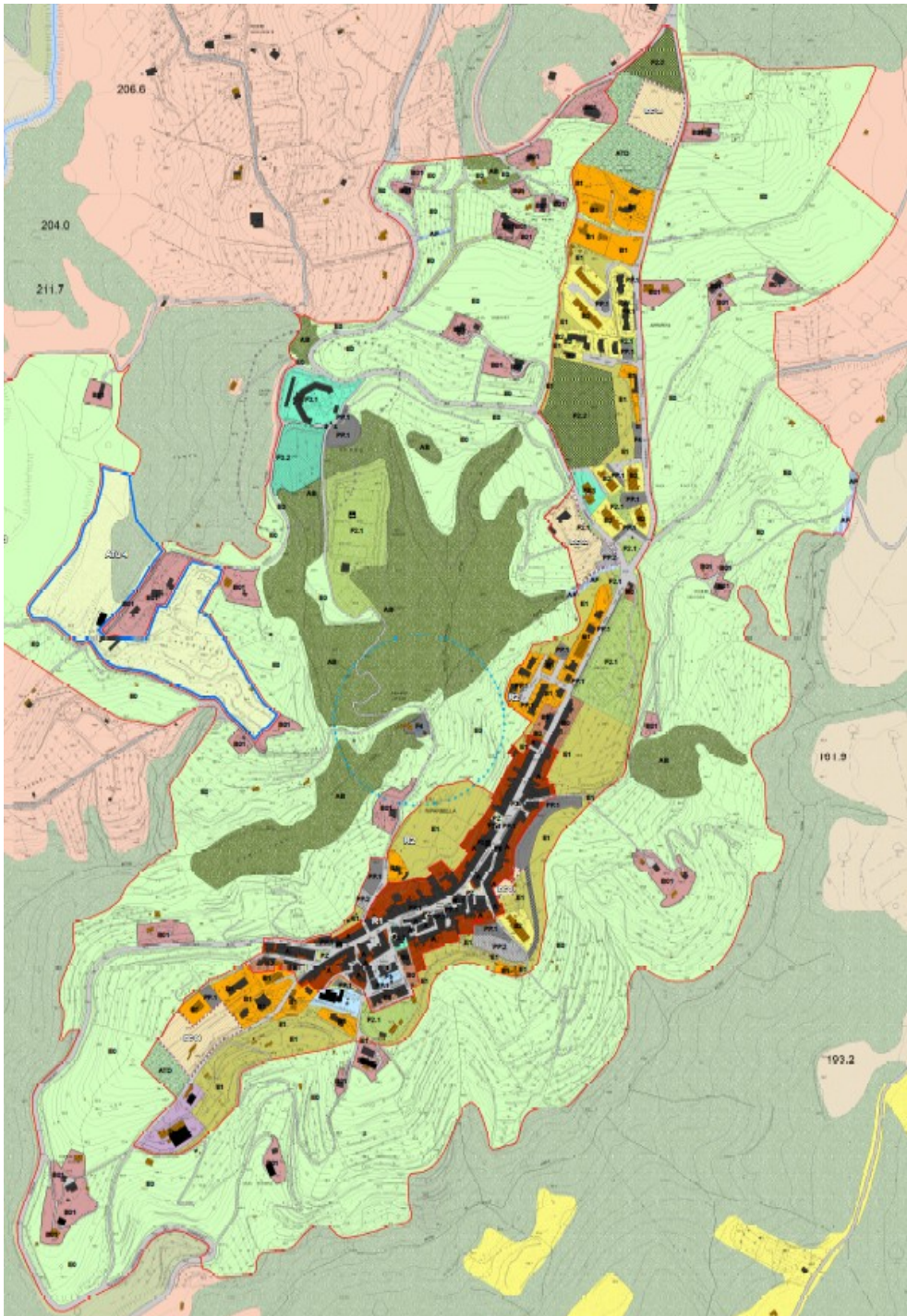
La zonizzazione del territorio comunale corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

- Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A) Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Coincidono sostanzialmente con l'UTOE R1;
- Aree edificate di interesse storico ambientale in ambito urbano (zone di tipo B0) Sono zone urbane e contesti edilizi prevalentemente di antica formazione interne all'UTOE R1 e R2, caratterizzate dalla presenza di edifici minori di interesse storico ambientale e complessi edilizi che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi;
- Aree edificate di interesse storico ambientale in ambito periurbano (zone di tipo B01) Sono tessuti edilizi interni all'area periurbana, coincidente con l'UTOE R3, anche di recente formazione, che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi;
- Zone edificate a carattere prevalentemente residenziale (zone di tipo B) Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B1 e B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale;
- Zone di completamento (IDC) Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari diretti condizionati alla realizzazione di opere pubbliche, da realizzare con apposita Convenzione;
- Aree a Trasformazione differite (Atd) Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di suscettibile di trasformazione urbanistica a vocazione residenziale, non immediatamente attuabili. Tali previsioni sono differite nell'ambito di validità del R.U., a particolari procedure di attuazione, finalizzate alla contestuale realizzazione di opere pubbliche (prevalentemente parcheggi e viabilità), poste al di fuori del comparto urbanistico. Il R.U. non assegna nessuna capacità edificatoria a tali aree, la quale dovrà essere determinata all'interno di specifico Piano Attuativo che dovrà necessariamente costituire contestuale variante al R.U.;
- Insediamenti Produttive (zone di tipo D) Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-artigianale, sono aree di completamento suddivise in D e D\*, le aree D\* sono quelle aree interessate da pericolosità molto elevata di carattere idraulico e pertanto per esse sono previste specifiche misure di salvaguardia;

- Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F) Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68: zone per l'istruzione, zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano, zone per servizi di interesse comune e generali, zone per impianti tecnologici.



*Estratto Tav. Disciplina dei suoli – Variante semplificata adottata con Del. C.C. n.34 del 23.11.2018*



La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nelle NTA; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

Per il territorio urbano le norme sono riferite a: interventi diretti convenzionati IDC n°.

### AREA IDC\_03 San Martino

Tav 00 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE R7

SUPERFICIE TERRITORIALE	2081 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	-----
SUL TOTALE	<b>260 mq</b>
SUPERFICIE COPERTA	250 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	6,50 m
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono / Bifamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.5 NTA – Permesso di costruire convenzionato



L'area di IDC\_03 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

#### PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato, estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.5 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a IDC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria.
- 4) La convenzione da stipulare con L'amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di contribuzione per la realizzazione di opere o servizi di manutenzione da stipulare alla convenzione.
- 5) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale è pari a 260 mq nella quale non sono compresi le superfici utile lorda dei fabbricati presenti sul lotto.
- 6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 115 mq e altezza massima non superiore a 6,50 m per un massimo di 2 piani fuori terra. La superficie coperta dell'intervento non dovrà superare i 250 mq.
- 9) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 10) Al fine di costituire un nucleo insediativo compatto si prescrive di collocare il nuovo fabbricato alla distanza minima possibile rispetto ai fabbricati esistenti;
- 11) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

*Esempio di Scheda Norma, All. C - Normativa urbanistica specifica  
(IDC\_03 San Martino)*

Con la Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Del. C.C. n.21 del 31/07/2020 sono state aggiornate le Norme Tecniche di Attuazione ai sensi del DPGR 63/R del 25.08.2016.

---

### ***3.2.2 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico***

---

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento del R.U..

#### Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale è riferito per la parte urbana, esclusivamente alle previsioni dell'UTOE, mentre per la parte agricola è stato condotto effettuando una stima delle superfici degli annessi agricoli determinati secondo un quadro conoscitivo specifico.

#### Dimensionamento turistico-ricettivo

Il dimensionamento turistico è riferito esclusivamente agli Ambiti Turistici, in quanto le NTA del RU, riservano espressamente tale destinazione alle realtà turistiche esistenti, non ammettendo tali usi nel territorio aperto.

	RESIDENZIALE - ABITANTI INSEDIABILI							
	REGOLAMENTO URBANISTICO							
	RESIDUO PRG		NUOVO		RECUPERO		TOTALE	
	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI
R01 NUCLEO ANTICO	0	0	0	0	0	0	0	0
R02 ADDIZIONI								
ZONE B1	820	19	0	0	0	0	820	19
IDC1	0	0	575	13	0	0	575	13
IDC2	0	0	345	8	0	0	345	8
TOTALE R02 ADDIZIONI	820	19	920	21			1740	40
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	0	0	0	0	0	0	0	0
R05 BANDITA GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
R07 SAN MARTINO								
ID1	0	0	260	6	0	0	260	6
TOTALE R07 SAN MARTINO	0	0	260	6	0	0	260	6
A10 PIEVE VECCHIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A12 NOCOLINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE-AMBITI	820	19	1180	27	0	0	2000	46
TERRITORIO APERTO	0	0	0	0	1650	38	1650	38
TOTALE COMUNE	820	19	1180	27	1650	38	3650	84

Tabella dimensionamento R.U. vigente

---

### 3.3 Il Piano Strutturale Intercomunale

---

Il Comune di Riparbella ha intrapreso con i Comuni di Castellina Marittima e Montescudaio, della Provincia di Pisa e appartenenti all'Unione dei Colli Marittimi Pisani, la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, in cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico *progetto di territorio*. In data 29/12/2016 con Delibera della G.U. n. 144 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale intercomunale; ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 20.12.2019 Con Delibera del C.U. n.17 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi della LR 65/2014.

Ad oggi il PSI si trova in fase di approvazione delle controdeduzioni.

Per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale si deve far riferimento alla L.R. 65/2014 ed in particolare agli artt. 92 e 94.

L'art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che il Piano Strutturale sia composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia dello sviluppo sostenibile.

#### Il Quadro Conoscitivo:

Contiene un sistema strutturato di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio intercomunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche relazioni e analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta di riferimento, costituendo il riferimento costante dello Statuto del territorio e della Strategia per lo sviluppo sostenibile.

#### Lo Statuto del Territorio:

Definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali; i Sottosistemi Territoriali; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.

#### La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

Definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili,



con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

La Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il PSI contiene, altresì, verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

Il **Quadro Progettuale** del PSI disciplina, a tempo indeterminato, tutto il territorio intercomunale e si articola in:

- a) **Statuto del Territorio,**
- b) **Strategia dello Sviluppo Sostenibile.**

Il PSI è costituito dagli elaborati del **Quadro conoscitivo (QC)**, del **Quadro progettuale (QP)**, del **Quadro Valutativo (QV)** e delle **Indagini di Pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**.

Il **Quadro Conoscitivo (QC)** del PSI comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici

- Tav.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03** (Nord-Sud)- Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC04** (Nord-Sud)- Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.**QC05** (Nord-Sud)- Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC06**- Carta delle trasformazioni territoriali

- Tav.**QC07** (Nord-Sud)- Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.**QC08** (Nord-Sud)- Rete della mobilità
- Tav.**QC09.1** (Nord-Sud)- Uso del suolo al 1978
- Tav.**QC09.2** (Nord-Sud)- Uso del suolo attuale
- Tav.**QC09.3** (Nord-Sud)- Carta della Copertura Forestale
- Tav.**QC09.4** (Nord-Sud)- Carta degli ambiti venatori
- Tav.**QC10.1** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**QC10.2** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**QC10.3** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.**QC10.4** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.**QC11** (Nord-Sud)- Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici

#### Documenti

- Doc.**QC01**- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC02**- Ricognizione dei beni paesaggistici
- Doc.**QC03**- Regesto del Patrimonio Edilizio Esistente
- Doc.**QC04**- Analisi Archeologiche

Il **Quadro Progettuale (QP)** del PSI comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici

- Tav.**QP1**- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**QP2**- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.**QP3**- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali
- Tav.**QP4**- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**QP5**- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP6**- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

#### Documenti

- Doc.**QP1**- Relazione Generale
- Doc.**QP2**- Disciplina di Piano
- Doc.**QP2**- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- Doc.**QP2**- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse

Il **Quadro Valutativo (QV)** del PSI è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni. Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal PSI a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il **QV** è costituito dai seguenti elaborati:

- Doc.**QV1**- Rapporto Ambientale
- Doc.**QV1a**- Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- Doc.**QV1b**- Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- Doc.**QV2**- Sintesi non Tecnica

Le **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione, in via transitoria, delle disposizioni di cui al DPGR 53R/2011, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

- Tav. **QG01** (Nord-Sud) – Carta Geologica
- Tav. **QG02** – Sezioni geolitologiche
- Tav. **QG03** (Nord-Sud) – Carta Geomorfologica
- Tav. **QG04** (Nord-Sud) – Carta Idrogeologica
- Tav. **QG05** (Nord-Sud) – Carta Litotecnica e dei dati di Base
- Tav. **QG06** (Nord-Sud) – Carta delle Pendenze
- Tav. **QG07** – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche delle MOPS
- Tav. **QG08** (Nord-Sud) – Carta della Pericolosità Geologica
- Tav. **QG09** – Carta della Pericolosità Sismica
- Tav. **QG10** (Nord-Sud) – Carta della Pericolosità Idraulica
- Tav. **QG11** (Nord-Sud) – Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
- Doc **QG01** – Relazione Tecnica
- Doc **QG02** – Dati di Base Castellina Marittima
- Doc **QG03** – Dati di Base Castellina Montescudaio
- Doc **QG04** – Dati di Base Riparbella
- Doc **QG05** – Misure passive del rumore ambientale (con elaborazione HVSR)

---

### 3.3.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale

---

Ai sensi della L.R. 65/2014 lo Statuto del Territorio costituisce “... l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”.

Esso comprende:

- il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;
- l'individuazione dei sottosistemi territoriali;
- il perimetro del territorio urbanizzato;
- il perimetro dei centri storici;
- la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa e del PIT;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
- le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.

Con riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito 13 “Val di Cecina”.

Lo Statuto del Territorio individua inoltre i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio inter-comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

Ai sensi della LR 65/2014, per *patrimonio territoriale* si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.QP01- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale, il patrimonio territoriale dell'ambito territoriale dei Colli Marittimi Pisani, composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli

elementi statutari del territorio “intercomunale”. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sottoforma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme:

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

- il sistema idrografico composto dal reticolo principale e dalla sistemazioni idrauliche secondarie
- le fonti e le sorgenti
- i bacini d'acqua naturale ed artificiali
- gli elementi geomorfologici

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

- ANPIL Fiume Cecina
- ANPIL Giardino, Belora, Fiume Cecina
- le aree boscate e le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- i corridoi ecologici
- la vegetazione ripariale

per la struttura insediativa sono stati individuati:

La struttura di impianto storico:

- gli insediamenti storici
- edifici di impianto storico
- edifici di impianto novecentesco presenti al 1954

- percorsi fondativi

Beni architettonici e storico-culturali:

- Immobili di interesse architettonico
- edifici e manufatti a carattere religioso
- zone di interesse archeologico
- attestazioni archeologiche

Componenti di valore paesaggistico-percettivo:

- Percorsi naturalistici
- Strade panoramiche
- Punti panoramici

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

- frutteti
- orti
- seminativi
- vigneti
- oliveti, terrazzamenti o muri a secco
- siepi
- canalette

Inoltre il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, i quali costituiscono il Patrimonio Culturale del territorio e che, esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e rafforzano il profilo identitario.





Conoscitivo che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello (inter)comunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi ripermetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti dei territori comunali facenti parte dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Quadro Conoscitivo:

Tav.QC10.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici: la tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

- Pianure e Fondovalle

Fondovalle – FON

Alta pianura - ALP

- Sistema morfogenetico di Margine

Margine inferiore – MARI

Margine (MAR)

- Collina dei bacini neo-quadernari

Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti – CBAG

Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt

- Collina

Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti – CBLr

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd

Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri – CLVr

Collina su terreni neogenici deformati – CND

Tav.QC10.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica: la tavola ha recepito la struttura biotica individuata dal PIT-PPR, approfondendo la relazione esistente tra l'area di collina e i fondovalle del Fiume Cecina e del Fiume Fine. Sono stati individuati i seguenti morfotipi ecosistemici:

- Rete degli ecosistemi forestali

a) Nodo secondario forestale

b) Matrice forestali di connettività

- c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- e) Corridoio ripariale
  - Rete degli ecosistemi agropastorali
- a) Nodo degli agroecosistemi
- b) Matrice agroecosistemica collinare
- c) Matrice agroecosistema di pianura
- d) Agroecosistema frammentato attivo
- e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- f) Agroecosistema intensivo
  - Rete degli ecosistemi palustri e fluviali
- a) Zone umide
- b) Corridoio fluviale
  - Elementi funzionali della rete ecologica
- a) Area critica per processi di abbandono e artificializzazione
- b) Area critica per processi di artificializzazione
- c) Barriera infrastrutturale da mitigare
- d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- e) Direttrice di connettività da ricostruire
- f) Direttrice di connettività da riqualificare
- g) Corridoio ecologico principale Matrice forestale
- h) Corridoio ecologico principale Fiume Cecina
- i) Corridoio ecologico secondario

Tav.QC10.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi: la tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

- Insediamenti di impianto storico

TS Tessuto storico

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.5 Tessuto puntiforme

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.8 Tessuto lineare

- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

- Tessuti della città produttiva e specialistica

T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

T.P.S.3 Insule specializzate

T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive

Tav.QC10.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali: la tavola ha recepito la struttura agraria del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali elementi e i caratteri identitari che costituiscono ogni singolo morfotipo. I morfotipi rurali individuati all'interno dei territori comunali sono i seguenti:

- Morfotipo delle colture erbacee

3 – Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali

5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

- Morfotipo delle colture arboree

11 – Morfotipo della viticoltura

12 – Morfotipo dell'olivocultura

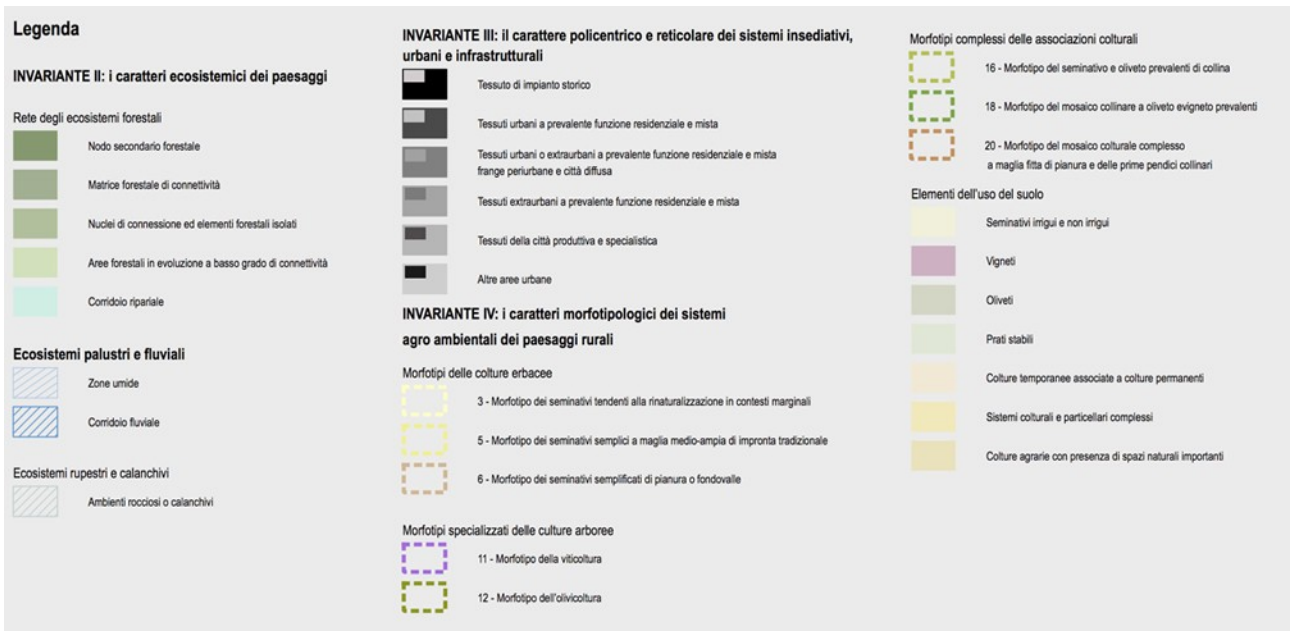
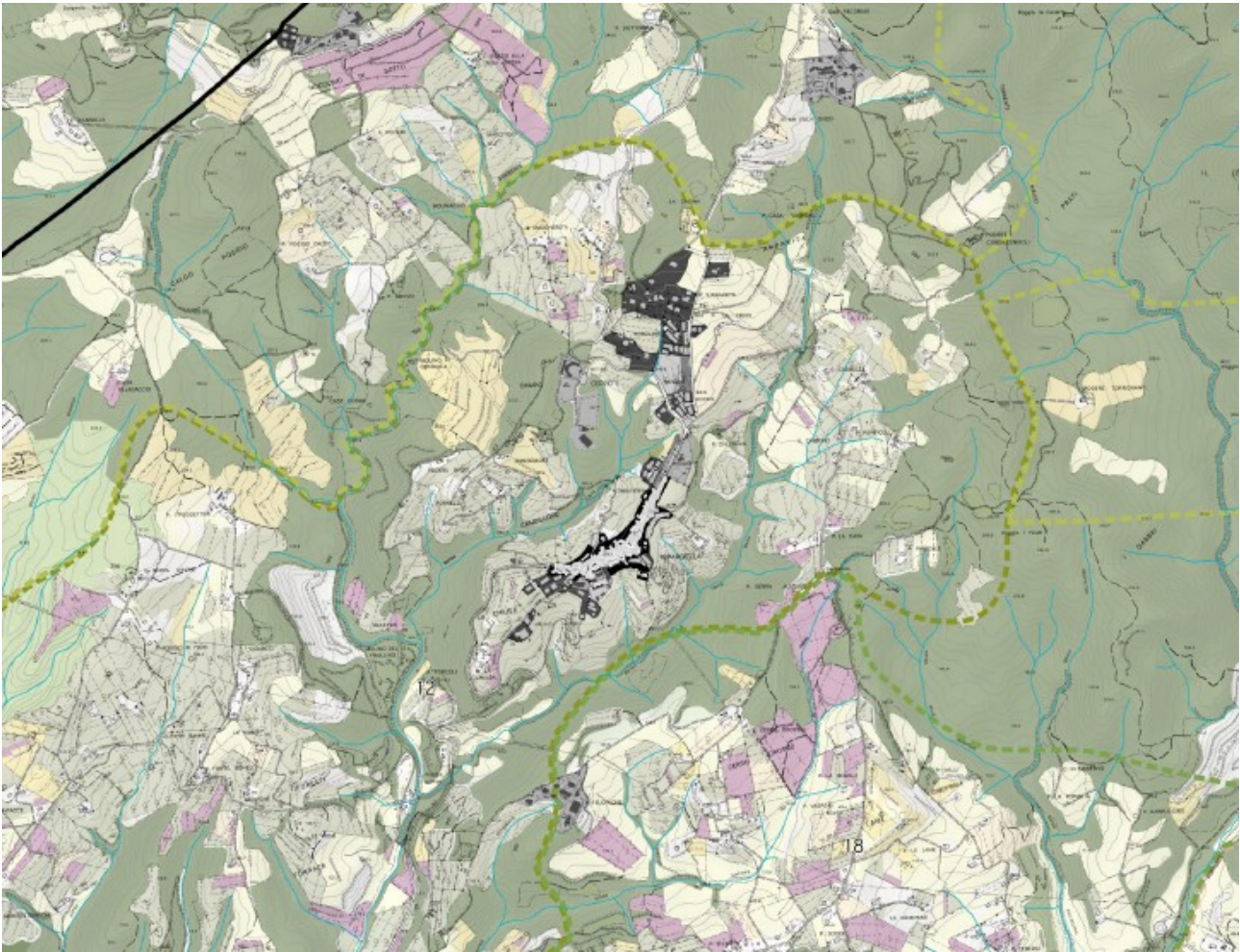
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali

16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

18 – Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

20 – Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Gli elementi predominanti ed emergenti dalle tavole di Quadro Conoscitivo sopra descritte, sono infine divenuti parte statutaria del P.S.I., riassunti e individuati come Invarianti Strutturali formanti il territorio intercomunale dei Colli Marittimi Pisani. Le Invarianti Strutturali sono state rappresentate nella Tav. **QP2** – Statuto del territorio – Invarianti Strutturali.



Estratto Tavola QP2 - Statuto del territorio - Invarianti strutturali



### ***3.3.3 Lo statuto del territorio: il territorio urbanizzato, i nuclei rurali, le aree turistiche complesse e i sottosistemi territoriali***

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

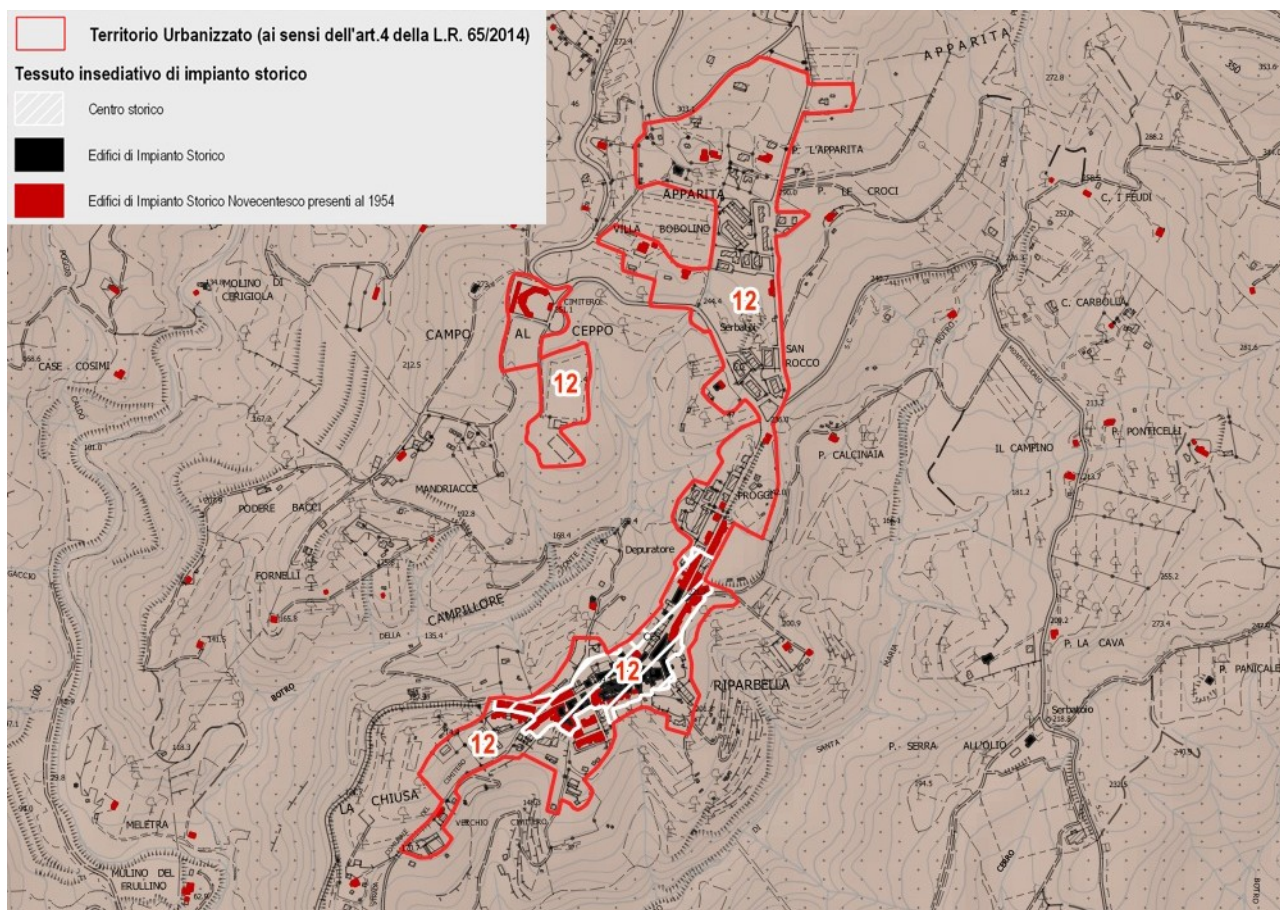
Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei tre comuni facenti parte dell'Unione.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disamina delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del “teorico” Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.QP03 – Statuto del territorio- Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse.



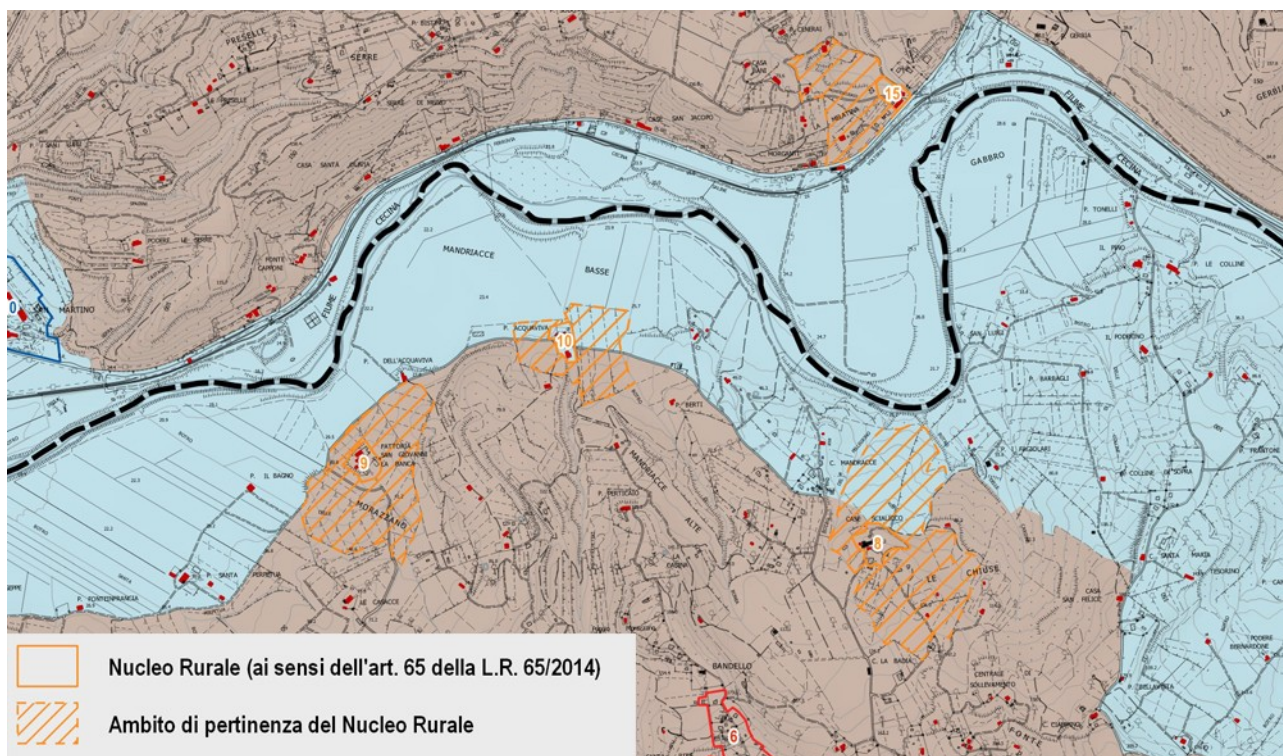
Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

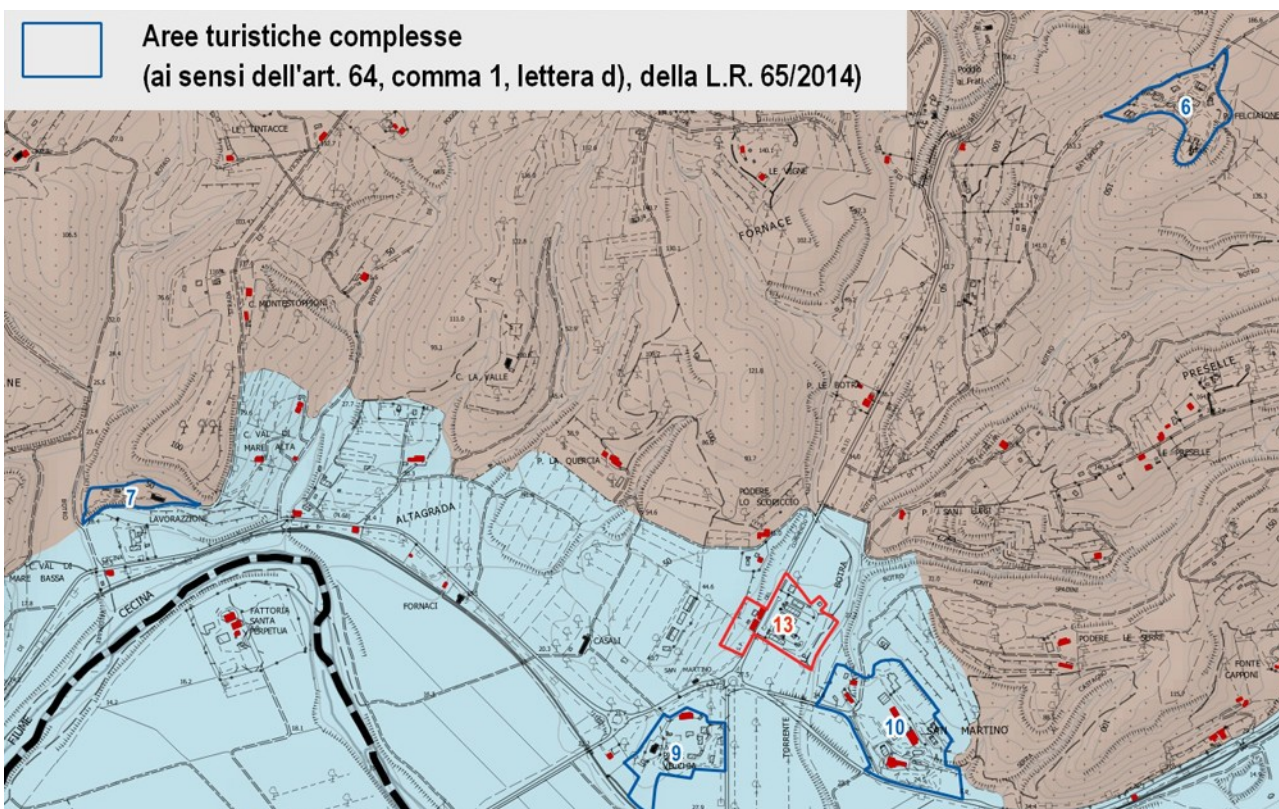


Nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito del fondovalle e pedecollinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei storici che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali sono state inoltre considerate le ville (comprehensive delle loro pertinenze e dei parchi) nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.



Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

Infine all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le *Aree turistiche complesse*, riconducibili alle *aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato* ai sensi dell'art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014. Tali aree sono caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc.. Tali insediamenti costituiscono il sistema della rete turistico-ricettiva principale del territorio intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani.



Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

### 3.3.4 Lo statuto del territorio: sistemi, sub-sistemi e sottosistemi territoriali (gli ambiti locali di paesaggio)

Il P.S.I. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari del PTC di Pisa che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I., la suddivisione del territorio in Sistemi e Sub-sistemi territoriali, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare il P.S.I. ha assunto come Statuto del Territorio la suddivisione in Sistemi, Sub-sistemi e Sottosistemi territoriali, individuati dalla Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali.

L'intero territorio intercomunale ricade nel Sistema Territoriale delle Colline Interne e Meridionali; il PSI recepisce l'individuazione dei Sub-sistemi fatta dal PTC, suddividendoli ulteriormente nei seguenti Sottosistemi Territoriali:

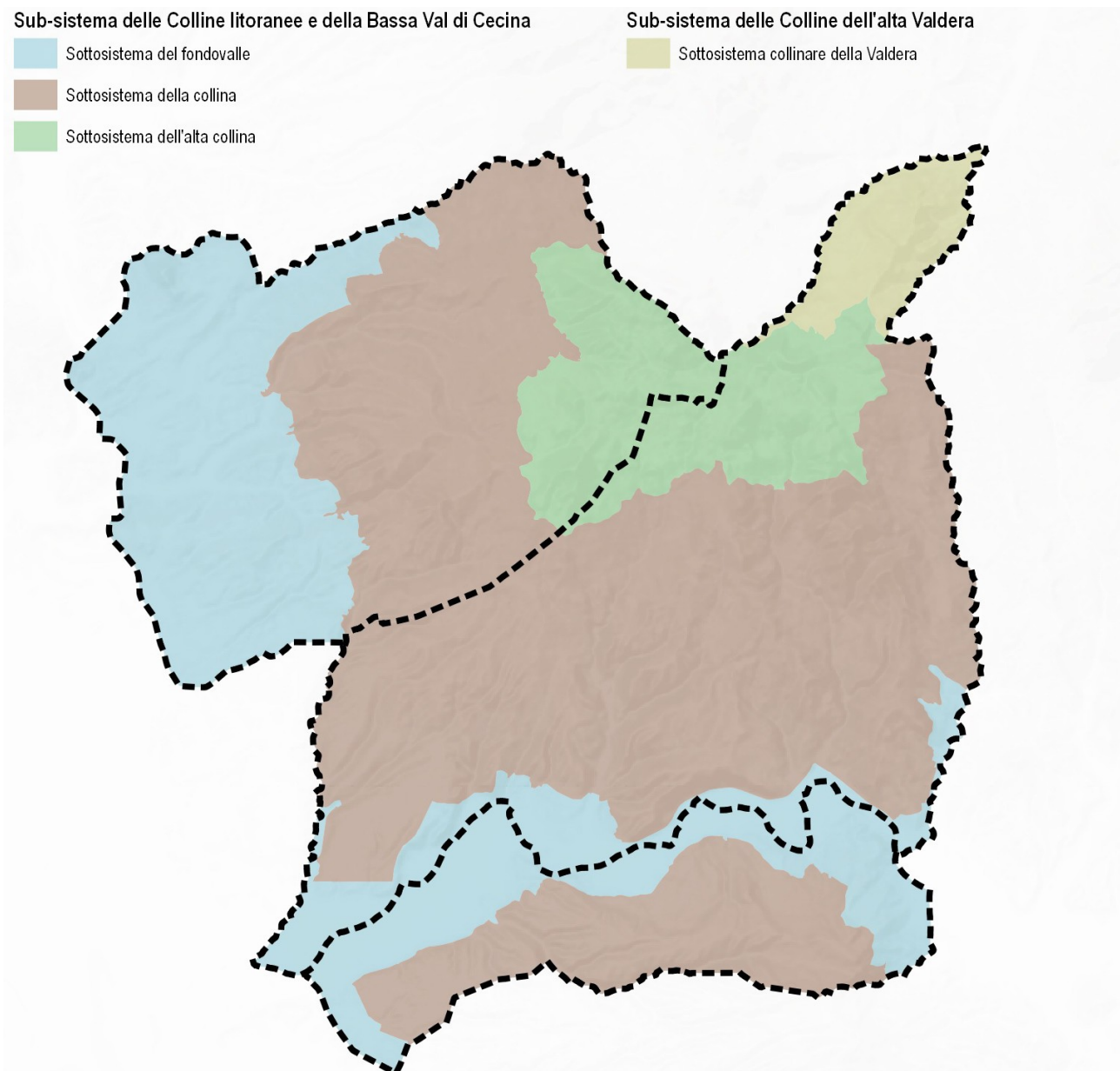
- Sub-sistema delle colline litoranee e della Bassa Val di Cecina
  - Sottosistema del fondovalle

- Sottosistema della collina
- Sottosistema dell'alta collina
- Sub-sistema delle Colline dell'alta Valdera
  - Sottosistema collinare della Valdera

In merito al *Sub-sistema delle Colline dell'alta Valdera*, si specifica che il PSI approfondisce l'individuazione fatta dal PTC di Pisa, inserendo in tale Sub-sistema anche la porzione nord-est del territorio comunale di Riparbella, in quanto i corsi d'acqua e gli impluvi presenti nell'area ricadono nel bacino idrografico del Fiume Era.

Per ogni Sottosistema Territoriale, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.





Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

### 3.3.5 Le strategie di sviluppo sostenibile

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del

PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del

territorio (inter)comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche

oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è

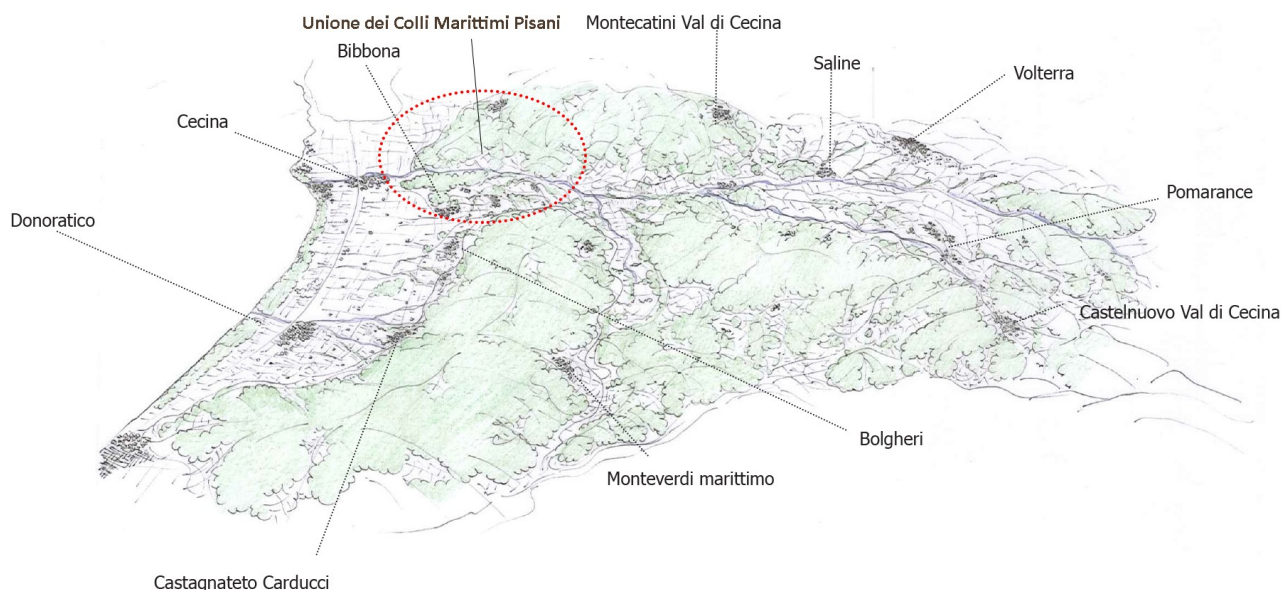
graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

- Tav.**QP4**- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**QP5**- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP6**- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile per il territorio dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani comprende:

- a) il **sistema insediativo intercomunale**
- b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**
- c) le **Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione,
- d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE,**
- e) la **Qualità degli insediamenti,**
- f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta.**

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal PSI che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell'ambito dei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina".



Inquadramento della scheda d'ambito n.13 "Val di Cecina" del PIT-PPR

### 3.3.6 Le strategie di sviluppo sostenibile: il sistema insediativo

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline pisane, i fondovalle del Cecina e del Fine, la viabilità di collegamento con la val di Cecina e Volterra, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

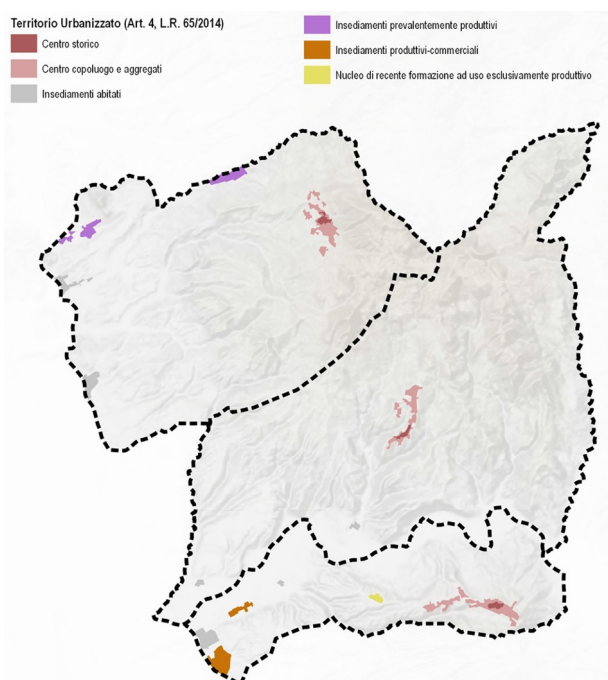
A seguito dell'analisi approfondita redatta nel Quadro Conoscitivo, il PSI ha riconosciuto quale struttura portante del Sistema Insediativo intercomunale la rete di insediamenti costituiti dal Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e le Aree turistiche complesse, suddividendoli in tre *macrosistemi* riferiti all'Alta Collina (solo per le Aree turistiche complesse), della Collina e del Fondovalle, in coerenza con i Sottosistemi Territoriali

individuati nella parte statutaria del P.S.I..

Pertanto nell'**alta collina** sono riconoscibili i seguenti *insediamenti*:

- nel territorio comunale di Riparbella: le Aree turistiche complesse de Il Doccino e Nocolino;

Invece gli *insediamenti collinari* sono distinti in:



- nel territorio comunale di Castellina Marittima: il centro storico di Castellina Marittima-capoluogo ed i relativi aggregati;

- nel territorio comunale di Montescudaio: il centro storico di Montescudaio-capoluogo ed i relativi aggregati, il nucleo di recente formazione ad uso esclusivamente produttivo (salumificio), l'Area turistica complessa del "Camping Village Montescudaio" lungo la Via Provinciale del Poggiarello, i nuclei rurali di Podere Scialicco e Fattoria San Giovanni La Banca;

nel territorio comunale di Riparbella: il centro storico di Riparbella-capoluogo ed i relativi aggregati, le Aree turistiche complesse di San Pecoraio, Terenzana, Borgo Felciaione, Val di Mare, e i nuclei rurali di La Melatina, Ortocavoli nuovo, Ortocavoli vecchio e Podere Pantano.

In merito al Nucleo Rurale di Podere Pantano, nel Comune di Riparbella, il P.S.I. persegue l'obiettivo di riqualificazione dell'area dai fabbricati ritenuti incongrui, indirizzando il PO al recupero del Nucleo Rurale prevedendo anche nuove funzioni coerenti con il contesto paesaggistico in cui è inserito.

Infine negli *insediamenti* di **fondovalle** sono riconoscibili:

- nel territorio comunale di Castellina Marittima: gli insediamenti abitati de Le Badie e Malandrone, gli insediamenti prevalentemente produttivi di San Girolamo e Paradiso, i nuclei rurali di Poggio Bando, Fattoria Valiperga, Malandrone, Podere Cerlando, Podere nuovo delle Badie, Antico podere le Badie e Poggio della villa;

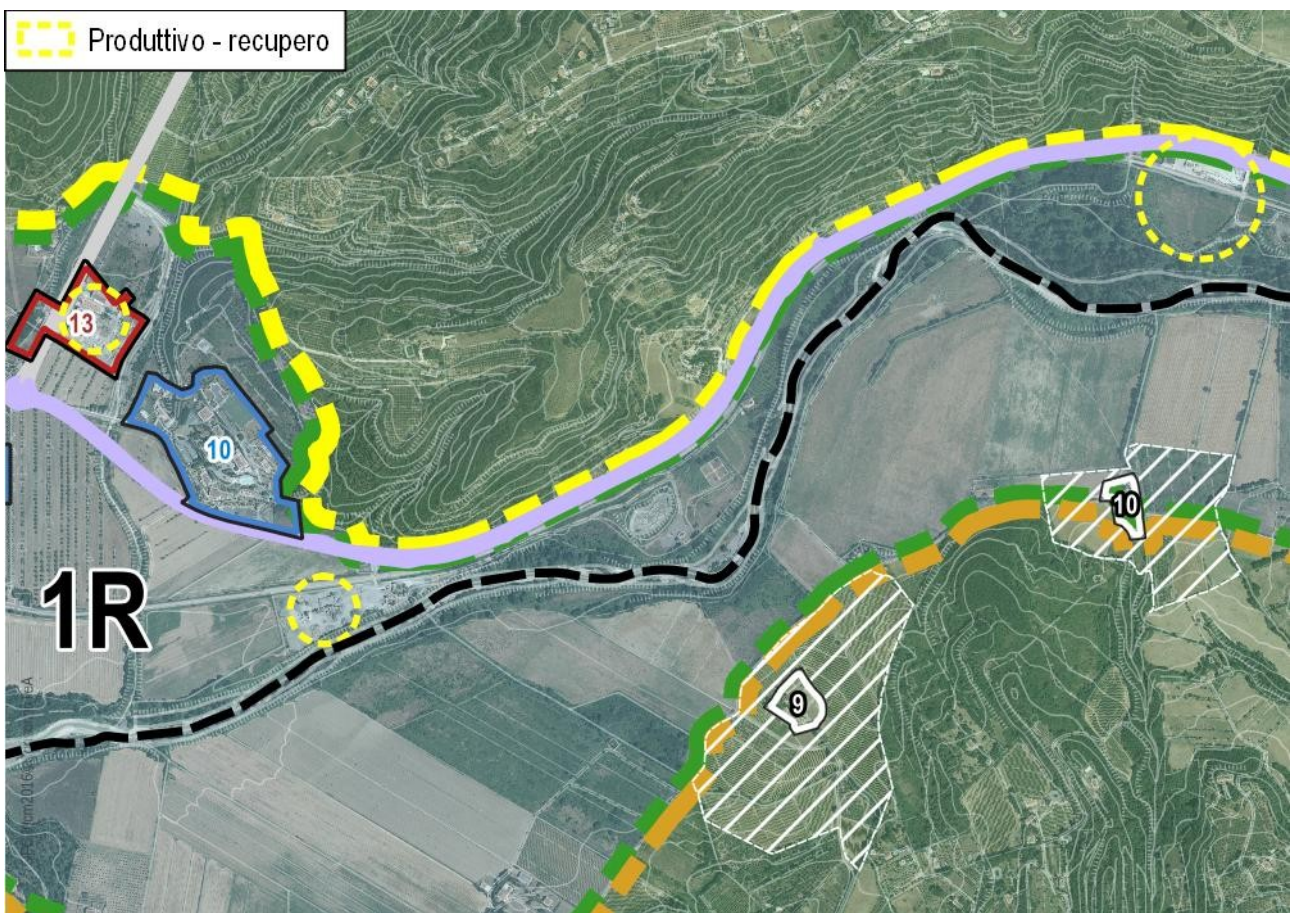
- nel territorio comunale di Montescudaio: gli insediamenti abitati di Fiorino e Casone, gli insediamenti produttivi-commerciali di Poggio Gagliardo e dei Laghetti, i nuclei rurali di Podere Acquaviva, Podere dei Poggetti, Podere San Girolamo, Case Giusti e Poggio Gagliardo;

- nel territorio comunale di Riparbella: gli insediamenti abitati di San Martino e della Fagiolaia, le Aree turistiche complesse di Porcareccia, Pieve Vecchia, Nucleo San Martino e Fonte alla Lepre.

Per l'insediamento abitato di Fiorino, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a realizzare un nuovo polo urbano, costituito da un complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, coordinato con la previsione di *Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo (MO-a02)* oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi in seno al Piano Strutturale Intercomunale con Verbale del 03.10.2019. Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica area evidenziata sia nella Tav. **QP 04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementar i**, che nel Doc. **QP 02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse**, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo per il nuovo polo urbano, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, comma 4 della L.R. 65/2014).



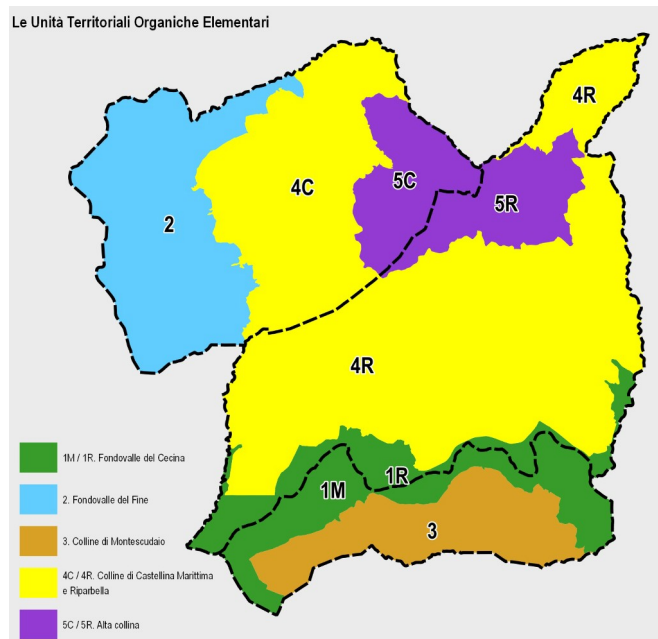
Per i Sistemi Insediativi, il PSI persegue l'obiettivo generale della riqualificazione dei tessuti urbani a destinazione produttiva, individuando nella Tav. **QP 4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari** specifiche aree e/o volumetrie per le quali si ritiene strategica la riqualificazione. Per queste aree il PSI demanda al Piano Operativo di prevedere e incentivare misure volte allo spostamento delle volumetrie esistente nell'area appositamente individuata in località Fagiolaia nel Comune di Riparbella (**CA-a15**) assoggettata a Conferenza di Copianificazione con Verbale del 03.10.2019, perseguendo le politiche intercomunali sia di riqualificazione e rigenerazione urbana che di accentramento delle aree produttive individuandone una nuova intercomunale, approfondita al capitolo 5.3 del presente documento.





### 3.3.7 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le UTOE

Dalla sintesi degli elementi statuari del territorio intercomunale, il PSI individua cinque Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statuari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.



Il P.S.I. ha pertanto suddiviso il territorio intercomunale nelle seguenti UTOE:

- **UTOE 1 – Fondovalle del Cecina**, comprendente l'ambito fluviale del Fiume Cecina, che attraversa a sud il territorio intercomunale, interessando i Comuni di Montescudaio e Riparbella. L'UTOE è suddivisa in 1M, per la parte interessante il territorio comunale di Montescudaio, e 1R, per la parte interessante il territorio comunale di Riparbella.
- **UTOE 2 – Fondovalle del Fine**, comprendente l'ambito degli affluenti del torrente Fine il quale lambisce, insieme alla strada regionale n.206 Pisana-Livornese, il territorio comunale di Castellina Marittima sul confine occidentale.
- **UTOE 3 – Colline di Montescudaio**, comprendente l'ambito collinare delle colture arborate e vitivinicole di Montescudaio, in cui il centro storico del capoluogo è inserito in posizione dominante.
- **UTOE 4 – Colline di Castellina Marittima e Riparbella**, comprendente l'ambito collinare a prevalenza di colture arborate terrazzate caratterizzanti i paesaggi dei centri storici di Castellina Marittima e Riparbella collegati dalla viabilità di interesse sovracomunale S.P.13-Strada del commercio, la quale attraversa longitudinalmente la porzione nord del territorio intercomunale. L'UTOE è suddivisa in 4C, per la parte interessante il territorio comunale di Castellina Marittima, e 4R, per la parte interessante il territorio comunale di Riparbella.
- **UTOE 5 – Alta collina**, comprendente l'ambito prevalentemente boscato dell'alta collina a comune tra il territorio di Castellina Marittima e di Riparbella. L'UTOE è suddivisa in 5C, per

la parte interessante il territorio comunale di Castellina Marittima, e 5R, per la parte interessante il territorio comunale di Riparbella.

### ***3.3.8 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale***

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PSI, sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Il P.S.I. stabilisce per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di SE ad abitante insediabile**. Inoltre, in conformità alle indicazioni del PTC, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a **24 mq/abitante**.

Per il dimensionamento dei Posti Letto del turistico ricettivo, il Piano Strutturale Intercomunale, ha individuato il valore di **35 mq di SE per posto letto** in struttura turistico ricettiva.

Il P.S.I. inoltre ammette che in fase di redazione del P.O. possa essere trasferito parte delle quote dimensionali tra UTOE appartenenti allo stesso Comune, purché la scelta sia adeguatamente motivata.

Infine si specifica che la quota di dimensionamento ammessa per le Previsioni esterne al perimetro del TU *non subordinate a conferenza di copianificazione* è destinata esclusivamente all'ampliamento delle Aree turistiche complesse, demandando al Piano Operativo di attuare tale strategia a seguito di approfondimenti specifici in merito ai comparti turistici.

Il nuovo PSI ha fondamentalemente ridotto il vecchio dimensionamento previsto per il ventennio precedente dal Piano Strutturale vigente. Per giungere a questa conclusione, il PSI ha considerato quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e quanto di queste previsioni siano ancora da attuare.

Le seguenti tabelle riassumono il dimensionamento complessivo delle previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani.

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
<b>1R. Fondovalle del Cecina</b>	6,23 kmq	481

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 1R – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	400	2.500	2.900	-	0	0	--
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	10.000	5.000	15.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	400	800	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	400	800	0	0	0	4.600 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE	0	0	0	0	0	0	0

all'ingrosso e depositi							
TOTALI	1.200	3.300	4.500	10.000	5.000	15.000	4.600

<sup>1</sup> *Superficie Edificabile* per l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive individuate ai sensi dell'art. 64, c.1, lett.d della L.R. 65/2014. Il dimensionamento è da ritenersi ripartito nella seguente maniera: 3.600 mq di SE per Nuova edificazione (NE) e 1.000 mq di SE per Riuso (R).

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.QP5 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione:

- **RI-a15): Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Produttivo

*Nuova Edificazione SE = mq. 10.000*

*Riuso SE = mq. 5.000*

#### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
1R. Fondovalle del Cecina		
Fagiolaia	160	48
San Martino	175	25
Territorio aperto	146	0
Totale	481	73
	<b>554</b>	

\*\* Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

#### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 1R – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
1R. Fondovalle del Cecina	303,69	15.584,48	0	0



U.T.O.E. 1R. Fondovalle del Cecina	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	1.924	5.772	2.164	1.683
Ab. progetto	292	876	328	255
<b>Totale</b>	<b>2.216</b>	<b>6.648</b>	<b>2.492</b>	<b>1.938</b>

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
<b>4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella</b>	45,74 kmq	1.058

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

#### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 4R – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)				NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE				mq. di SE
	NE Nuova edificazio ne	R Riuso	Tot (NE+R)	NE Nuova edificazio ne	R Riuso	Tot (NE + R)	NE Nuova edificazio ne	
a) RESIDENZIALE	2.000	1.000	3.000	-----	0	0	-----	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	0	0	0	0	
c) COMMERCIALE	400	0	400	0	0	0	0	

al dettaglio							
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	400	800	2.030	1.470	3.500	2.500 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	3.400	1.400	4.800	2.030	1.470	3.500	2.500

<sup>1</sup> Superficie Edificabile per l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive individuate ai sensi dell'art. 64, c.1, lett.d della L.R. 65/2014. Il dimensionamento è da ritenersi ripartito nella seguente maniera: 1.500 mq di SE per Nuova edificazione (NE) e 1.000 mq di SE per Riuso (R).

il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.QP5 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione:

- **RI-a08): Riqualificazione dell'area a fini Turistico-Ricettivo "Le Mandriacce"** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE = mq. 1.680*

*Riuso SE = mq. 1.120*

- **RI-a18): Riqualificazione dell'area a vocazione Turistico-Ricettivo in loc. Meletra** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

*Riuso SE = mq. 350*

- **RI-a19): Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE = mq. 350*

#### **Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE**

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	Esistenti	Progetto

Riparbella	300	75
Territorio aperto	758	0
Totale	1.058	75
	1.133	

\*\* Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 4R – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche
	12.246,24	48.052,54	3.267,75	9.515,49

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)
Ab. attuali	4.232	12.696	4.761	3.703
Ab. progetto	300	900	337	262
Totale	4.532	13.596	5.098	3.965

<b>U.T.O.E.</b> <b>5R. Alta collina</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Abitanti (al 31.10.2019*)</b>
	6,91 kmq	54

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 5R – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	0	0	0	-	0	0	--
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	1.200 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE	0	0	0	0	0	0	0

all'ingrosso e depositi							
TOTALI	0	0	0	0	0	0	1.200

<sup>1</sup> Superficie Edificabile per l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive individuate ai sensi dell'art. 64, c.1, lett.d della L.R. 65/2014.

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
5R. Alta collina		
Territorio aperto	54	0
Totale	54	0
	54	

\*\* Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 5R – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
5R. Alta collina	0	0	0	0

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	216	648	243	189
Ab. progetto	0	0	0	0
Totale	216	648	243	189

**N.B.** Visto il carattere prevalentemente ambientale dell'UTOE 5R, il fabbisogno di Standard pubblici relativi all'UTOE 5R è da ricavarsi all'interno delle altre UTOE costituenti il territorio comunale o intercomunale.

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo per Territorio comunale facente parte dell'Unione. (in specifico del comune di Riparbella)

Totale Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
Riparbella	58,87 kmq	1.593

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Riparbella – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.400	3.500	5.900	-	0	0	--
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	10.500	5.000	15.500	0
c)	800	400	1.200	0	0	0	0



COMMERCIALE al dettaglio							
b) TURISTICO – RICETTIVA	800	800	1.600	2.030	1.470	3.500	8.300 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	4.600	4.700	9.300	12.530	6.470	19.000	8.300

<sup>1</sup> Superficie Edificabile per l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive individuate ai sensi dell'art. 64, c.1, lett.d della L.R. 65/2014.

#### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Riparbella

Territorio comunale	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
Riparbella		
Territorio Urbanizzato	635	148
Territorio aperto	958	0
Totale	1.593	148
	1.741	

\*\* Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile

#### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Comune di Riparbella – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale  Riparbella	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	12.549,93	63.637,02	3.267,75	9.515,49

Territorio	Standard fabbisogno (mq)
------------	--------------------------

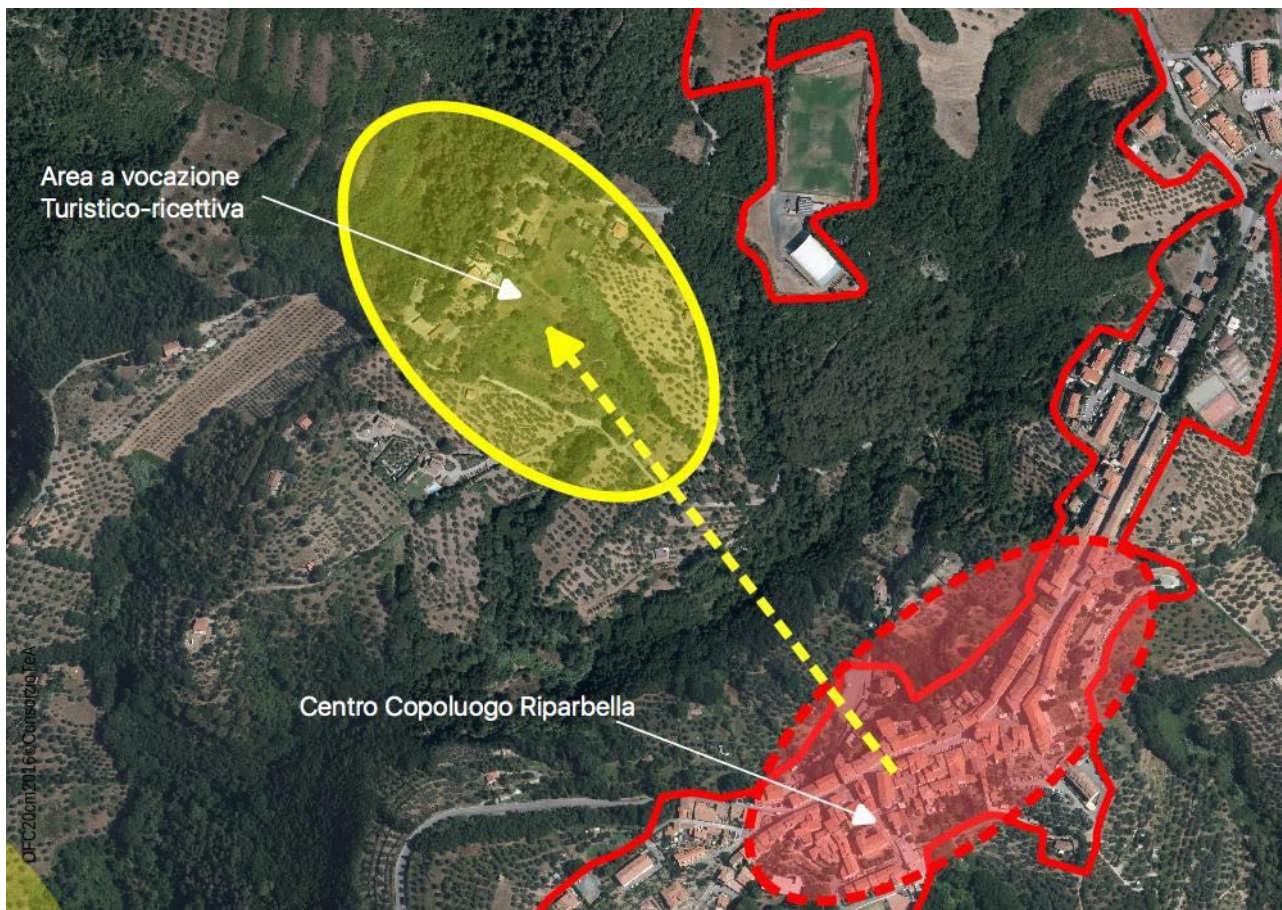
<b>comunale Riparbella</b>	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	6.372	19.116	7.168	5.575
<b>Ab. progetto</b>	592	1.776	666	518
<b>Totale</b>	6.964	20.892	7.834	6.093

### ***3.3.9 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione***

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La conferenza si è espressa positivamente sulle questioni presentate, con verbale del 03.10.2019.

Il PSI ha quindi individuato le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 03.10.2019 ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014, graficamente rappresentate nella Tav.QP05 - Strategie - La Conferenza di Copianificazione.

## Comune di Riparbella

***RI-a08) Riqualificazione dell'area a fine turistico ricettivo "Le Mandriacce"***

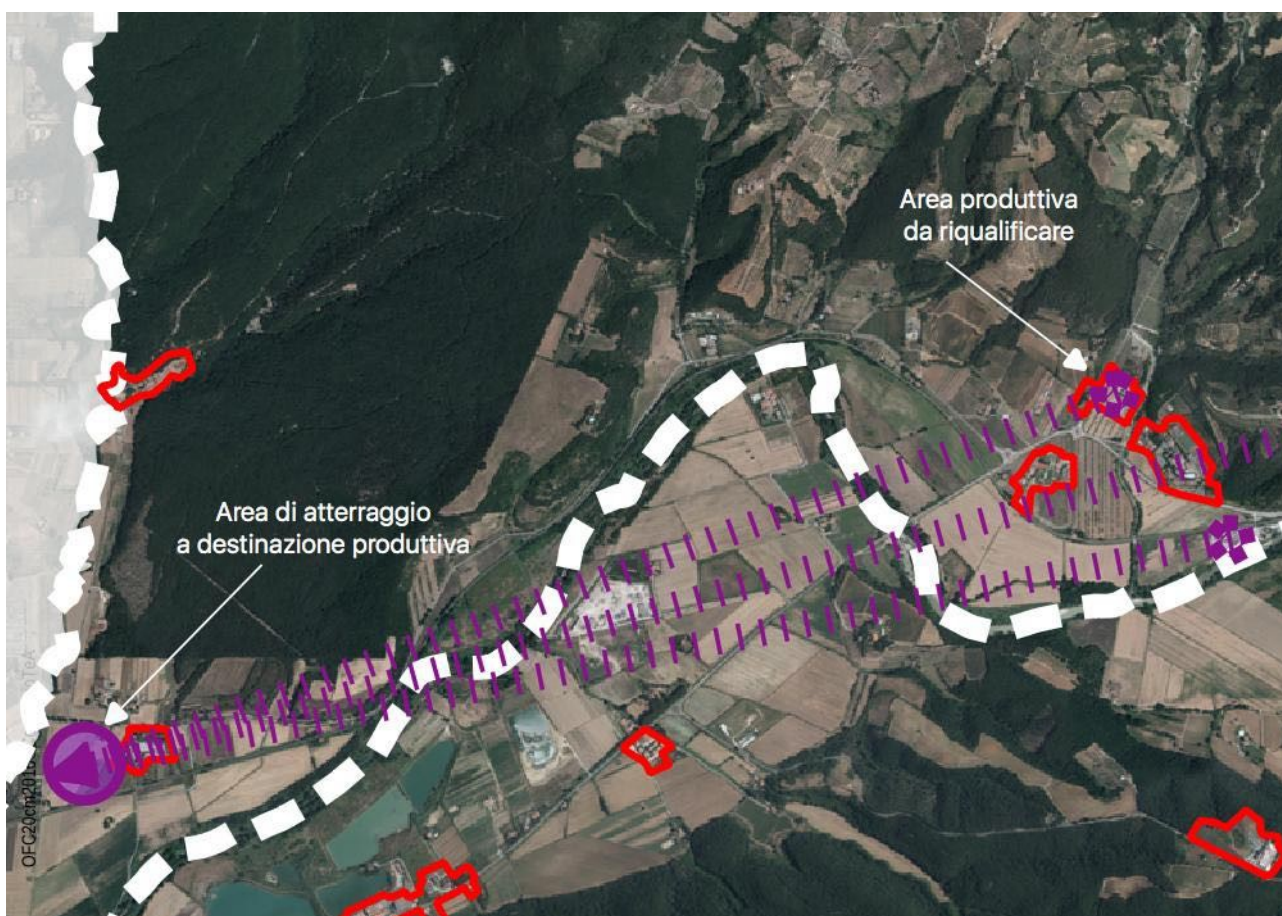
Superficie da destinare all'area: 52.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.680 mq

Riuso: SE = 1.120 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo



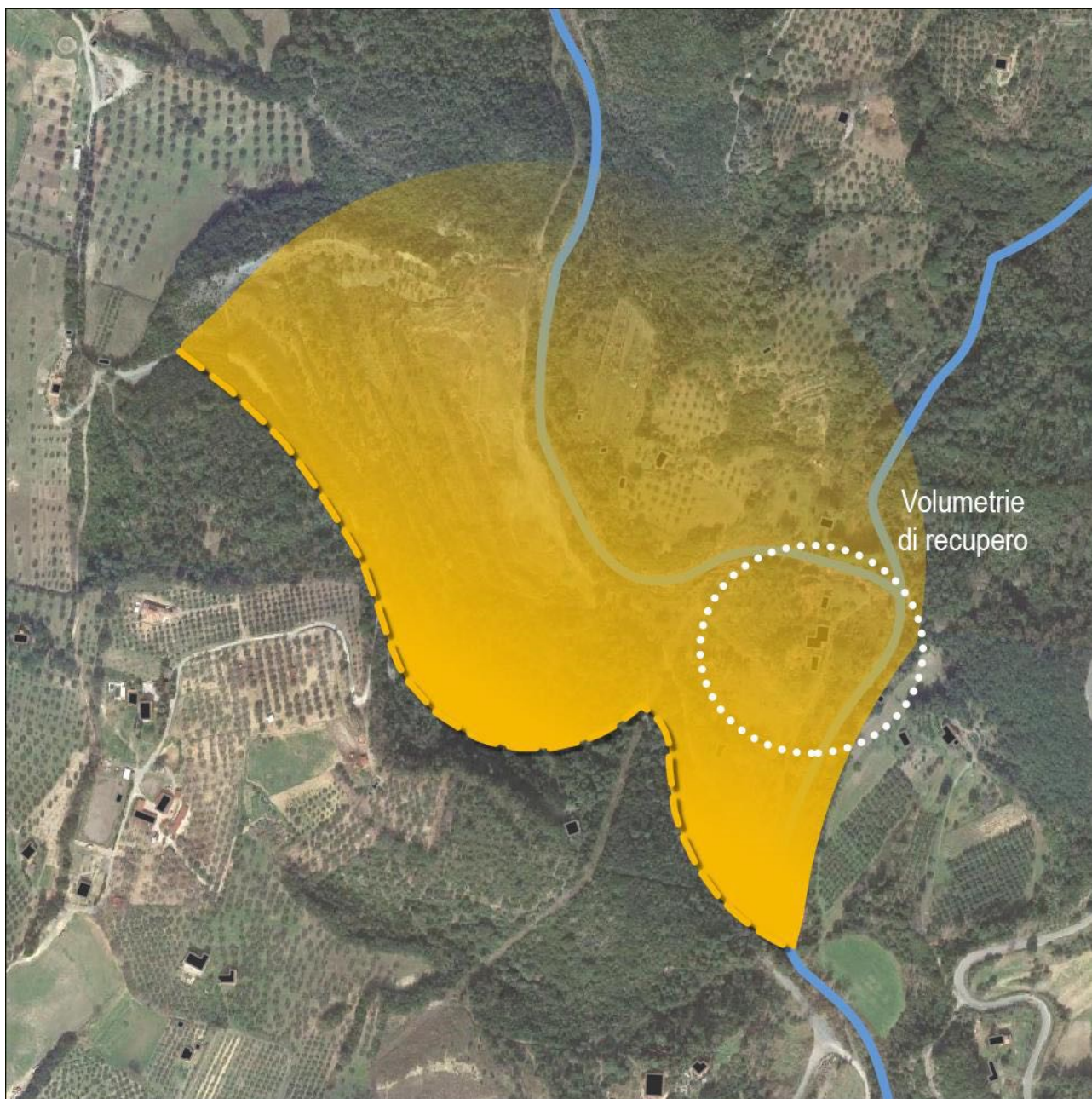
***RI-a15) Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia***

Superficie da destinare all'area: 80.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq

Riuso: SE = 5.000 mq

destinazione d'uso: Produttivo

***RI-a18) Area di riqualificazione a vocazione turistico-ricettiva in loc. Meletra***

Superficie da destinare all'area: 300.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo



***RI-a19) Nuova area turistico-ricettiva in loc.Apparita***

Superficie da destinare all'area: 55.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo



***RI-b03) Nuova viabilità di circonvallazione***





**RI-b04) Percorso pedonale****3.3.10 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le politiche e strategie intercomunali di area vasta**

La visione strategica a livello sovra comunale, rappresenta l'elemento fondante del Piano Strutturale Intercomunale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni di carattere intercomunale hanno necessitato di una specifica disciplina, riassunta e schematizzata nella Tav. QP6 – Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali.

Il PSI dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, si è prefisso l'obiettivo generale di armonizzare l'assetto urbanistico dei tre territori comunali al fine di mettere a sistema l'intero patrimonio per la

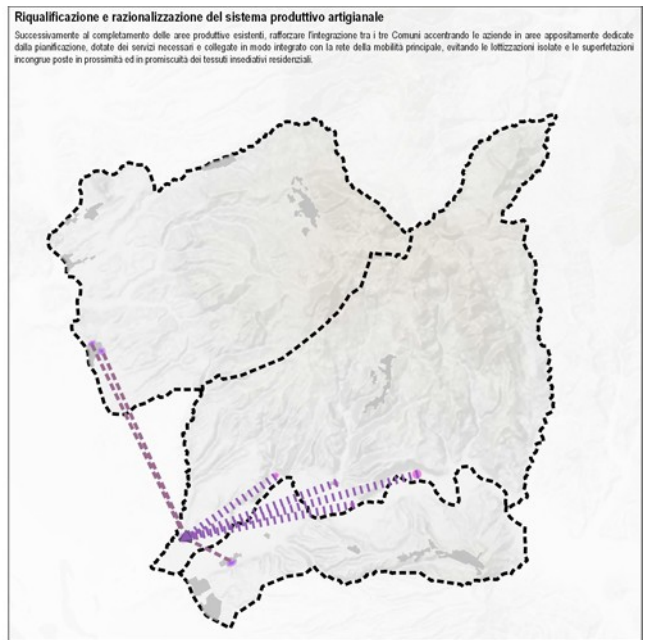
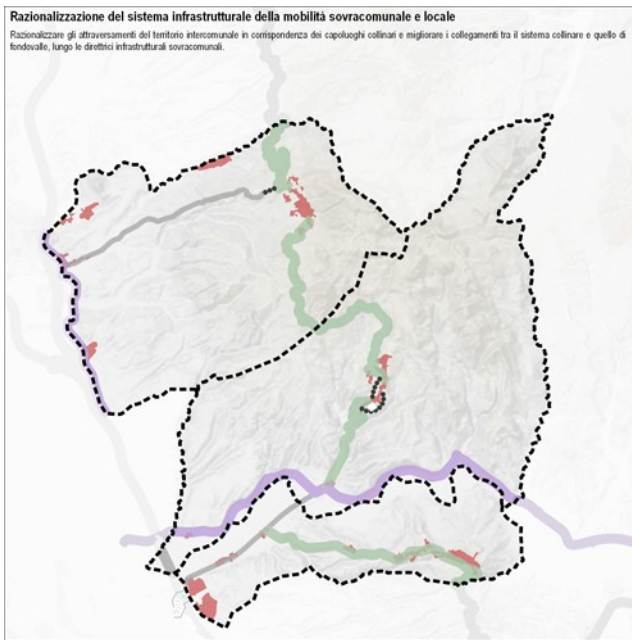
creazione di una realtà territoriale più ricca, diversificata e integrata anche sotto il profilo socio-economico, in modo da consentire lo sviluppo di sinergie inedite e di favorire la nascita di una nuova identità capace di valorizzare i caratteri persistenti che hanno determinato l'evoluzione storica del territorio e caratterizzato il paesaggio. Il PSI intende promuovere azioni ed orientamenti generali, rivolti alla valorizzazione e potenziamento delle attrezzature e infrastrutture che già sono regolate con specifiche misure organizzative di carattere intercomunale e alla nascita di nuove iniziative tra i Comuni dell'Unione, finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.

In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie intercomunali:

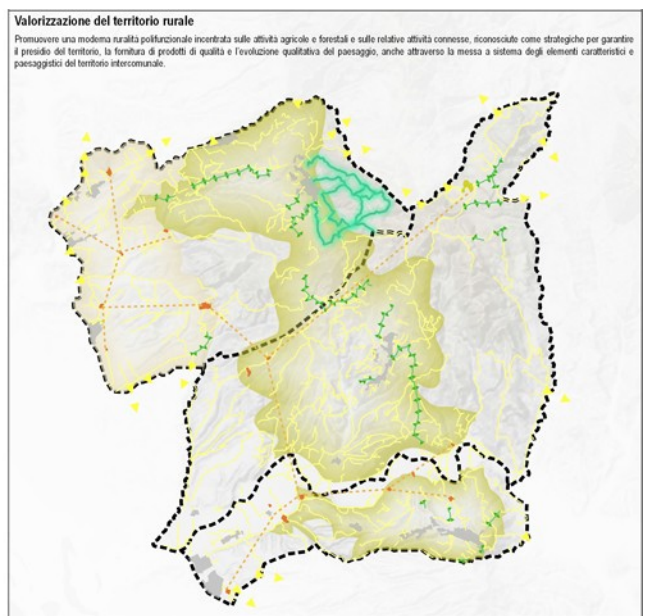
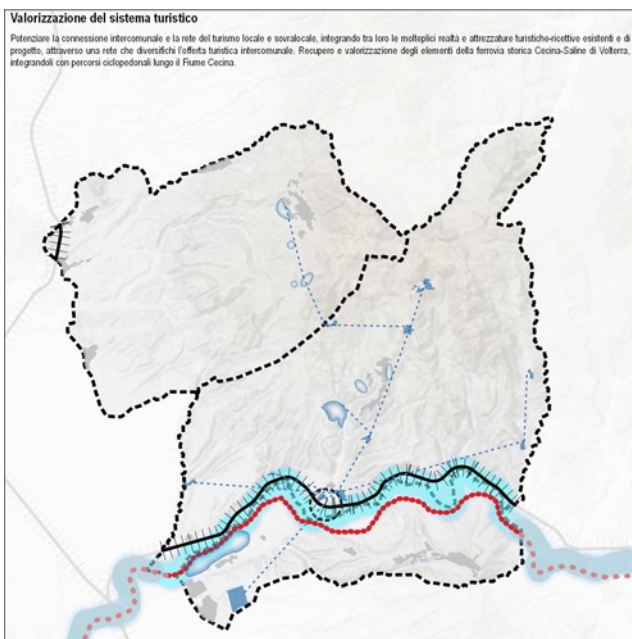
- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità
- la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale
- la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana
- la valorizzazione del sistema turistico
- la valorizzazione del territorio rurale
- la previsione di misure perequative di carattere territoriale

Per ogni strategia intercomunale, sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno dei Piani Operativi futuri attraverso anche misure e meccanismi di carattere territoriale tra diversi territori comunali. Tali azioni dovranno in primis essere previste negli atti di avvio del procedimento dei rispettivi PO, da redigere ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014; in seguito, qualora tra gli obiettivi fosse inteso attivare e perseguire le strategie intercomunali, le Amministrazioni Comunali di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella dovranno formalizzare un accordo di programma eventualmente anche con altri Enti interessati non facenti parte dell'associazione, con le modalità previste dall'art.102 della L.R.65/2014, per regolare le modalità per la redistribuzione e la compensazione dei vantaggi e degli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate.





Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali



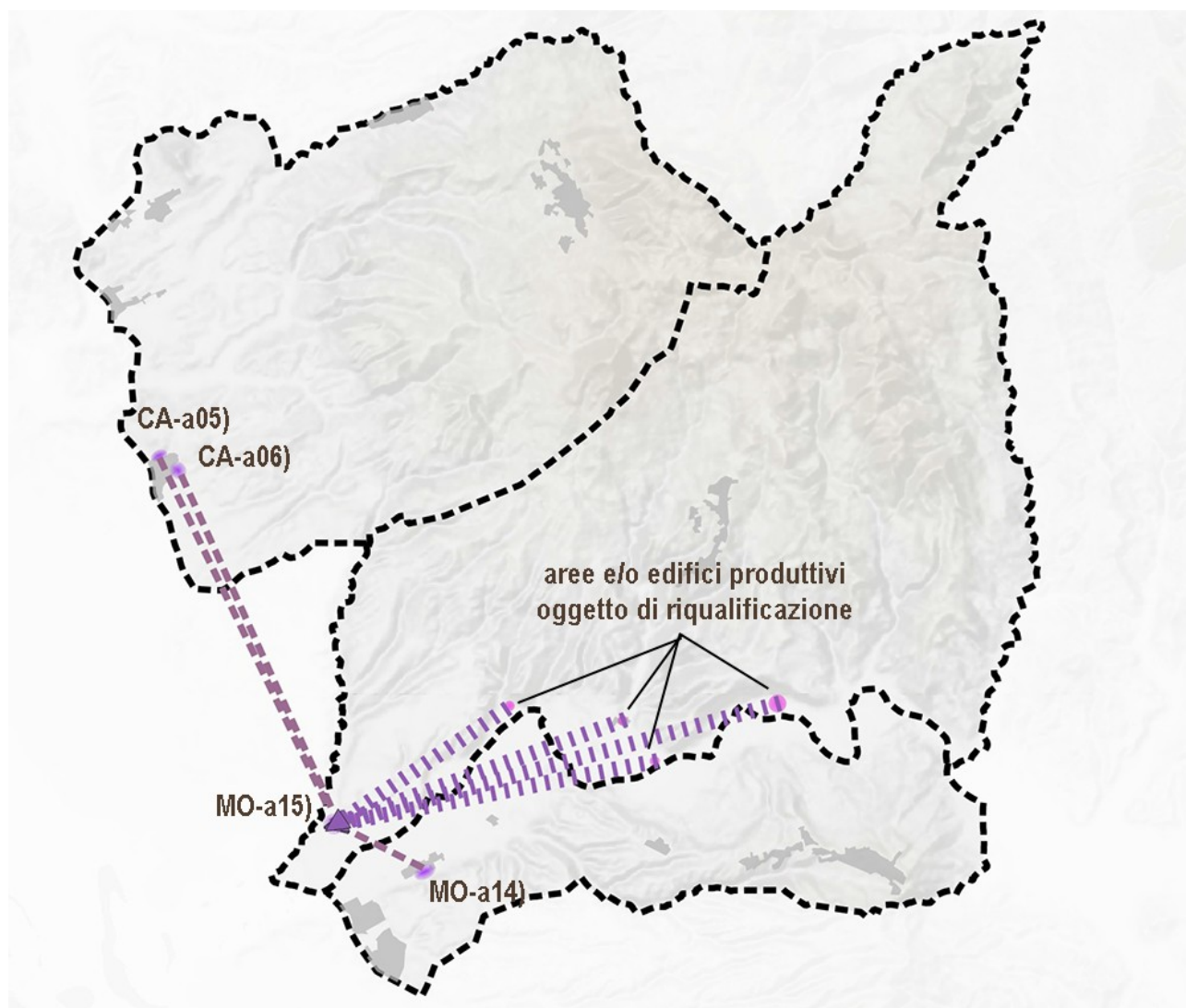
Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali



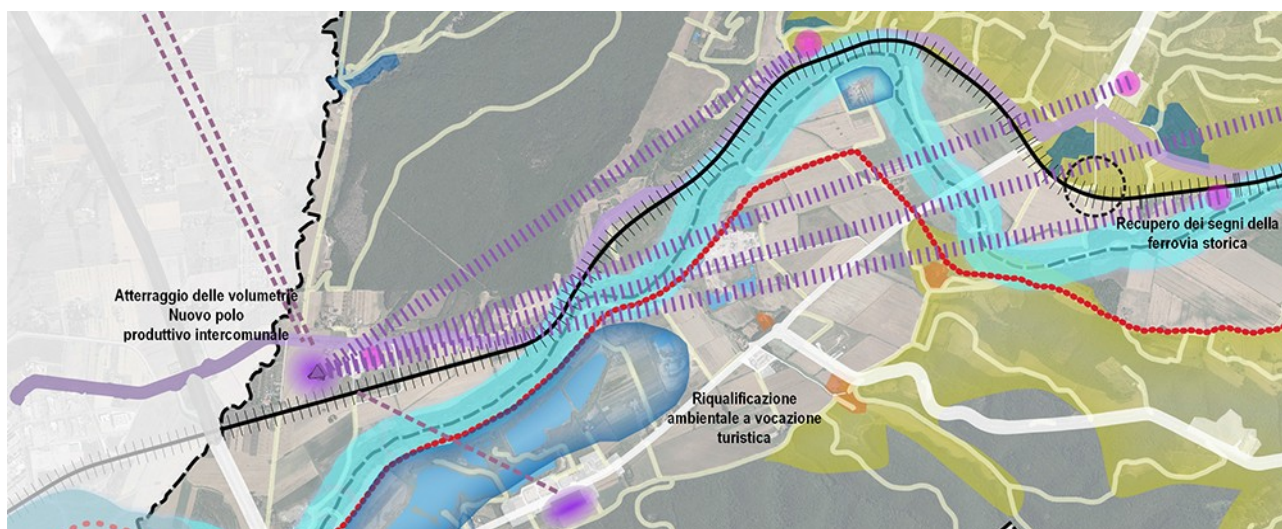


solo a seguito del completamento delle previsioni a carattere produttivo della località di Malandrone nel Comune di Castellina Marittima (**CA-a05** e **CA-a06**) e nell'insediamento dei Laghetti nel Comune di Montescudaio (**MO-a14**). La parte riferita invece al recupero di volumetrie esistenti (SE derivante da Riuso), potrà essere realizzata in modo autonomo dalle restanti previsioni di PSI.

In ogni caso la nuova area produttiva in località Fagiolaia dovrà essere progettata in modo organico e nella sua interezza, in modo da evitare realizzazioni parziali, che potrebbero confliggere con l'organicità dell'assetto complessivo dell'area, con dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), ai sensi dell'art.129 della L.R. 65/2014.



*Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali*



Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

#### 4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

##### 4.1 La Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la

più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato", già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza, che il PO potrà recepire nelle proprie previsioni.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Inoltre la L.R. 69/2019 di modifica alla L.R. 65/2014, ha introdotto il "Piano Operativo Intercomunale".

---

#### **4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico**

---

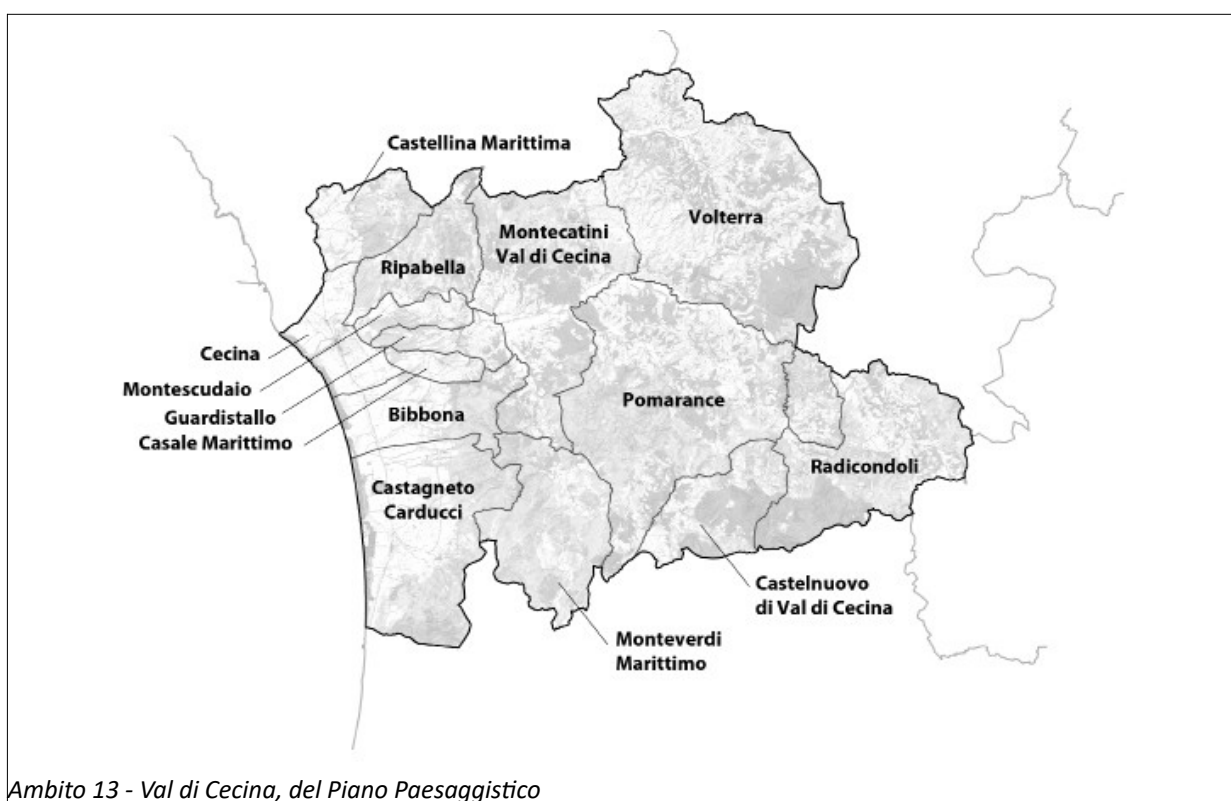
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) 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 della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Riparbella ricade nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai comuni di Castellina Marittima, Montescudaio, Bibbona, Casale Marittimo, Castagneto Carducci, Castelnuovo di Val di Cecina, Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Pomarance, Radicondoli, Volterra.



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.

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

- 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.
- Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- 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.
- 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.
- 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.
- Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- 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).
- 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.
- Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

---

#### ***4.2.1 Il Piano di indirizzo Territoriale***

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all’intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni generali in ordine alle tematiche dell’accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell’offerta di



reesilienza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici ancorchè in merito alla disciplina relativa alla funzione degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

- Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica attraverso la tutela del valore durevole costituito dalle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
- La presenza industriale in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive.
- i progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento dei rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

a) localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

METAOBIETTIVO	OBIETTIVO CONSEQUENTE	SPECIFICAZIONI
1. Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”.	1.1. Potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di <i>housing sociale</i> . Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - “... molte case ma in affitto” – vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere

		<p>nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di “ri-movimentare” logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.</p>
	<p>1.2. Dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.</p>	<p>Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliono compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.</p>
	<p>1.3. Sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>interregionale</i>.</p>	<p>“rimettere in moto” la “città” regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare, del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a</p>

		<p>partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo <i>master plan</i>.</p>
	<p>1.4. Sostenere la qualità della e nella "città toscana"</p>	<p>La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la "città toscana" deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è semplicemente una parte di un sistema urbano.</p> <p>Ciò che conta è che le città della "città toscana" non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di "luoghi" in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.</p>
	<p>1.5. Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale.</p>	<p>Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o <i>"...lo si faccia pure"</i></p>

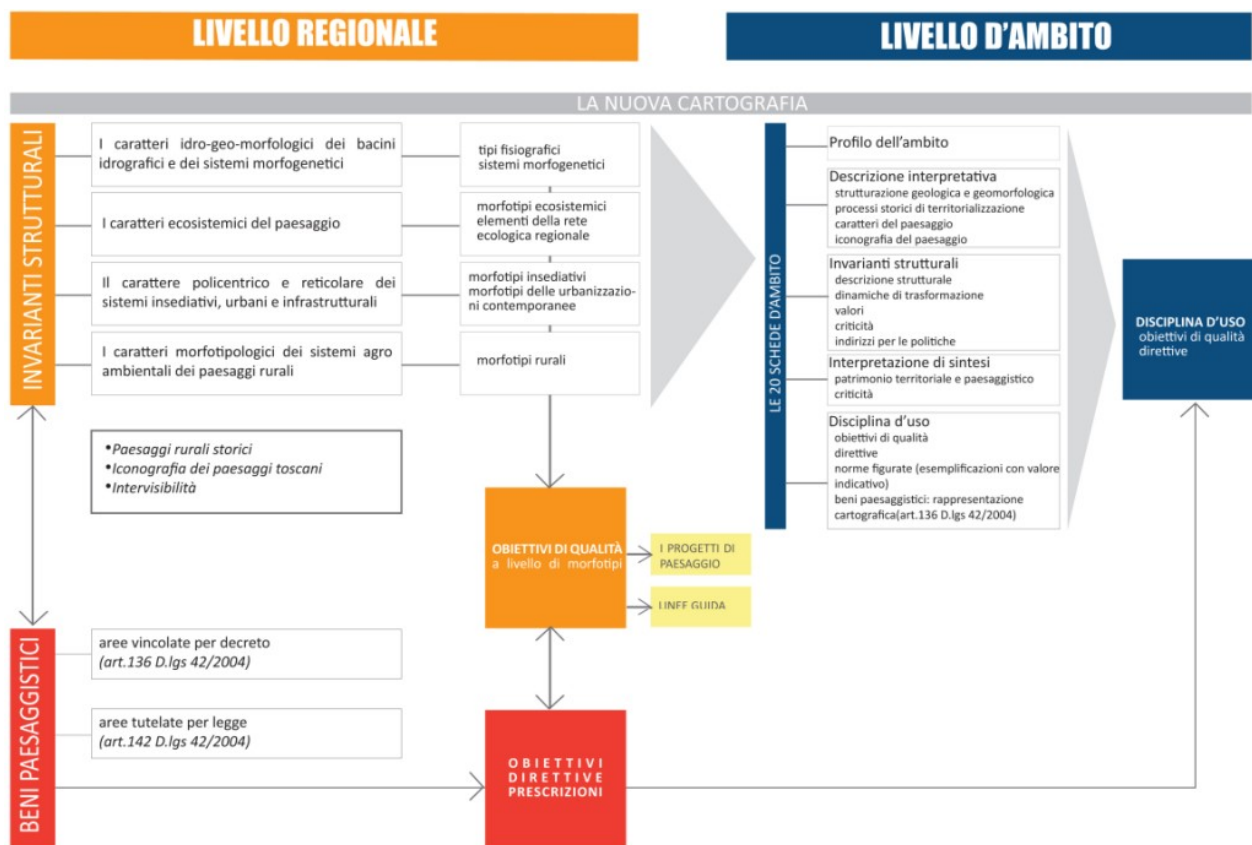
		<i>ma non nel mio orticello!"</i>
2. La presenza "industriale" in Toscana.		Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei "contenitori" urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale".
3. I Progetti infrastrutturali		Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell'istituto dell'accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione patto, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.

#### ***4.2.2. Il Piano Paesaggistico***

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, costituendone una sua Implementazione, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici".

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:



La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

- i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;



- i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.



**L'ambito 13 – Val di Cecina** si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

#### 1. PROFILO D'AMBITO

#### 2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:

- 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
- 2.2. Processi storici di territorializzazione
- 2.3. Caratteri del paesaggio
- 2.4. Iconografia del paesaggio

#### 3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:

- 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

- 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
- 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

#### 4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:

- 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2. Criticità

#### 5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

#### 6. DISCIPLINA D'USO:

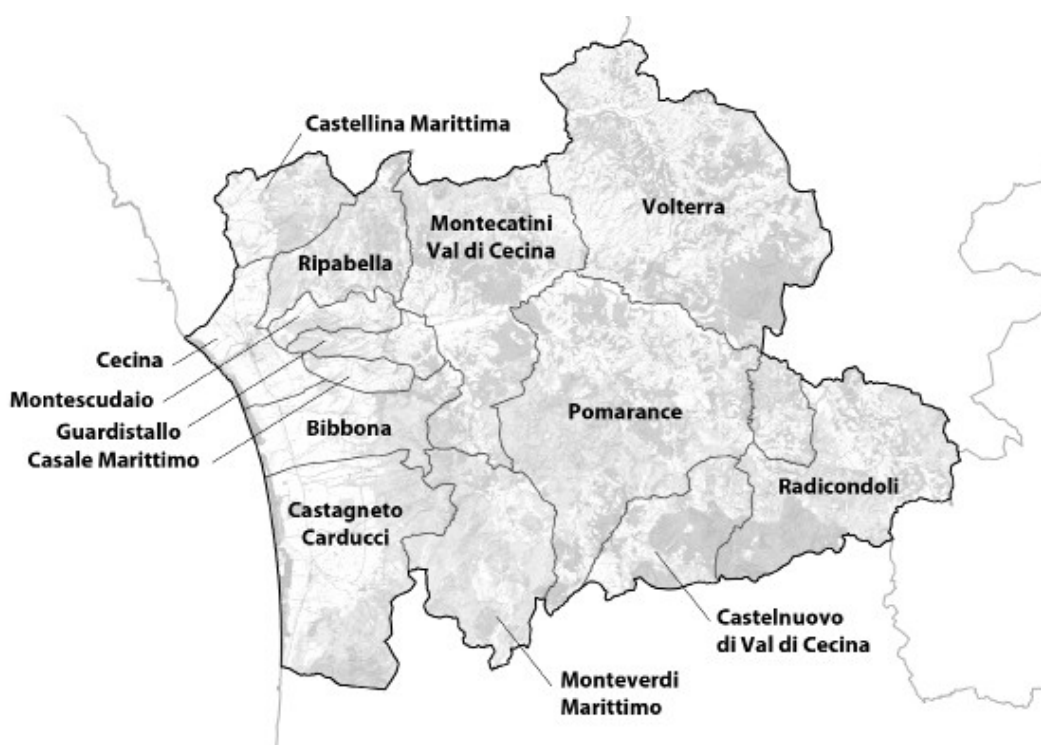
- 6.1. Obiettivi di qualità e direttive
- 6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
- 6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

---

##### *4.2.2.1. La scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina*

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'inedere 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 sviluppati 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-quadernari 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.



#### 4.2.2.1.1 La descrizione interpretativa – struttura geologica e geomorfologica

L'evoluzione geologica della Val di Cecina è legata alle vicende orogenetiche dell'Appennino Settentrionale, e gli affioramenti delle formazioni presenti in questo territorio permettono la ricostruzione della storia geologica di questo settore di Toscana da circa 250 milioni di anni fa ai giorni nostri.

L'ambito è stato interessato inizialmente da una tettonica compressiva che ha messo in posto le Unità Liguri sopra le Unità Toscane, e che ha determinato la strutturazione dei rilievi principali che delimitano l'ambito: la Dorsale medio Toscana, a nord di Volterra, la dorsale peritirrenica tra Chianni, Castellina e Montecatini Val di Cecina, e, a sud - est, le Colline Metallifere, che separano l'ambito dalla Val di Cornia.

Le litologie prevalenti nell'ambito appartengono al Dominio Ligure; rocce del Dominio Toscano affiorano solamente nei pressi di Castelnuovo Val di Cecina e sui rilievi tra Donoratico e San Vincenzo. Sono presenti

diversi affioramenti di ofioliti, nelle unità Liguri, che rappresentano lembi del bacino oceanico ligure piemontese dislocati dai movimenti tettonici. I principali affioramenti si trovano nella zona di Monterufoli – Caselli, altri sono compresi in aree protette come la Macchia di Tatti e Berignone, Montenero e Valle del Pavone, e Rocca Sillana. A queste litologie spesso si associa la presenza di mineralizzazioni, in particolare di rame, che furono sfruttate fin dall'epoca etrusca, e che favorirono l'espansione di insediamenti come Montecatini Val di Cecina. Alla fase compressiva seguì un processo distensivo che ha determinato la creazione di bacini (graben), separati da alti strutturali (horst), ancor'oggi riconoscibili nel territorio.

Questi bacini o fosse tettoniche, che nell'ambito della Val di Cecina sono rappresentate dal Bacino di Volterra – Val d'Era, della Val di Fine e della Bassa Val di Cecina, divennero inizialmente sede di bacini continentali, in cui si sedimentarono depositi di tipo fluvio lacustre, che con la prosecuzione della fase distensiva e dello sprofondamento si evolsero in bacini marini: a testimonianza di ciò restano numerosi rinvenimenti di fossili di organismi marini, tra cui lo scheletro di una balena. Tra i diversi ambienti che si erano venuti a formare, l'alternanza di ingressioni marine e di ritiro delle acque, determinò la presenza di un dominio lagunare salmastro che favorì la deposizione di minerali come il gesso o il salgemma, particolarmente diffusi nella zona di Saline di Volterra, dove sono tuttora coltivati in miniera.

Circa 3 milioni di anni fa, nel Pliocene medio, l'area venne interessata da un lento e progressivo sollevamento che ha sollevato i sedimenti marini e fluvio-lacustri, e che ha determinato un assottigliamento della crosta terrestre che ha favorito l'insorgere di manifestazioni geotermiche per cui l'ambito è noto al mondo. In questa fase un corpo magmatico, dotato di varie ramificazioni, si intruse ad una profondità di circa 6/7 Km favorendo la nascita di un sistema idrotermale caratterizzato da emissioni di gas e acque termali, come soffioni, lagoni, fumarole, putizze e sorgenti termali, che caratterizzano le valli e i versanti dell'ambito tra Larderello e Lagoni Rossi. I fanghi e le acque ricche di minerali idrotermali vennero utilizzati a scopi terapeutici già dagli etruschi e dai romani, a cui seguì uno sfruttamento dei minerali associati alle manifestazioni geotermiche a partire dal Medioevo. Lo sfruttamento dell'energia geotermica per la produzione di energia elettrica iniziò a Larderello solo agli inizi del XX secolo quando il principe Ginori-Conti progettò un motore accoppiato ad una dinamo in grado di trasformare la forza del vapore in energia elettrica. Questa fase venne accompagnata anche dalla messa in posto di corpi magmatici intrusivi che nel territorio dell'ambito sono rappresentati dalla Lamproite di Montecatini Val di Cecina o i Filoni porfirici a composizione trachandesitica e riolitica che si ritrovano sui Monti di Campiglia Marittima-San Vincenzo.

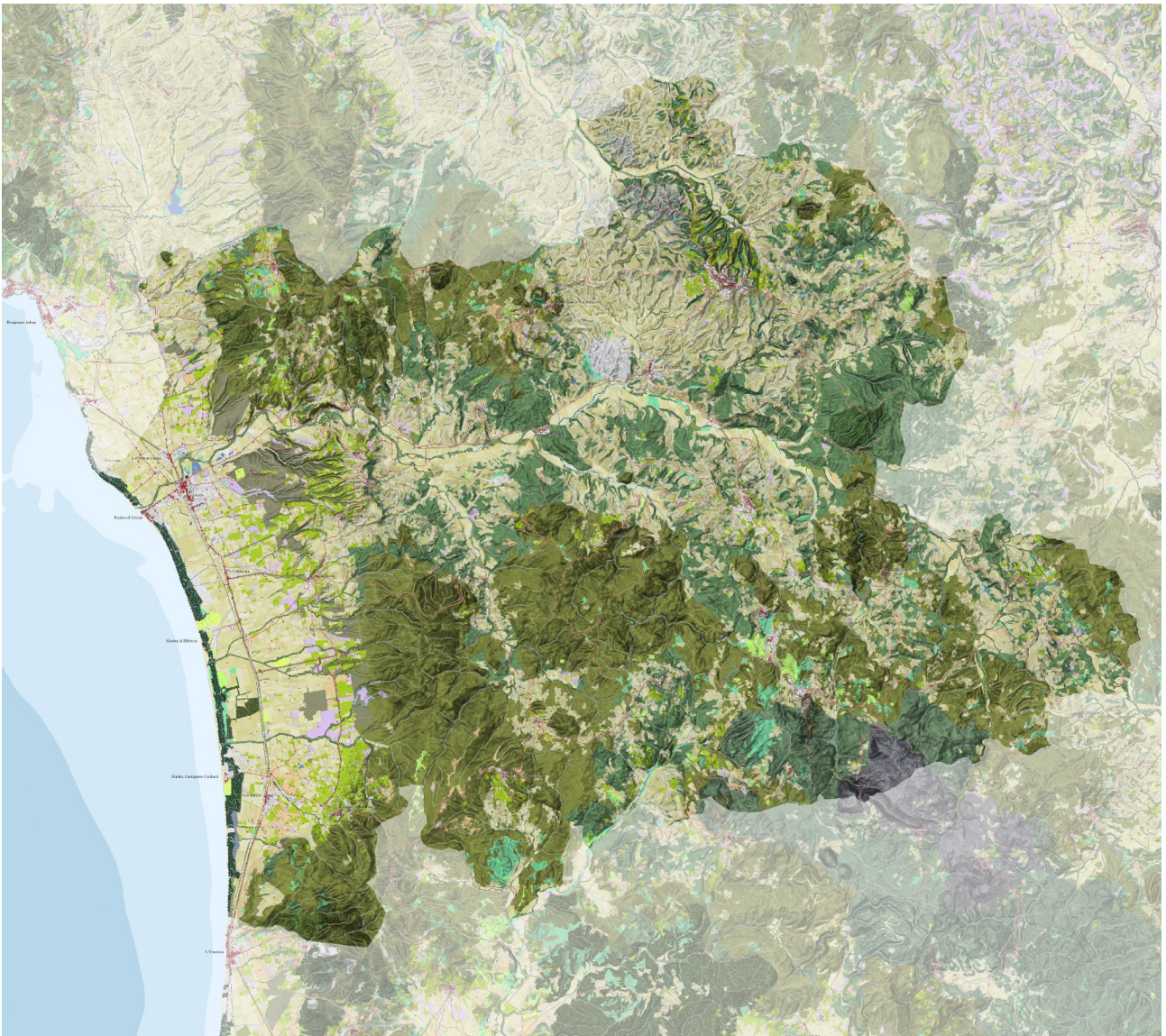


La pianura costiera è costituita da una copertura sedimentaria recente che sormonta un substrato costituito da unità liguri, sub liguri e toscane, ribassato da una serie di faglie ad alto angolo. Le unità che compongono la copertura sedimentaria appartengono a successioni continentali e marino lagunari Tortoniane e Pleistoceniche, organizzate in più cicli sedimentari. Questo sistema è sormontato da depositi fluviali recenti e

da alluvioni terrazzate, deposti dal Fiume Cecina e dal Fiume Fine, e dalle sabbie di duna e di spiaggia della fascia costiera.

La presenza di residui di aree umide, come il padule di Bolgheri, testimoniano la passata tendenza della fascia costiera all'impaludamento: storicamente la fascia retrodunale era interessata da vaste paludi, "maremme", bonificate a partire dal XVIII secolo (bonifiche leopoldine).

#### 4.2.2.1.2. La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio



#### 4.2.2.1.3 Le invarianti strutturali – i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

L'ambito della Val di Cecina comprende una ricca articolazione di paesaggi collinari, dei bacini neogenici e costieri, a cavallo tra i bacini idrografici dell'Arno, dell'Ombrone e della Costa Toscana. Il paesaggio costiero rappresenta la manifestazione più settentrionale del concetto di "Maremma" ed è caratterizzato dall'inedere regolare, quasi solenne, delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di Costa a dune e cordoni sostiene una testimonianza ben conservata, con minime interruzioni, del movimento delle pinete litoranee. Il sistema idraulico delle bonifiche si estende anche a coprire i Bacini di esondazione, presenti nella parte centrale dell'ambito. Fortemente tipica dell'ambito, un'estesa fascia di Margine raccorda la costa alle colline, questa fascia è interrotta dalla valle fluviale del Cecina, composta in prevalenza di terrazzi di Alta pianura; la fascia di Alta pianura davanti a Castagneto Carducci rappresenta invece una prosecuzione del Margine, differenziata per l'età più giovane di suoli e depositi, ma analoga al Margine per valori e criticità.

Il territorio della Val di Cecina è ricco di risorse geologico - paesaggistiche e geositi, spesso inclusi in aree protette. Fortemente rappresentativi dell'ambito sono elementi geomorfologici quali i calanchi, le balze, le biancane; in particolare il paesaggio delle Balze di Volterra (SIR Balze di Volterra e crete circostanti), originatosi in tempi storici dalle dinamiche erosive tipiche di questo sistema morfogenetico. La manifestazione particolarmente accentuata di questi fenomeni ha causato danni al patrimonio storico e paesaggistico, ma al contempo ha creato un paesaggio unico.

Sono presenti affioramenti di ofioliti, sotto forma di gabbri, basalti o serpentiniti. I principali si trovano nella zona di Monterufoli – Caselli (SIR Caselli e Complesso di Monterufoli); altri sono compresi in aree protette (SIC, SIR e ZPS) come il Bosco di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, Macchia di Tatti e Berignone, Montenero e Valle del Pavone e Rocca Sillana.

Di notevole valore le aree di pertinenza del Fiume Cecina e dei suoi affluenti inclusi nelle Anpil Fiume Cecina e di Giardino – Belora – Fiume Cecina e nel SIR Fiume Cecina da Berignoni a Ponteginori. Lungo i Fiumi Fine e Cecina sono presenti ex-siti estrattivi rinaturalizzati dall'importante valore naturalistico. Il territorio della Val di Cecina ha conservato un buon grado di naturalità, anche grazie alla presenza di numerose aree protette. Tuttavia sono presenti elementi di criticità. La pressione antropica sul territorio, accumulata nella storia, è maggiore di quanto valutabile dalla situazione presente, e ogni aumento non necessario dovrebbe essere prevenuto. Lungo i principali corsi d'acqua, in particolare lungo il Cecina, si registra l'espansione delle attività agricole nelle aree sondabili. Aree a pericolosità idraulica da elevata e molto elevata sono individuate lungo i principali corsi d'acqua, mitigate da opere idrauliche di difesa (argini, casse di espansione, etc.) già costruite o in progetto. Rischi di esondazione e ristagno sono presenti nei Bacini di esondazione costieri. I versanti, soprattutto quelli dei sistemi di Collina dei bacini neo-



quaternari, sono tendenzialmente instabili; fenomeni analoghi alle balze di Volterra sono possibili in molte località, spesso in associazione con gli insediamenti.

#### 4.2.2.1.4 Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi

L'ambito si sviluppa su gran parte del bacino del Fiume Cecina, e su parte degli alti bacini dei Fiumi Era e Cornia. L'area interessa quindi la fascia costiera livornese tra Cecina e San Vincenzo, la pianura interna del Fiume Cecina e il ricco reticolo idrografico minore, e il sistema collinare e montano interno dominato da matrici forestali (in particolare nelle Colline Metallifere) o da matrici agricole.

Le zone collinare interne sono dominate da paesaggi agro-silvo-pastorali di elevato valore naturalistico, attraversati dal largo corso del Fiume Cecina e da un denso reticolo idrografico. Vasti complessi forestali di sclerofille e latifoglie termofile (Monterufoli, Caselli, Berignone, Tatti, ecc.), si alternano a paesaggi agricoli tradizionali ed estensivi (colline di Pomarance, Radicondoli), spesso mosaicati con tipiche formazioni dei calanchi e delle biancane (Volterra), o a una agricoltura più intensiva (alta Valdera). Pur in un contesto di elevata naturalità, rilevanti attività antropiche hanno condizionato il paesaggio della Val di Cecina e i suoi valori ecosistemici: dalla presenza di vaste aree minerarie per l'estrazione del salgemma (Saline di Volterra), alle numerose attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale del Cecina e allo sviluppo dell'industria geotermica (con particolare riferimento alla zona di Larderello e alle colline metallifere interne). Il territorio dell'ambito presenta dinamiche territoriali diversificate con settori interessati da processi di abbandono delle attività agro-silvo-pastorali e aree collinari con agricoltura intensiva ed elevato utilizzo selvicolturale, ambienti fluviali ad elevata naturalità contrapposti a tratti fluviali fortemente alterati e inquinati e aree di pertinenza fluviale fortemente antropizzate.

Pur caratterizzata da un territorio prevalentemente forestale e agricolo, la Val di Cecina è stata interessata da una sviluppata industria estrattiva, mineraria e geotermica. Le aree di pertinenza fluviale del Fiume Cecina sono state interessate da numerose attività di escavazione del materiale alluvionale, oggi in parte abbandonate e trasformate in specchi d'acqua, o ancora attive ed associate a frantoi e vasche di decantazione dei fanghi. Dal dopoguerra alla fine degli anni ottanta sono state prelevate notevoli quantità di materiali alluvionali dalle aree golenali e dal letto del fiume, abbattendo così drasticamente la capacità delle falde ad esso collegate e accentuando il carattere torrentizio del fiume Cecina. La parte centrale del bacino del Cecina, attorno all'abitato di Saline di Volterra, è interessata da vaste concessioni minerarie e da storiche attività di estrazione del salgemma con elevata captazione di risorse idriche dall'alveo e subalveo del Fiume Cecina per la produzione della salamoia. L'alto bacino del Cecina e della Cornia, così come gran parte del territorio delle Colline Metallifere, ha visto il notevole sviluppo, tuttora in corso, dell'industria geotermica, con il suo centro principale a Larderello. Lo sviluppo di queste attività, assieme alla creazione di un'area industriale a Saline di Volterra, ha fortemente condizionato il paesaggio e le

risorse naturalistiche dell'area, con riferimento alle qualità delle risorse idriche del Fiume Cecina, particolarmente critiche per i fenomeni di inquinamento da mercurio e boro, per le elevate captazioni idriche e per la concomitante riduzione delle precipitazioni atmosferiche nel bacino del Cecina. Lo sviluppo del settore energetico ha interessato recentemente anche i versanti alto collinari in sinistra idrografica del Fiume Cecina, con la realizzazione di nuovi impianti eolici.

Gli ambienti forestali della Val di Cecina hanno subito nel passato una intensa utilizzazione. Rilevante, fino agli anni '60 del secolo scorso, il prelievo di risorse legnose per fornire legna da ardere alle caldaie di evaporazione delle saline di Volterra. Dopo un abbandono diffuso dei boschi verificatosi nel dopoguerra, nell'ultimo ventennio tali attività sono riprese con maggiore intensità, soprattutto nelle proprietà private, per effetto concomitante della maggior richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggior quantità di legname presente e, infine, della disponibilità di manodopera a basso costo. Al forte prelievo nelle proprietà private, spesso causa di forti alterazioni della struttura ecologica e del valore naturalistico dei boschi, si contrappone una gestione più conservativa nell'ambito del patrimonio agricolo-forestale regionale e nel sistema delle Riserve Naturali. La gestione di tipo naturalistico, finalizzata a conservare la foresta, anche mediante interventi di miglioramento ambientale, ha restituito notevoli elementi di naturalità e maturità al bosco, accentuandone il valore paesaggistico ed ecologico.

La rete ecologica forestale dell'ambito si caratterizza per l'elevata estensione della sua componente di matrice, interessando in modo continuo i rilievi costieri e interni, con prevalenza di boschi termofili di latifoglie e sclerofille. Le aree forestali di maggiore valore funzionale si localizzano all'interno dei vasti complessi forestali di Monterufoli, di Caselli, di Tatti o della Bandita del Giardino, un gran parte interni al patrimonio agricolo forestale regionale e al locale sistema di Aree protette. Aree forestali in evoluzione (macchie e garighe) si localizzano mosaiccate nel paesaggio forestale dei boschi di sclerofille, quali stadi di degradazione legati agli incendi o quali formazioni sviluppate su litosuoli ofiolitici, spesso a costituire vasti ed estesi complessi (ad esempio nelle Macchie di Berignone). Inoltre un denso e articolato reticolo idrografico attraversa tutto il territorio dell'ambito, caratterizzandosi per la presenza di importanti formazioni arboree ripariali, con salici, pioppi e ontani, con eccellenze nell'ambito dell'alto e basso corso del Fiume Cecina (in particolare nell'ANPIL Fiume Cecina e nel tratto interno alla Riserva di Berignone) e lungo i Torrenti Sellate, Pavone, Trossa, Sterza e alto corso del fiume Cornia.

Per quanto riguarda gli aspetti agro-silvo-pastorali, la porzione centrale e meridionale dell'ambito presenta un paesaggio di elevato valore naturalistico, con pascoli, oliveti e seminativi mosaiccati con la copertura forestale e con una elevata densità degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, siepi alberate, boschetti, ecc.). Gli agroecosistemi frammentati attivi e quelli in abbandono costituiscono elementi agricoli residuali nella matrice forestale alto collinare e montana fortemente soggetti, i secondi, a rischio di scomparsa per abbandono e ricolonizzazione arbustiva

(in particolare nelle porzioni più interne delle Colline Metallifere). Aree arbustive in evoluzione caratterizzano anche gli ambienti agricoli e calanchivi presso Volterra, i versanti presso Montecatini Val di Cecina e la vasta zona dei pozzi minerari ad ovest di Saline di Volterra.

Gli ecosistemi fluviali e torrentizi interessano gli elementi fluviali principali (Fiume Cecina, Cornia ed Era) e il reticolo idrografico minore (Torrenti Sellate, Pavone, Trossa, Fosci, Possera, ecc.). L'ambito interessa gran parte del bacino idrografici del Fiume Cecina con ecosistemi fluviali di elevato interesse naturalistico (habitat ripariali arbustivi ed arborei e specie vegetali e animali di interesse regionale e/o comunitario) localizzati soprattutto nell'alto corso del Fiume Cecina e in gran parte dei suoi affluenti (in particolare nei Torrenti Pavone, Trossa, Ritasso, Sellate e Sterza), ciò in considerazione dei forti elementi di pressione ambientale esercitati sul medio corso del Fiume Cecina. Da segnalare l'importanza naturalistica del Fiume Cecina a monte della confluenza del T. Possera, in loc. Mulino di Berignone e Masso delle Fanciulle, con elevata qualità delle acque, presenza di habitat fluviali e di importanti specie di fauna ittica, in contesti territoriali di elevata naturalità (Riserva Naturale Foresta di Berignone e Sito Natura 2000 Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori).

Infine, analizzando le criticità, emerge che quelle principali si localizzano lungo il corso del Fiume Cecina, con intense attività antropiche e la riduzione dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque, e nella fascia costiera caratterizzata da locali e intensi fenomeni di artificializzazione, di urbanizzazione e di consumo di suolo delle pianure retrodunali. Ulteriori elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono delle attività agro-silvo-pastorali delle zone interne (ad es. nelle Colline metallifere).

Gli ecosistemi fluviali del Cecina risultano oggi fortemente condizionati, nel loro medio e basso corso, dalla presenza di attività estrattive (fortemente rilevanti nel passato) e minerarie, e da attività agricole spesso sviluppate fino all'alveo. La parte centrale del bacino del Cecina, attorno all'abitato di Saline di Volterra è interessato da storiche attività minerarie di estrazione del salgemma (in particolare della salamoia), con l'elevata captazione di risorse idriche. Oltre all'inquinamento delle acque derivante dalle attività estrattive e minerarie (perdite di acqua salata dai bacini di coltivazione), il Fiume Cecina risente di un marcato inquinamento da boro e cloruri per le acque superficiali, e di mercurio e arsenico relativamente ai sedimenti. Tale condizione è legata alla presenza di attività industriali nella zona di Saline di Volterra, con elevato inquinamento del Botro di S. Maria, e nel bacino del Torrente Possera (zona di Larderello) e alla presenza di discariche di rifiuti tossici nelle aree di pertinenza fluviale del Cecina. Tali problematiche hanno rappresentato le principali criticità ecosistemiche nell'ambito del Piano di Gestione del Sito Natura 2000 "Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori" e hanno contribuito alla individuazione del Fiume Cecina come bacino pilota nazionale ai sensi della Direttiva comunitaria 2000/60. La riduzione della capacità delle falde legata all'intenso prelievo di materiale alluvionale, la riduzione delle portate

del fiume per minori precipitazioni e per gli intensi prelievi industriali dall'alveo e dal subalveo, e i fenomeni di inquinamento delle acque hanno messo in forte crisi gli ecosistemi fluviali del medio e basso corso del Fiume Cecina, con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del T. Possera. La riduzione delle attività agropastorali in ambito collinare e montano, e in particolare nelle zone interne delle Colline Metallifere, ha innescato rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea delle aree aperte, con perdita di ambienti agricoli e pascolivi e aumento della superficie forestale.

Relativamente agli utilizzi delle risorse forestali anche in questo ambito, dopo le intense utilizzazioni del passato (in particolare per fornire legna da ardere alle caldaie di evaporazione delle Saline di Volterra), a partire dall'ultimo dopoguerra i boschi hanno subito una riduzione della frequenza delle utilizzazioni con l'allungamento dei turni di ceduzione e, in parte, anche con l'abbandono di ogni attività selvicolturale. Nell'ultimo ventennio tali attività sono riprese con maggiore intensità, sia nel patrimonio pubblico che privato, per effetto concomitante della maggior richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggior quantità di legname presente e, infine, della disponibilità di manodopera a basso costo. La fase attuale vede un patrimonio boschivo ancora troppo povero dal punto di vista qualitativo e con eccessivi prelievi forestali nei querceti. A tale criticità si associa anche l'elevato carico di ungulati, i tagli periodici della vegetazione ripariale a fini idraulici, il rischio di incendi nelle formazioni forestali costiere, e l'isolamento dei nuclei forestali nell'ambito delle matrici agricole (nuclei forestali costieri o dei paesaggi agricoli della Valdera).

#### 4.2.2.1.5 Le invarianti strutturali – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 4 "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (Articolazione territoriale 4.1 Val di Cecina). Le zone collinari di Castellina e di Riparbella afferiscono inoltre al morfotipo n. 5 "Morfotipo insediativo policentrico a

maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.2 Le colline pisane). Il sistema insediativo della Val di Cecina è caratterizzato da due elementi strutturanti fondamentali che danno luogo a due sistemi insediativi diversi: il corridoio infrastrutturale sub-costiero Aurelia-ferrovia, che struttura la pianura costiera, e la Via Salaiola (ora S.R. 68 di Val di Cecina), che rappresenta il principale asse di attraversamento trasversale tra la costa e l'interno e ripercorre l'antica via d'acqua rappresentata dal fiume Cecina.

Il sistema insediativo della pianura costiera è recente ed è contraddistinto dalla presenza di due centri sub-costieri maggiori (Cecina e Donoratico) che si sono sviluppati lungo la viabilità litoranea

principale e la ferrovia. Il sistema insediativo legato al fiume Cecina è caratterizzato invece dall'asse trasversale che, partendo dalla costa e dal corridoio sub-costiero Aurelia-ferrovia, lambisce la piana alluvionale del fiume Cecina e si dirige verso l'entroterra, fino a Volterra per poi proseguire in direzione di Pontedera e Pomarance. I centri urbani maggiori (Montescudaio, Guardistallo Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance) sono collocati lungo i percorsi principali di crinale a vedetta dell'antica via d'acqua che da Volterra conduceva fino al mare, e connessi, attraverso una fitta rete di percorsi che innervano il territorio, alle ville e fattorie collocate sui crinali secondari e ai poderi. Il patrimonio edilizio rurale rappresenta l'elemento strutturante del paesaggio, a testimonianza di un passato caratterizzato dalla grande proprietà terriera. Lungo il fiume sono situati piccoli insediamenti storici di origine rurale (San Martino, Casino di Terra) ad eccezione di Saline di Volterra e Ponte Ginori. Saline di Volterra, sorto come borgo in una posizione strategica di passaggio, riveste il ruolo di vero polo industriale per Volterra ed è cresciuto cospicuamente intorno al grande stabilimento industriale, andando ad occupare i versanti delle colline circostanti.

L'identità storica dei borghi della Val di Cecina è tuttora inalterata, ma le espansioni edilizie recenti, soprattutto nel caso di Pomarance che presenta anche una piccola espansione produttiva a valle del centro urbano, rischiano di cancellare la struttura tipologica originaria. I nuclei di origine rurale, immersi nel paesaggio agricolo, sono per la maggior parte ancora utilizzati e non subiscono il rischio di spopolamento, anche se l'utilizzo attuale è in prevalenza legato alla residenza ed in alcuni casi alle attività ricettive e sempre meno all'esercizio dell'attività agricola.

La ferrovia che percorre la valle da Cecina a Volterra, costruita nel 1863 come diramazione della ferrovia "Maremma" lungo la costa, risulta attualmente un'infrastruttura marginale, soprattutto per il numero delle corse in servizio.

La scheda d'ambito ha inoltre individuato, per il territorio dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, i seguenti valori:

- *le reti di città storiche identificati nella carta delle "Figure componenti i morfotipi insediativi" e nello specifico il Sistema a pettine dei centri affacciati sulla valle e nella piana alluvionale costiera del Cecina e del Cornia; con i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance affacciati sulla Val di Cecina e i centri di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci affacciati sulla piana costiera;*
- *la viabilità storica principale di collegamento con l'entroterra (S.S.68 di Val di Cecina) e la ferrovia che percorre la valle da Cecina a Volterra, la viabilità storica principale di collegamento litoranea (Aureliaferrovia) che attraversa ambiti di alto valore paesaggistico;*
- *i sistemi di strade locali che collegano tra loro i principali nuclei urbani, attraversando paesaggi di pregio e intercettando le maggiori emergenze storico-culturali. Queste strade rappresentano la*



rete fruitiva privilegiata dei beni paesaggistici e storico culturali da salvaguardare e valorizzare. In particolare rappresentano un valore, nella Val di Cecina: la SP13 che scende da Riparbella, la SP 32 che scenda da Montecatini Val di Cecina, la SP47 che arriva a Pomarance, la SS 439 che connette Pomarance con Castelnuovo val di Cecina attraversando Montecerboli e Larderello e l'antica Strada dei tre Comuni collega Montescudaio, Guardistallo e Casale;

- *le emergenze visuali e storico-culturali con scorci panoramici di alto valore paesaggistico rappresentate dai borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance che si stagliano in posizione dominante sulla valle del Cecina e dai borghi storici di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura costiera*
- *il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici; Sono stati individuate, inoltre, le principali criticità:*
- *abbandono delle aree collinari interne della Val di Cecina con fenomeni di accentrimento della popolazione verso i poli industriali di fondovalle, a discapito degli insediamenti più storicizzati e decadimento delle economie ad esse connesse;*
- *indebolimento delle relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche tra il sistema di città sub-costiere e marine e l'entroterra con perdita delle funzioni storiche di presidio territoriale dei centri collinari interni;*
- *scivolamento a valle delle espansioni dei centri urbani collinari Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri e Castagneto Carducci, a ridosso della pianura costiera in corrispondenza della viabilità principale di pianura, con possibilità di future espansioni non controllate.*

#### 4.2.2.1.6 Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

L'ambito della Val di Cecina coincide con un territorio in gran parte collinare, articolato in due compagini principali poste rispettivamente a nord e a sud del fiume Cecina, quella dei Monti di Castellina e delle colline argillose del volterrano, e quella dei Monti di Campiglia Marittima e delle Colline Metallifere. La transizione tra collina e fascia costiera avviene tramite una formazione di Margine che va approssimativamente da Rosignano a Castagneto Carducci, definisce il piede dei rilievi e sfuma nella pianura, compresa tra la foce del Cecina e San Vincenzo.

Il paesaggio collinare è strutturato dalla presenza di grandi rilievi boscati: le propaggini settentrionali dei Monti di Campiglia Marittima; parte delle Colline Metallifere; i colli posti lungo il limite orientale dell'ambito, al confine con la Valdelsa. I boschi sono per lo più costituiti da leccete, cerrete e da associazioni di sempreverdi e latifoglie decidue. Ai rilievi dominati dalla matrice forestale si affiancano formazioni collinari caratterizzate dall'alternanza tra bosco e tessuto

coltivati. Sui Monti di Castellina, attorno all'insediamento storico di Riparbella, prevalgono oliveti d'impronta tradizionale (morfotipo 12), talvolta disposti su terrazzi sostenuti da ciglioni e organizzati in una trama fitta, densa mente infrastrutturata da un corredo di siepi e macchie boscate. Più spesso gli oliveti si trovano in associazione con i seminativi semplici o punteggiati di alberi sparsi (morfotipo 16) come attorno a Castellina Marittima. L'associazione tra oliveti e seminativi è uno dei tratti distintivi del paesaggio rurale della Val di Cecina e, più in generale, della Toscana centromeridionale. Non di rado, in questi contesti, siepi e formazioni boschive si insinuano capillarmente tra le colture bordando i confini degli appezzamenti che assumono quasi l'aspetto di campi chiusi. Molto alto il valore ambientale di queste porzioni di paesaggio, quasi tutte coincidenti con nodi della rete ecologica regionale degli ecosistemi agropastorali. In prossimità della fascia costiera il quadro paesistico muta radicalmente. I dolci rilievi collinari che si affacciano sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci) ospitano prevalentemente colture legnose di impronta tradizionale come oliveti specializzati (morfotipo 12), associati a seminativi semplici eventualmente punteggiati di alberi sparsi (morfotipo 16), o a vigneti (morfotipo 18).

Questa struttura paesaggistica consente di individuare i principali aspetti di valore del territorio collinare della Val di Cecina che fanno riferimento alle due grandi articolazioni paesaggistiche presenti nell'ambito: quella delle colline caratterizzate dall'alternanza tra bosco e tessuti agricoli e quella delle colline argillose del volterrano. Nei contesti che ricadono nella prima di queste configurazioni (Monti di Castellina, Valle dello Sterza, propaggini occidentali delle Colline Metallifere nei pressi di Monteverdi Marittimo) i valori sono rappresentati dalla permanenza di coltivazioni tradizionali come gli oliveti - specializzati o in associazione con seminativi e vigneti (morfotipi 12, 16 e 18) – organizzati in una maglia agraria fitta, ben equipaggiata dal punto di vista dell'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica. Sulla gran parte delle Colline Metallifere l'elemento maggiormente qualificante il paesaggio è la presenza di estese superfici agricole e pascolive a campi chiusi (morfotipo 9), che costituiscono testimonianza storica di una particolare modalità di organizzazione del territorio rurale, diversificano il manto forestale contenendo al proprio interno una fitta e articolata rete di equipaggiamento vegetale della maglia agraria dalle importanti funzioni di connettività ecologica, creano un quadro paesistico caratterizzato dall'alternanza tra apertura e chiusura visiva, prodotte rispettivamente da praterie e colture erbacee e dal passo di siepi, filari, macchie boscate. Inoltre le colline che delimitano la pianura costiera compongono un quadro paesistico di notevole valore, con i nuclei storici di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo sorti sui supporti più stabili e sicuri rispetto alla pianura sulla quale si affacciano, in posizione dominante delle pendici sottostanti, intensamente coltivate secondo modalità e impianti per lo più di tipo tradizionale (morfotipo 16). La scheda d'ambito ha individuato, per il territorio dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, alcune criticità: i paesaggi collinari caratterizzati dall'alternanza tra bosco e colture legnose vedono come criticità

maggiore l'abbandono delle colture, principalmente oliveti in forma specializzata o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16). Situazioni di questo tipo evidenziate da conseguente ricolonizzazione arbustiva e arborea sono presenti sui versanti posti a sud-ovest di Castellina Marittima, nei pressi di Monteverdi Marittimo e di Sassa. Più in generale, le dinamiche di abbandono sono molto visibili in corrispondenza delle isole coltivate, tradizionalmente occupate da seminativi e oliveti, immerse nelle grandi formazioni forestali che coprono i Monti di Castellina e le Colline Metallifere.

#### 4.2.2.1.7 Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale.

Il territorio della Val di Cecina presenta un'articolazione morfologica e paesaggistica molto complessa, data dal succedersi di diversi sistemi morfogenetici che hanno a loro volta condizionato lo sviluppo di forme insediative e paesaggi agrosilvopastorali differenziati:

- le colline delle catene costiere, in parte boscate in parte coltivate, che chiudono la pianura formando una quinta di notevole impatto visivo;
- il secondo fronte di rilievi collinari si dispone ai lati del fondovalle del Cecina raccordandosi a sud del fiume con le Colline Metallifere, a nord con le Colline Pisane;

Le colline della catena costiera comprendono il grande promontorio boscato posto in sinistra idrografica del torrente Sterza, i rilievi più addolciti che si affacciano sulla piana alluvionale (e ospitano i centri di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo), e infine i Monti di Castellina Marittima e Riparbella.

La seconda serie di rilievi collinari comprende paesaggi per lo più boscosi interrotti da tessuti coltivati. Anche qui le formazioni forestali sono costituite prevalentemente da leccete, cerrete e da associazioni di sempreverdi e latifoglie decidue, mentre i tessuti coltivati vedono una prevalenza dei seminativi, ora nudi, ora associati agli oliveti, ora alternati a pascoli in una struttura a campi chiusi.

Muovendo ancora verso la parte più interna dell'ambito, il paesaggio muta radicalmente. Alle grandi masse boscate caratterizzanti le colline costiere e i rilievi retrostanti, si sostituiscono estesi orizzonti di seminativi nudi tipici dei suoli argillosi. Le morfologie sono addolcite, e talvolta interessate da imponenti fenomeni di erosione (balze, calanchi) e da pendici denudate (biancane) che rappresentano uno dei tratti identitari più importanti di questo tipo di paesaggio. Di grande

rilevanza sono, in particolare le Balze di Volterra (SIR Balze di Volterra e Crete circostanti), originatesi dalle dinamiche erosive tipiche di questo sistema morfogenetico. Malgrado gli aspetti di criticità collegati a questi fenomeni geomorfologici, essi hanno contribuito alla formazione di un paesaggio unico e dagli eccezionali valori estetico-percettivi. La maglia agraria e insediativa appare molto rada, punteggiata da alcuni nodi che emergono visivamente con il loro corredo di coltivi. Tra questi il più rilevante per valori storico-testimoniali, per il ruolo territoriale storicamente svolto all'interno dell'ambito e per gli aspetti estetico-percettivi è Volterra, collocata in posizione dominante su un crinale arborato e coltivato con oliveti d'impronta tradizionale a maglia fitta. Il fiume Cecina - vera e propria "spina dorsale" del territorio - ha definito, invece, un ampio fondovalle che comprende ecosistemi di elevato interesse naturalistico (habitat ripariali arbustivi e arborei e specie vegetali e animali di interesse regionale e/o comunitario) localizzati soprattutto nell'alto corso del fiume e in gran parte dei suoi affluenti (in particolare Torrenti Pavone, Trossa, Ritasso, Sellate e Sterza).

Infine sono presenti, all'interno dell'ambito, notevoli emergenze geomorfologiche: Oltre alle già citate Balze di Volterra, ai calanchi e alle biancane, si segnalano affioramenti di ofioliti (sotto forma di gabbri, basalti o serpentiniti) a creare paesaggi di particolare valore che si distinguono dal territorio circostante con forme uniche, complesse e accidentate (SIR Caselli e Complesso di Monterufoli; altri elementi di rilievo sono compresi in aree protette come il Bosco di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, Macchia di Tatti e Berignone, Montenero e Valle del Pavone e Rocca Sillana). Associate alle ofioliti ritroviamo le principali mineralizzazioni della Val di Cecina, già sfruttate dagli Etruschi, come i calcedoni e i depositi cupriferi di Monterufoli, la miniera di Villetta o la Miniera di Caporciano (nei pressi di Montecatini Val di Cecina).

#### 4.2.2.1.8. Le interpretazioni di sintesi – Criticità

Le principali pressioni che interessano il patrimonio territoriale e paesaggistico della Val di Cecina risultano distribuite con pesi e modalità differenti) tra la fascia costiera, i contesti di pianura e i rilievi collinari.

Un sistema complesso e articolato di criticità caratterizza, anzitutto, i paesaggi costieri e di pianura, oggetto di urbanizzazioni conseguenti, in particolar modo, alle dinamiche di "scivolamento a valle" dei pesi del sistema insediativo collinare.

A tale progressivo "scivolamento" ha contribuito anche il potenziamento del corridoio infrastrutturale "Aurelia-ferrovia", con significative ripercussioni sull'ambito: svuotamento dei centri urbani dell'entroterra; fenomeni di accentramento della popolazione verso i poli industriali di fondovalle; l'incremento dei fenomeni di congestione e frammentazione dei delicati ambiti costieri, in particolare dei cordoni dunali o retrodunali, delle zone umide residuali, delle pinete costiere, e degli ambiti fluviali.

Questi processi hanno, inoltre, provocato l'indebolimento della rete di relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche, che legava il sistema di città sub-costiere, le marine e l'entroterra e la perdita delle funzioni di presidio territoriale dei centri collinari interni. Cave attive e dismesse sono diffuse in tutto l'ambito; in particolare, risultano attivi siti per l'estrazione di materiali lapidei da costruzione e ornamentali e cave di inerti. Gli impatti maggiori si registrano presso il polo estrattivo di Saline di Volterra, con profonde alterazioni del paesaggio dell'alta Val di Cecina. Le aree interne sono caratterizzate in modo significativo dalla presenza di impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche, che hanno configurato nel tempo paesaggi artificiali di forte impatto unici nel loro genere. I versanti, soprattutto quelli dei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari, sono tendenzialmente instabili e fortemente suscettibili all'erosione; fenomeni analoghi alle balze di Volterra sono possibili in molte località, spesso in associazione con gli insediamenti, mentre la stabilità dei calanchi e delle biancane, obliterate meccanicamente, non può essere considerata acquisita e rappresenta un rischio significativo. Nei territori collinari, l'intensificazione e la specializzazione delle attività agricole hanno determinato, in taluni casi limitati, la riduzione dei valori ecologici e paesaggistici associati agli agro ecosistemi tradizionali.

---

#### 4.2.2.1.9. Gli indirizzi per le politiche

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni delle Colline Marittime Pisane affinché esse possa concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la scheda d'ambito della Val di Cecina sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine, il secondo riferito ai sistemi della Costa, Pianura e Fondo-valle ed il terzo riferito a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito. Ai fini del presente studio verranno analizzati gli indirizzi del primo e del terzo gruppo ed in diretta relazione con il territorio dei tre comuni.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine:

**Indirizzo 1:** garantire azioni volte a tutelare le peculiarità geomorfologiche dei paesaggi dell'ambito e, in particolare, finalizzate a:

Ind.1.1. preservare calanchi e balze, anche promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo, evitando attività di discarica e la realizzazione di interventi infrastrutturali ed edilizi;

Ind.1.2. tutelare gli affioramenti di ofioliti anche attraverso interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, secondo le indicazioni generali per il sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri.



**Indirizzo 2:** nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:

Ind.2.1. evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;

Ind.2.2. favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.

**Indirizzo 3:** prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

**Indirizzo 4:** al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni.

**Indirizzo 5:** al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

Ind.5.1. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria attraverso soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulicoagraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

Ind.5.2. nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

**Indirizzo 9:** al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, garantire programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo.

**Indirizzo 10:** al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:

Ind.10.1. promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);

Ind.10.2. salvaguardare gli spazi ineditati perfluviali del fiume Cecina e la loro valorizzazione come fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d’acqua (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”), anche al fine di assicurare un maggiore trasporto solido del fiume, elemento fondamentale per la riduzione dei processi di erosione costiera;

Ind.10.3. promuovere azioni volte a valorizzare il ruolo connettivo del fiume Cecina come corridoio ecologico multifunzionale nonché i collegamenti tra costa ed entroterra, costituiti da tratti di viabilità storica e dai tracciati ferroviari secondari (ferrovia Cecina-Saline), anche attraverso lo sviluppo di modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili.

**Indirizzo 11:** favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;

**Indirizzo 12:** al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:

Ind.12.1. il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;

**Indirizzo 13:** nella realizzazione dei nuovi impianti eolici garantire che la valutazione dei relativi impatti tenga conto degli effetti cumulativi paesaggistici ed ecosistemici.

#### 4.2.2.10 La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell’ambito e nello specifico sono relativi alla zona oggetto di studio.

Questi obiettivi sono individuati mediante l’esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli ‘indirizzi’ contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

#### **OBIETTIVO 1:**

**Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.**

*Direttive correlate:*

**Dir.1.1** - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche attraverso la promozione di pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

**Dir.1.2** - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo.

**Dir.1.3** - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina) attraverso:

**Dir.1.3.1** la razionalizzazione delle attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondo valle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;

**Dir.1.3.2** la regolazione dei prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;

**Dir.1.3.3** l'individuazione di una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;

**Dir.1.3.4** la valorizzazione delle testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;

**Dir.1.3.5** Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di

artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

**Dir.1.4** - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

## **OBIETTIVO 2:**

**Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra.**

*Direttive correlate:*

**Dir.2.2** - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

**Dir.2.6** - valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico (anche in considerazione del Progetto Pilota per la valorizzazione della tratta ferroviaria Cecina – Saline di Volterra) anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra.

**Dir.2.7** - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche.

**Dir.2.8** - contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie dirilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

## **4.3 Ricognizione dei beni paesaggistici**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale, approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015, si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la

componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità. L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente.

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni. Nel comune di Riparbella non ricadono " immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.36)", mentre sono sottoposte a vincolo le seguenti aree:

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.42)

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati su laghi (**art. 142; c.1; lett. b**);

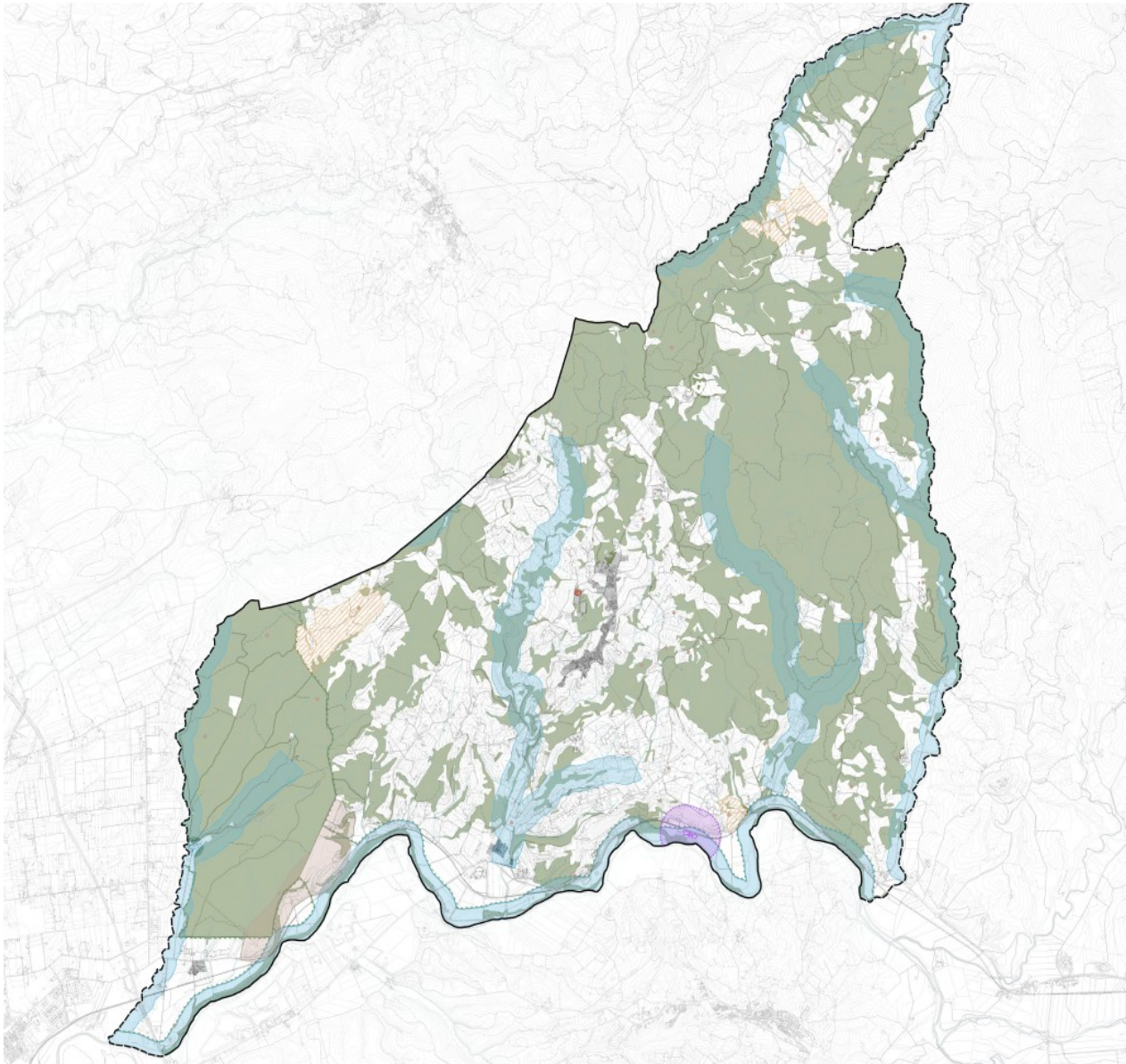
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (**art.142; c.1; lett.c**);

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 (**art. 142; c.1; lett. g**);

- Le zone di interesse archeologico individuate con decreto e in attesa di integrazione (**art. 142; c.1; lett. m**).

Il cimitero di Riparbella è un bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.





Estratto Aree tutelate per legge (D.Lgs.42/2004,art.142)

Si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.<sup>1</sup>

A seguito di quanto riportato, in fase di adozione dovranno essere effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate e ai fiumi. Nello specifico, gli approfondimenti che il P.O. dovrà valutare riguardano i seguenti beni paesaggistici ricadenti sui territori oggetto di piano:

<sup>1</sup> Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, let. c), D.Lgs. 42/2004). I fiumi che ricadono in tale vincolo dovranno essere attentamente esaminati in base nell'elenco contenuto nel RD 6519 del 7/1/1943, in modo da verificare che non siano stati riportati erroneamente delle parti di corsi d'acqua che erano già state stralciate nel Regio Decreto.
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, let. g), D.Lgs. 42/2004). Per quanto concerne le aree boscate dovrà essere attentamente valutato lo stato attuale dei suoli in relazione alla superficie presente all'interno del vincolo paesaggistico.

#### **4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa è stato approvato l'adeguamento al piano di indirizzo territoriale – PPR della Regione Toscana e alla L.R. 65/2014 con Delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 16/03/2022.

Esso si compone del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statutaria e di una parte strategica.

La parte statutaria del PTC specifica:

- a) il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale;
- b) le invarianti strutturali del territorio provinciale;
- c) gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del D.lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.

La parte strategica del PTC delinea la strategia dello sviluppo del territorio ed a tal fine:

- a) individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- b) detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;
- c) detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III;
- d) detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art.41 della L.R. 39/2000;
- e) individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio-economico e culturale della comunità provinciale.

E stabilisce:

- a) le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- b) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni;
- c) le misure di salvaguardia.

Contiene inoltre:

- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si preveda l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti dal piano sono i seguenti:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali. Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento delle **azioni** di competenza provinciali e dei piani strutturali:

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;

- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari.

É compito del PTC individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

Il PTC, a seguito delle analisi e approfondimenti condotti nel Quadro Conoscitivo suddivide il territorio provinciale in sistemi territoriali provinciali che costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie della Provincia.

#### Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno"

che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;

#### Il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali"

che comprende i Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme Lari, Chianni, Lajatico; Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, **Riparbella**, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e Castelnuovo V.C.

Il PTC prevede un'ulteriore suddivisione dei sistemi territoriali in sub-sistemi, nello specifico il comune di Riparbella ricade nel **SUB-SISTEMA delle COLLINE LITORANEE e della BASSA VAL DI CECINA.**

### 4.5 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;

- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
- f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

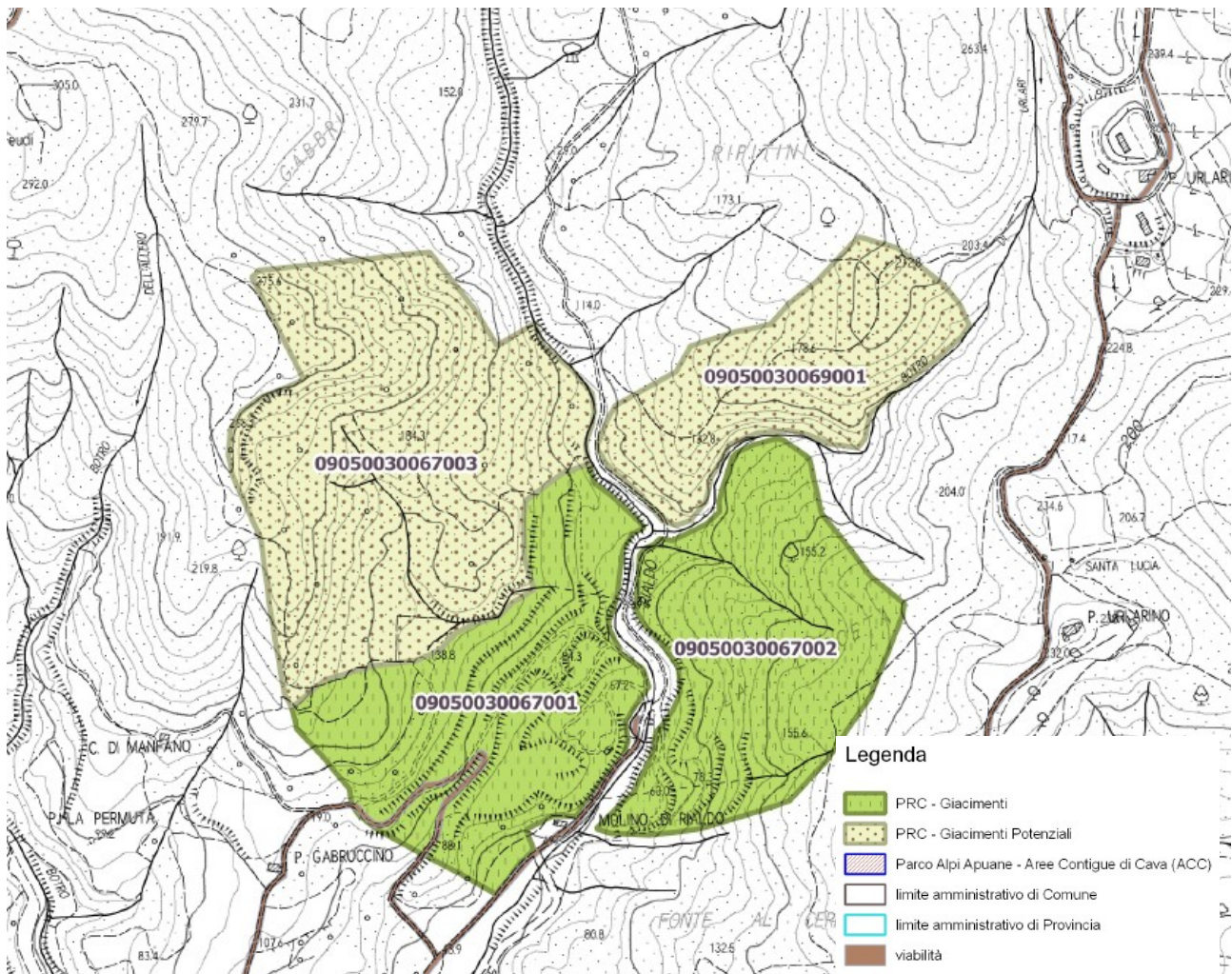
- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico



La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Inoltre il PRC individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa. Per il territorio comunale di Riparbella sono stati individuati 2 giacimenti e 2 giacimenti potenziali .

Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei *giacimenti* e dei *giacimenti potenziali* nella Tav.QP04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*.(essendo stato aggiornato il piano delle cave, la tavola del Psi si riferisce al piano precedente)



Estratto cartografico di dettaglio, Carta dei Giacimenti

Inoltre il PRC individua i *siti inattivi* e le aree a *Tutela dei Materiali ornamentali storici (MOS)* le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale (Intercomunale) deve:

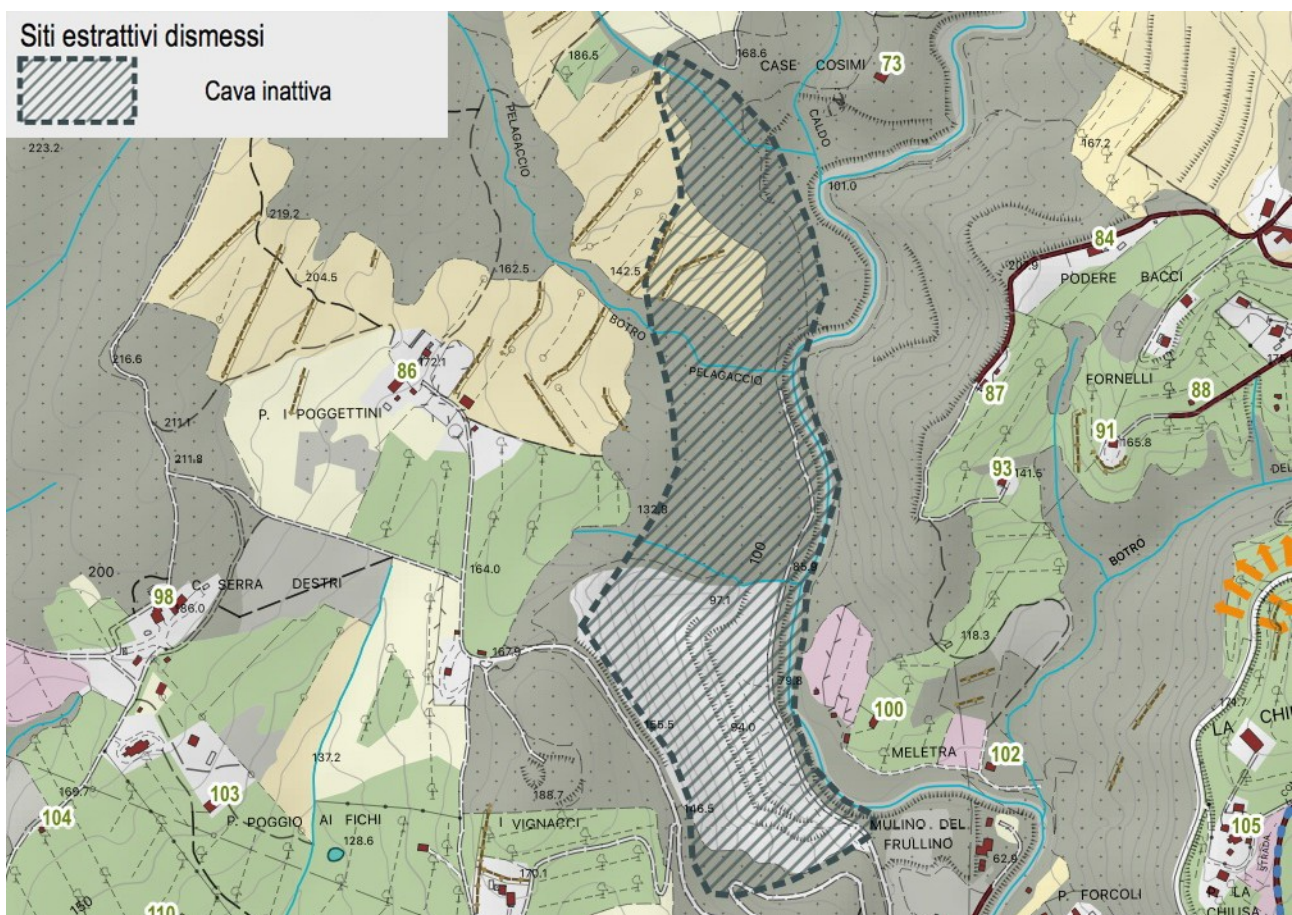
- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei *siti inattivi* di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei *Materiali Ornamentali Storici*;
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA



TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Nel territorio intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani non sono presenti siti MOS, ma altresì sono presenti n.2 cave inattive, una nel territorio comunale di Montescudaio, e una nel territorio comunale di Riparbella. Le due aree sono state individuate nella tavola di Quadro Conoscitivo Tav.QC11 *Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici*.



Estratto Tavola QC 11 - *Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici*

### III° PARTE

## 5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI RIPARBELLA

Come riportato in premessa, la Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, approvando gli obiettivi per la formazione del nuovo strumento operativo con **Deliberazione n. XXX del XX/XX/XXXX (Atto di indirizzo)**

Essendo il Comune di Riparbella dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Castellina Marittima e Montescudaio, adottato con Del. Consiglio dell'Unione n. 17 del 20.12.2019, il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi e le strategie, soprattutto legate all'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, e delle previsioni soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (vedi paragrafo 3.3.9 del presente documento).

### 5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo

Per il territorio di Riparbella, la strategia operativa dovrà essere orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale e, soprattutto, delle attività agricole, zootecniche e forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso

assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte.

Con l'Avvio del procedimento del P.O. si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U.; sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

Ob.1. - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;

Ob.2. - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;

Ob.3. - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;

Ob.4. - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.

Ob.5. - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.

In termini di **politiche del Piano per i differenti sistemi** vengono indicati i seguenti obiettivi:

Ob.6. - Sistema insediativo

Ob.6.1. - residenza:

- minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;
- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente senza urbanizzare nuove porzioni di territorio e non per fini prettamente speculativi;



- dovranno essere previste azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e di quello in corso di realizzazione che per effetto della situazione economica non sono stati completati;
- localizzare, parallelamente alle aree di completamento e/o riqualificazione residenziale, anche gli spazi funzionali al rafforzamento degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi urbani, in considerazione delle diverse identità che compongono il Comune di Riparbella;
- valorizzazione e recupero del centro storico attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);

#### Ob.6.2. - produttivo, commerciale e turistico

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi. Il Piano Operativo avrà il compito sia di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
- Favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nel centro abitato, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso;
- potenziamento delle strutture turistiche esistenti, secondo quanto già indicato nel PSI adottato, incentivando la riqualificazione e l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica;
- Attuare le strategie del PSI :
  - la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità
  - la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale
  - la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana
  - la valorizzazione del sistema turistico
  - la valorizzazione del territorio rurale
  - la previsione di misure perequative di carattere territoriale

#### Ob.6.3. - attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico

- Perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
- studio ed analisi della viabilità del paese e dei relativi parcheggi;
- riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;
- Riqualificazione del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività commerciali e servizi esistenti;
- Riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente. Inoltre occorre riqualificare la viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, e potenziare le vie di collegamento con le aziende agricole, anche mediante la programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.

#### Ob.7. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;

Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;

Ob.7.4 - disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;

Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;

Ob.7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee;

Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;
- la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;
- il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;
- la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);
- prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;
- la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale.

Ob.7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;

Ob.8. - valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei "segni" legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

Ob.9. - incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.

Ob.10 – Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, per superare le emissioni negative generate dall'impatto ambientale di nuova costruzione. Incentivare il recupero e la conversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie (secondo i principi del Upcycling) nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e dell'architettura sostenibile, al fine di realizzare interventi a basso impatto ambientale.

**Ob.11** – Predisporre una disciplina volta ad incentivare l'efficientamento energetico del fabbricato, l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche, favorendo il risparmio della risorsa idrica e incoraggiando la costruzione di edifici a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB, Ex legge 10).

## 5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo, consistono nell'analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell'attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l'opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

Si riporta comunque, di seguito, una prima tabella sintetica relativa alle azioni che appare già possibile individuare per favorire l'attuazione degli obiettivi preliminari sino ad ora definiti.

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI GENERALI	
Obiettivi	Azioni
<b>Obiettivo 1</b> – favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche	Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.
<b>Obiettivo 2</b> – incrementare	Si prevede di procedere ad una semplificazione

<p>concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.</p>	<p>normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione.</p> <p>Si propone l'elaborazione di "schede progetto" differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici (per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi).</p> <p>Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali accordi attuativi.</p>
<p><b>Obiettivo 3</b> – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore</p>	<p>Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014 e al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.), nonché di perseguire la coerenza con il nuovo strumento strategico intercomunale (P.S.I.) redatto in forma associata con il Comune di Castellina Marittima e Montescudaio.</p>
<p><b>Obiettivo 4</b> – adeguare lo strumento alle richieste della più recente</p>	<p>Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alle</p>



normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.	definizione delle relative fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in modo da permettere la zonazione del territorio in nuove classi di pericolosità.
<b>Obiettivo 5</b> - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.	Si procederà con la declinazione degli obiettivi individuati all'interno del PSI al Piano Operativo, approfondendoli maggiormente.

**AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SPECIFICI**

**PER I DIFFERENTI SISTEMI**

<b>Obiettivi</b>		<b>Azioni</b>
<b>Obiettivo 6</b> – Sistema Insediativo	<i>Ob. 6.1 – Residenza</i>	<p>Seguendo i sottopunti indicati per l'obiettivo 6.1 al paragrafo precedente, sarà posta particolare attenzione alla disciplina delle aree residenziali esistenti, attraverso la tutela e valorizzazione dei centri storici e delle aree che costituiscono il patrimonio territoriale storico del Comune.</p> <p>Il P.O. sarà composto da un apposito zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazioni prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente (quali riqualificazione e ampliamento dei volumi esistenti), in base al grado di saturazione del tessuto insediativo e alla qualità</p>

		<p>paesaggistica dei luoghi.</p> <p>Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che dettaglieranno gli interventi ammessi sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico-ambientale. Con l'occasione saranno analizzati e eventualmente modificati i Progetti Norma attualmente presenti nel R.U., in modo da renderli coerenti con lo sviluppo urbanistico comunale.</p> <p>Particolare attenzione sarà posta alla pianificazione delle aree di margine del tessuto urbano e del riordino del tessuto residenziale soprattutto ove sono presenti funzioni incongrue a garantire una migliore qualità di vita dell'ambito residenziale.</p> <p>Inoltre, sarà favorita la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando una netta distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazioni urbanistiche.</p>
	<p><i>Ob. 6.2 – Produttivo, commerciale e turistico</i></p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatta un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti; eventuale nuova zona di sviluppo artigianale sarà individuata con apposita perimetrazione e con specifica scheda normativa.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito commerciale, il P.O. porrà particolare</p>

		<p>attenzione al mantenimento del sistema del commercio diffuso, attraverso la redazione di norme che consentano l'attività commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, nelle aree ritenute più idonee a prevedere tali attività.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attuali aree esistenti, e prevedendone di nuove se appositamente richieste nell'ambito del processo partecipativo. Per i nuovi interventi sarà predisposta apposita disciplina di riferimento attraverso la redazione di schede norma.</p>
	<p><i>Ob. 6.3 – Attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico</i></p>	<p>Il P.O. individuerà le aree pubbliche e i servizi di interesse generale esistenti all'interno del territorio comunale con apposito zoning. Saranno in seguito individuate tutte le aree per nuove previsioni pubbliche volte a riqualificare e riorganizzare nodi viari e spazi pubblici. Tali aree potranno essere inserite all'interno di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scomputo di urbanizzazioni primarie.</p> <p>Sarà inoltre posta attenzione alla viabilità dolce ed un suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale,</p>

		attività agro-silvo pastorali e turismo.
<b>Obiettivo 7</b> – Sistema ambientale e agricolo	<i>Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;</i>	La disciplina del P.O., tradotta nelle Norme Tecniche di Attuazione, conterrà uno specifico Capo relativo agli interventi ammessi nel territorio rurale ai sensi dei nuovi disposti regionali in materia. Tale disciplina sarà diversificata all'interno del territorio a seconda delle peculiarità dello stesso, tutelando le aree di maggiore tutela e valorizzando le aree agricole produttive legate ad aziende agricole esistenti. Su tali aree in specie saranno ammessi interventi ai sensi della normativa regionale, volti a potenziare le attività esistenti. Sarà inoltre riportata la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale, rispetto ai nuovi disposti regionali (L.R. 3/2017). Particolare attenzione sarà posta alla disciplina degli agriturismi perseguendo l'obiettivo di un loro potenziamento vista la vocazione prevalentemente rurale della zona collinare del Comune.  Saranno inoltre individuati quegli elementi paesaggistici-ambientali qualificanti il territorio rurale, legati in special modo al sistema delle aree protette ricadenti all'interno del comune.  Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della
	<i>Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici (tessuto della città antica, beni monumentali diffusi);</i>	
	<i>Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;</i>	
	<i>Ob.7.4 disciplinare i</i>	

	<p><i>Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;</i></p>	<p>L.R. 65/2014, quali presidi rappresentati il patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
	<p><i>Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;</i></p>	
	<p><i>Ob. 7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee;</i></p>	
	<p><i>Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i></li> <li><i>• la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;</i></li> <li><i>• la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;</i></li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;</i></li><li>• <i>la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);</i></li><li>• <i>prevedere forme di incentivazione</i></li></ul>	
--	---	--

	<p><i>dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale;</i></li> </ul>	
	<p><i>Ob. 7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;</i></p>	
<p><b>Obiettivo 8</b> – valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.</p>	<p>Come detto per gli obiettivi precedenti, le Norme Tecniche di Attuazione conterranno uno specifico Titolo volto a tutelare e preservare gli elementi di valore paesaggistico-ambientale qualificanti il territorio comunale.</p>	

<p><b>Obiettivo 9</b> – incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.</p>	<p>All'interno della disciplina del P.O. sarà posta particolare attenzione ad incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili destinati alla riqualificazione del tessuto edilizio nel territorio urbanizzato.</p>
<p><b>Obiettivo 10</b> – Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, per superare le emissioni negative generate dall'impatto ambientale di nuova costruzione. Incentivare il recupero e la conversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie (secondo i principi del Upcycling) nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e dell'architettura sostenibile, al fine di realizzare interventi a basso impatto ambientale.</p>	<p>La disciplina del PO prevederà una specifica normativa intenta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando il recupero e la riconversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie secondo il principio del Upcycling.</p>
<p><b>Obiettivo 11</b> - Predisporre una disciplina volta ad incentivare l'efficientamento energetico del fabbricato, l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche, favorendo il risparmio della risorsa idrica e incoraggiando la costruzione di edifici a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB, Ex legge 10).</p>	<p>All'interno della disciplina del PO sarà posta particolare attenzione ad incentivare l'efficientamento energetico, la costruzione di edifici con consumi energetici minimi e l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche.</p>

### 5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con il P.S.I. è stato individuato e adottato, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di P.O.. Tale perimetrazione è stata propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti

previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende obbligatoria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di approvazione delle controdeduzioni.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia e la Regione Toscana.

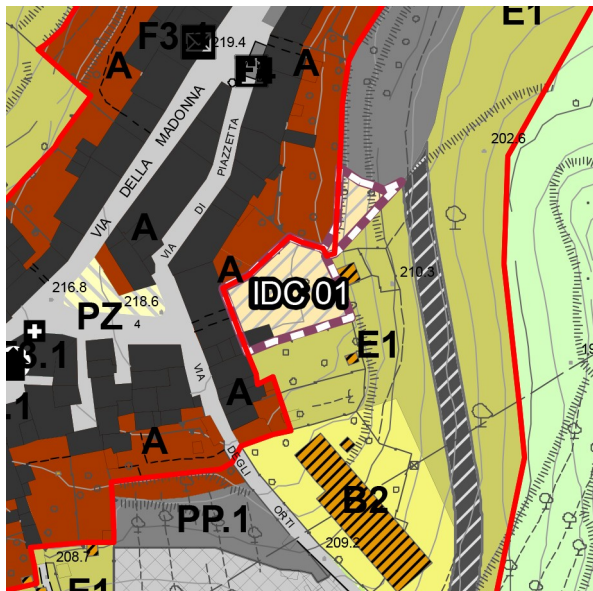
In fase di redazione del P.O. sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi già previsti nel P.S.I., per i quali è già stata svolta la Conferenza di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. A seguito del verbale della Conferenza di Copianificazione indetta dal P.S.I. (con verbale del 03.10.2019), sarà richiesta una nuova Conferenza di Copianificazione per le previsioni che l'Amministrazione riterrà opportuno inserire nel primo Piano Operativo.

Si demanda comunque ad una seconda fase la possibile richiesta di una nuova conferenza di Copianificazione, per le nuove aree derivanti da approfondimenti progettuali degli obiettivi del PSI o derivanti da contributi pervenuti a seguito del processo partecipativo (vedi capito 6 del presente documento).

## 5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

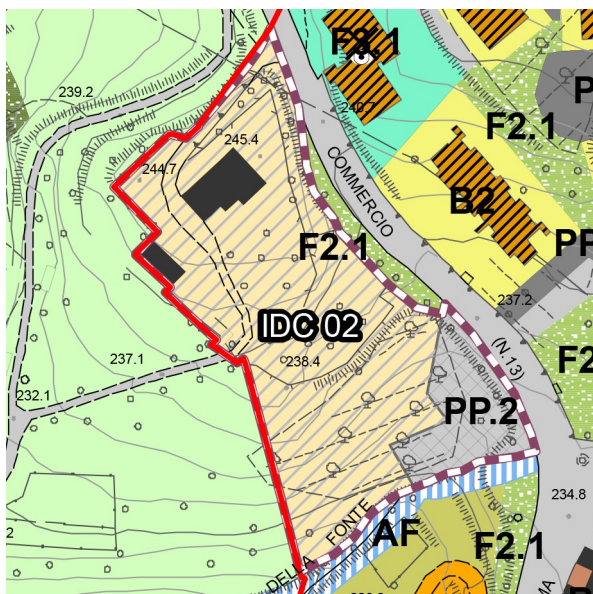
Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e il loro stato di attuazione



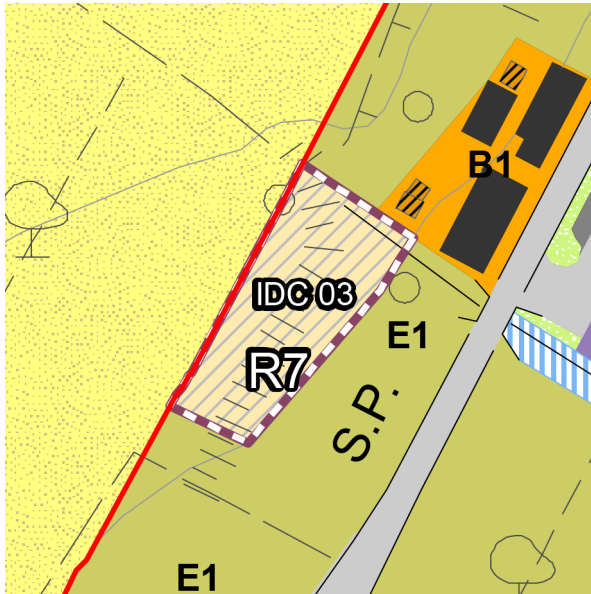
IDC n. 01

Stato: **NON ATTUATO**



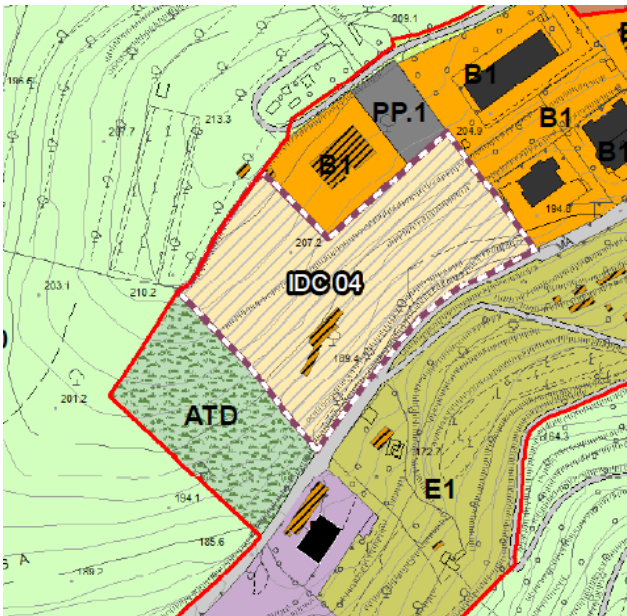
IDC n. 02

Stato: **NON ATTUATO**



**IDC n. 03**

**Stato: ATTUATO**

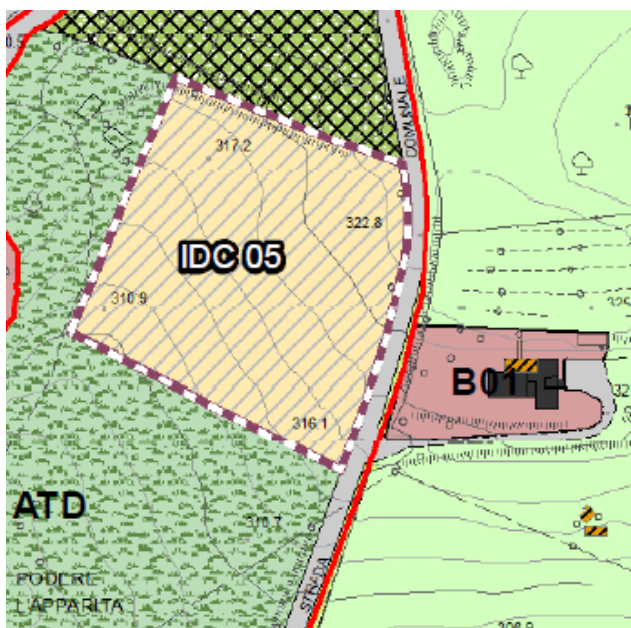


**IDC n. 04**

**Stato: CONVENZIONATO**

**Conv. del 09.10.2019**





IDC n. 05

Stato: **CONVENZIONATO**

Conv. del 10.09.2019

## IV° PARTE

**6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO**

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.



Dovrà quindi essere definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione, e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici del Piano Operativo.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

---

### 6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del Piano Operativo, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.O..

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c), dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

---

#### 6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Gli enti e gli organi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo, sono:

- Regione Toscana Settore Ambiente ed Energia, valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale
- Strategica, Opere Pubbliche di interesse strategico regionale, Assetto e Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana- ufficio del Genio Civile di Pisa (ora Valdarno Inferiore)

- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Comuni facenti parte dell'Unione
- Comuni confinanti con l'Unione
- Soprintendenza per i beni Ambientali, Culturali ed Archeologici
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino Toscana Costa
- ARPAT Dipartimento di Pisa
- ASL 6 Toscana Nord ovest Val di Cecina
- ANAS Compartimento viabilità toscana
- Provincia di Pisa
- AIT Autorità Idrica Toscana
- ASA
- REA
- Consorzio di Bonifica
- Enel
- Telecom
- Corpo Forestale dello Stato
- Ferrovie dello Stato
- WWF Sezione Regionale Toscana

***6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano***

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- Regione Toscana- ufficio del Genio Civile di Pisa (ora Valdarno Inferiore)
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana

- Soprintendenza per i beni Ambientali, Culturali ed Archeologici
- I comuni confinanti: Rosignano Marittimo, Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Lajatico, Chianni e Santa Luce.
- Comuni dell'Unione: Castellina Marittima, Montescudaio
- E-distribuzione spa
- TERNA SpA
- ASA (Azienda Servizi Ambientali): Ente Gestore unico dell'ATO n°5 Toscana Costa
- ARPAT
- ASL 6 Toscana Nord ovest Val di Cecina

---

## 6.2 Gli strumenti della partecipazione

---

Il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, nella figura di **Dott.ssa Serena Modric**, procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Operativo.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, elencati ai paragrafi precedenti, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Piano Operativo, ad integrazione di quella già esistente per il PSI vigente, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione on-line, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del P.O..

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, prima e/o successivamente alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Monsummano Terme, Settembre 2022

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

