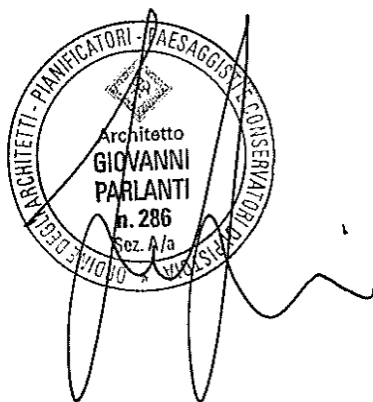


**Comune di Riparbella**  
Provincia di Pisa

**MODIFICA DI ERRORI MATERIALI  
DEL P.S. E DEL R.U AI SENSI  
DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014  
E  
VARIANTE SEMPLIFICATA AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI  
DELL'ART.30 DELLA L.R. 65/2014**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista

**Pian. Jr Emanuele Bechelli**  
Collaborazione al progetto



**Arch. Paola Pollina**  
Responsabile del procedimento

**Dott.ssa Ilaria Luciano**  
Garante della comunicazione

**Geom. Luciana Orlandini**  
Ufficio Tecnico

**Renzo Fantini**  
Sindaco

**RELAZIONE GENERALE**

**Novembre 2016**



## INDICE

<b>1. LA PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE .....</b>	<b>2</b>
2.1. Il Piano Strutturale vigente (Variante) .....	2
2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente .....	6
<b>3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE .....</b>	<b>13</b>
3.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico .....	13
3.1.1 - I Beni Paesaggistici .....	18
3.1.2 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. b, Codice – I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi. ....	18
3.1.3 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. c, Codice - 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. ....	21
3.1.4 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. g ,Codice – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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. ....	24
3.1.5 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. m ,Codice – Le zone di interesse archeologico.....	26
3.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa .....	28
<b>4. LE NUOVE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>30</b>
4.1. Gli obiettivi specifici perseguiti con le varianti.....	30
4.2. Correzione del perimetro del P.A.E.R.P.....	31
4.2. La modifica della scheda norma IDC 03, loc. S. Martino .....	34
4.2. La modifica della scheda norma ATu 11, Nucleo San Martino .....	35
<b>5. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....</b>	<b>40</b>
<b>6. ELENCO DEGLI ELABORATI .....</b>	<b>40</b>

## **1. LA PREMESSA**

Il Comune di Riparbella è dotato di Piano Strutturale (Variante) approvato con Del.CC. n. 21 del 29.06.2015; e di Regolamento Urbanistico approvato con Del.CC. n. 22 del 29.06.2015.

Il Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale sono stati redatti ai sensi della L.R. 1/2005 e con i piani sovraordinati allora vigenti:

- Il PTC vigente della Provincia di Pisa, approvato il 27 luglio 2006, con DCP n.100/2006;
- Il PIT, Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Del C.R. n.72 del 24 luglio 2007.

Con Del.CC. n. 44 del 12.09.2016 è stato dato avvio del procedimento per la Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti ai sensi dell'art.222 della L.R. n.65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni. In merito sono stati redatti i documenti di Avvio del procedimento urbanistico ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e del procedimento di VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni, quest'ultimo con esito negativo.

Le modifiche che le Varianti in oggetto apporteranno, sono puntuali e di dettaglio e riguardano la sistemazione normativa di schede norma esistenti, e la ripermetratura dell'area del P.A.E.R.P. adeguandola allo stato di fatto dell'area estrattiva, difforme da quanto perimetrato dagli strumenti sovraordinati.

## **2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 29.06.2015 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale vigente e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29.06.2015 il Regolamento Urbanistico vigente, per manutenzione normativa, modifiche cartografiche relative all'adeguamento al PAERP, modifiche di dettaglio riguardanti la copertura dei sistemi e sottosistemi funzionali.

Il Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale sono stati redatti ai sensi della L.R. 1/2005 e con i piani sovraordinati allora vigenti:

- Il PTC vigente della Provincia Di Pisa, approvato il 27 luglio 2006, con DCP n. 100/2006.
- Il PIT, Piano di Indirizzo Territoriale approvato con delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007.

### **2.1. Il Piano Strutturale vigente (Variante)**

Il P.S. vigente, è il nuovo strumento variato nel 2015 con approvazione delibera C.C. n.21 del 29/06/2015, redatto ai sensi della L.R. 1/2005. Rappresenta quindi uno strumento urbanistico, reso conforme al PIT del 2007 e al PTC della Provincia di Pisa del 2006.

Il P.S. vigente, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico, urbanistico che lo caratterizza, in conformità con gli obiettivi generali da perseguire descritti all'articolo 1 della L.R. 1/2005, si è posto i seguenti obiettivi specifici:

- manutenzione normativa, modifiche cartografiche relative all'adeguamento al PAERP - Piano delle Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili

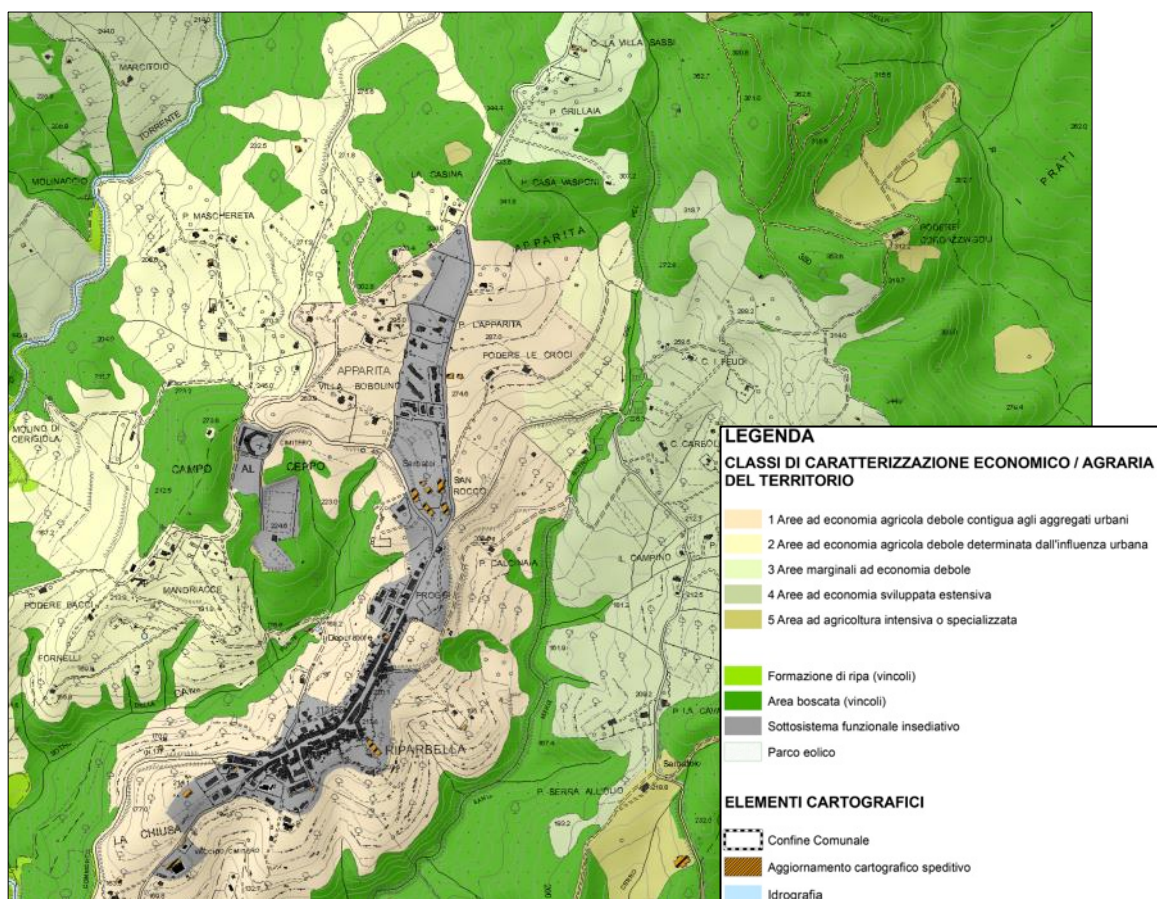
della Provincia di Pisa - e modifiche di dettaglio riguardanti la copertura dei sistemi e i sottosistemi funzionali ed è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a. Adeguamento al nuovo PAERP I Stralcio;
- b. Modifiche di dettaglio riguardanti la copertura dei sistemi dei sottosistemi funzionali e delle UTOE;
- c. Manutenzione dell'apparato Normativo.

- il fabbisogno abitativo e turistico-ricettivo dell'intero territorio comunale.

Il P.S. contiene inoltre un esaustivo Quadro Conoscitivo composto dai seguenti elaborati:

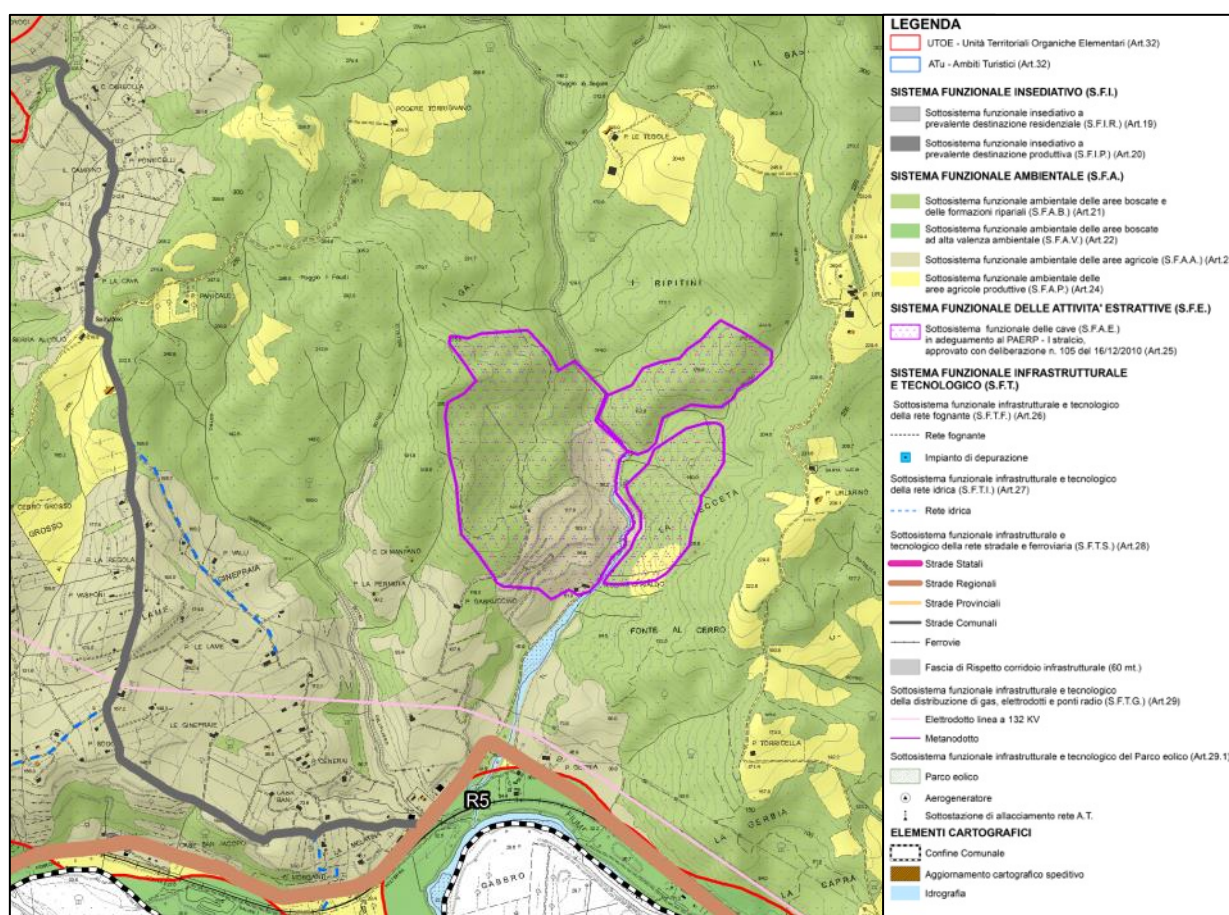
- Tavola 4A Nord - Sottosistemi
- Tavola 4A Sud - Sottosistemi
- Tavola 4A - estratto sovrapposto
- Tavola 4B Nord - Caratterizzazione agraria
- Tavola 4B Sud - Caratterizzazione agraria
- Tavola 5 - Le Strategie del Territorio - estratto sovrapposto
- Tavola 5 Nord - Le Strategie del Territorio
- Tavola 5 Sud - Le Strategie del Territorio
- Tavola 6 Nord - Le Strategie del Territorio sovrapposto
- Tavola 6 Sud - Le Strategie del Territorio sovrapposto
- Norme Tecniche di Attuazione
- Norme Tecniche di Attuazione sovrapposto



Estratto tavola 4b - Caratterizzazione economica – agraria del territorio, Variante al PS

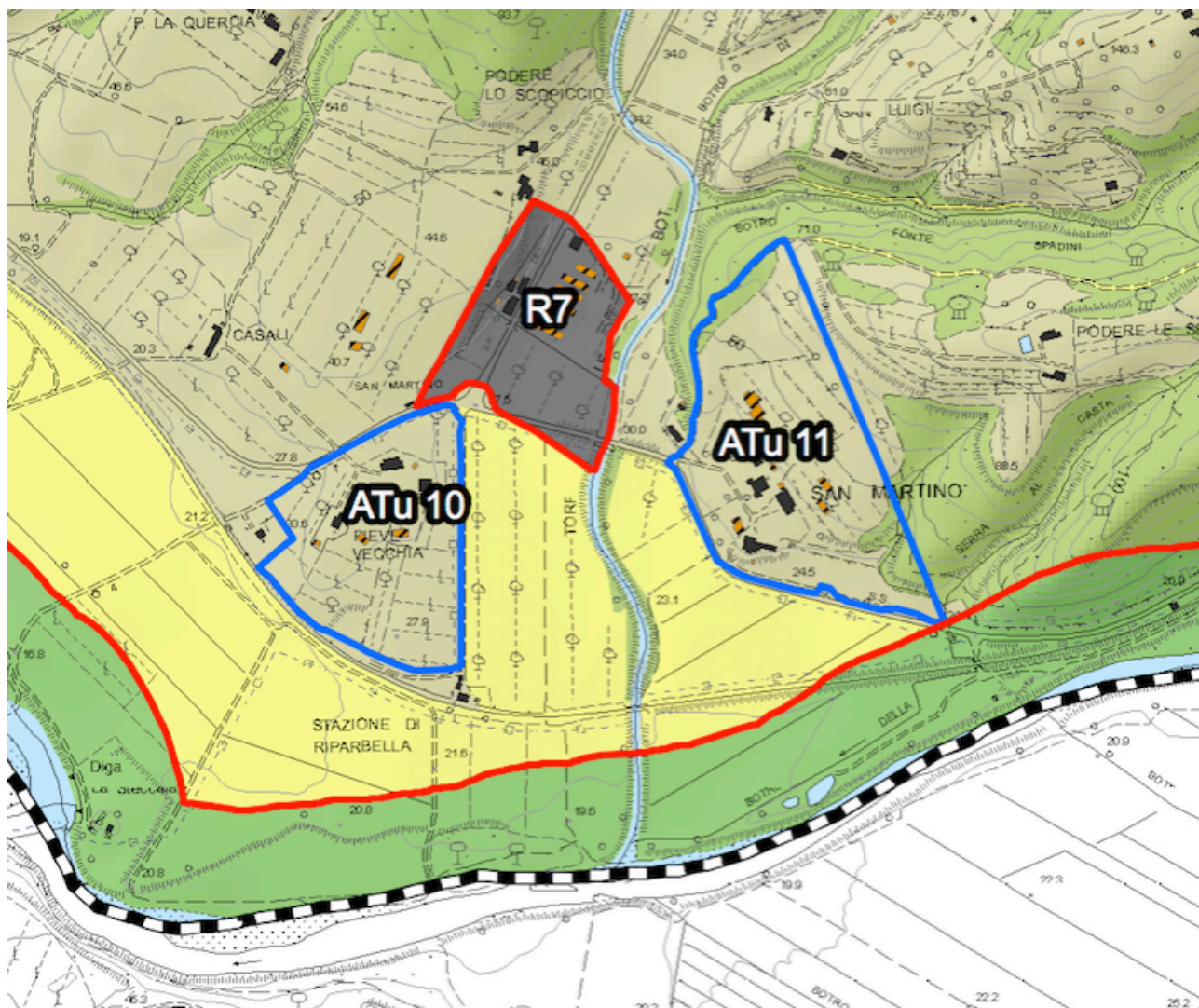
Il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni e le localizzazioni del Piano Regionale delle Attività Estrattive e delle relative norme tecniche di attuazione, approvati con delibera del C.R. 200/95, in applicazione dell'art.2 della L.R. n° 36 del 30/04/1980. In data 16 dicembre 2010, successivamente all'approvazione del P.S, la Provincia di Pisa ha approvato con deliberazione n. 105. il PAERP - Piano delle Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili, apportando così modifiche ai alle aree del 1995.


L'adeguamento al PAERP I Stralcio è stata attuato con la modifica della tavola n. 4a Sistemi e Sottosistemi funzionali del P.S., in cui sono stati inseriti i nuovi perimetri delle aree destinate ad attività estrattiva e al conseguente adeguamento normativo in particolare dell'art. 25 Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.) e suoi obiettivi generali.




Estratto tavola 4a - Sistemi e sottosistemi funzionali, adeguata al PAERP, Variante al PS

Il Piano Strutturale individua all'interno del Territorio comunale le UTOE residenziali (R), comprendenti il Nucleo Antico di Riparbella, le addizioni, l'ambito periurbano e la località di San Martino; e gli Ambiti Turistici (ATu) non equiparabili a UTOE come definite dalla L.R. 1/2005, sia per l'entità territoriale sia per caratteristiche intrinseche. I perimetri delle UTOE e delle ATu sono riportate nella Tavola 5 "Le strategie del territorio" del P.S.



 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) (Art.32)

 Ambiti Turistici (ATu) (Art.32)

*Estratto Tav. 5S "Le strategie del territorio" del P.S.*

Di seguito si riporta il dimensionamento del PS, delle UTOE e degli Ambiti Turistici:

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1				ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE			
	Totale Ab. Insediabili	RESIDUO PRG	NUOVO		Ab. Insediabili	POSTI LETTO *3		RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp	
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili		Totale posti letto	NUOVO				
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

Tabella dimensionamento UTOE, Variante al PS

## 2.2. 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:

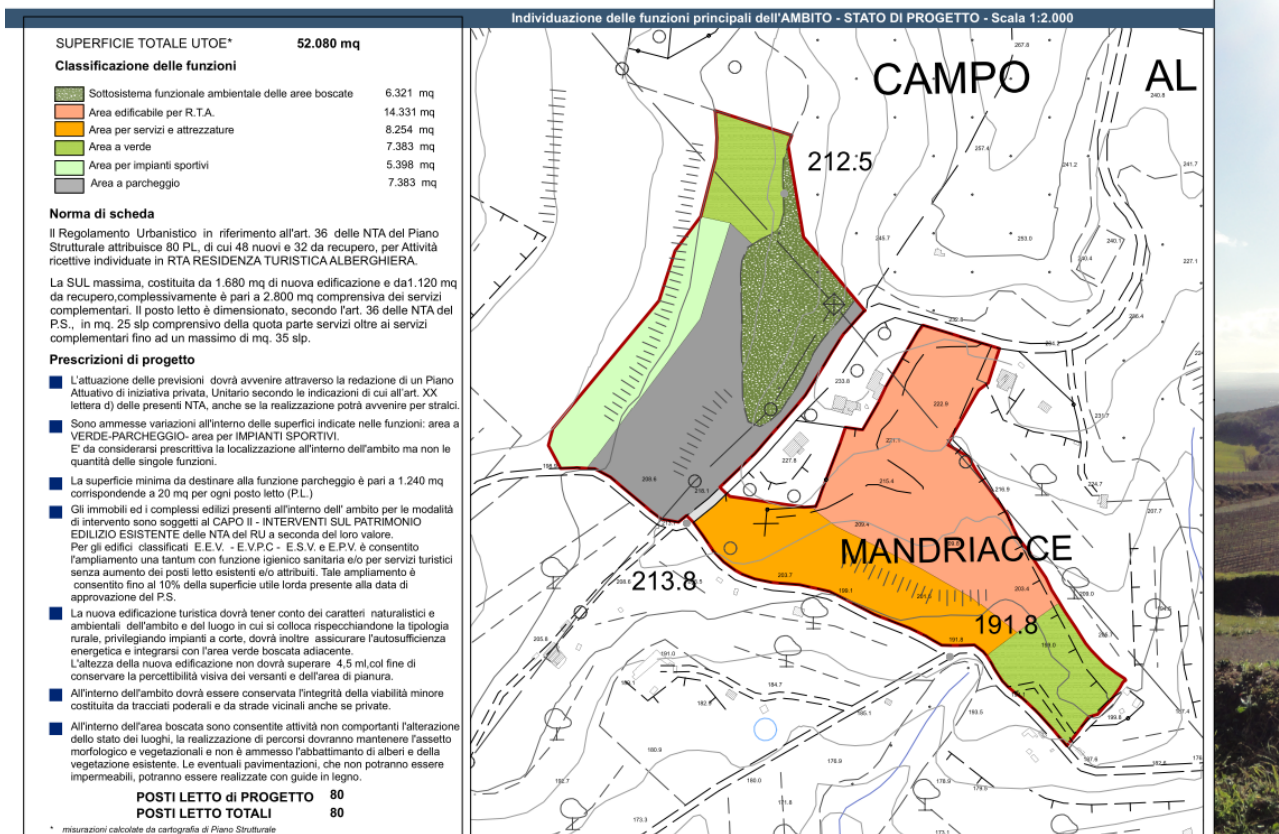
- Tavola 1.1 Territorio Aperto Nord
- Tavola 1.2 Territorio Aperto Sud
- Territorio Aperto estratto sovrapposto
- Tavola 2 Disciplina dei Suoli
- Tavola 2A Disciplina dei Suoli sovrapposto
- Tavola 2B Disciplina dei Suoli sovrapposto
- Individuazione dei Beni sottoposti a Esproprio
- Norme Tecniche di 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)

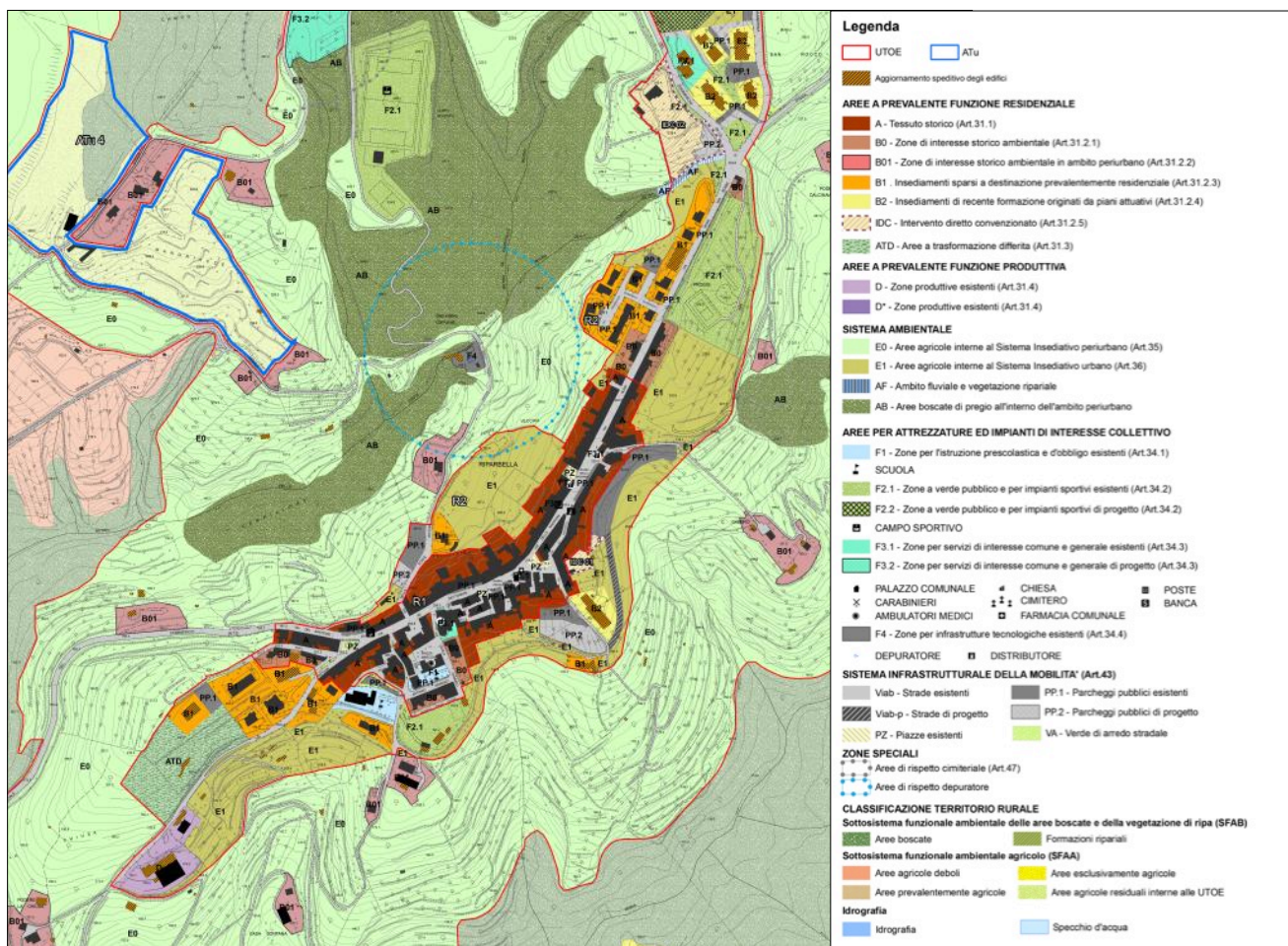
La zonizzazione del territorio comunale corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- 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 tavola 2 – Disciplina dei suoli, RU

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)

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
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>820</b>	<b>19</b>	<b>1180</b>	<b>27</b>	<b>1650</b>	<b>38</b>	<b>3650</b>	<b>84</b>

Tabella dimensionamento R.U. vigente

### 3. 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.

#### 3.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) "è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica".

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico.

Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano



Gli Ambiti del Piano Paesaggistico

Paesistico.

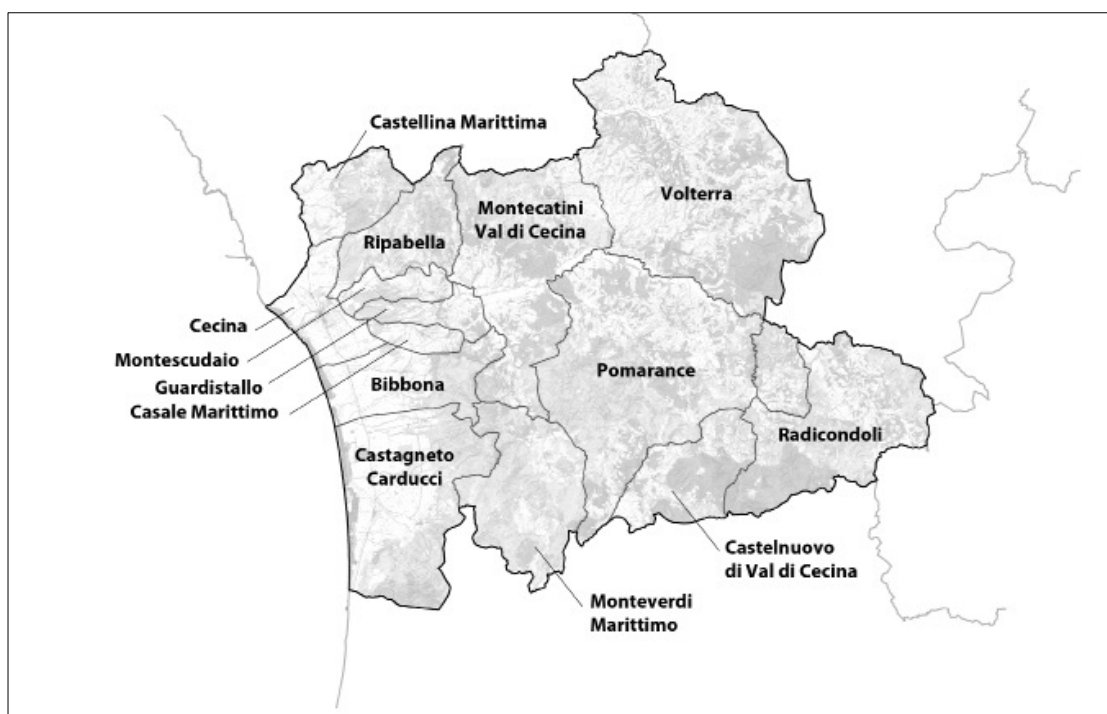
Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

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



AMBITO 13 – Val di Cecina, del Piano Paesaggistico

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- 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:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.

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

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, 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.

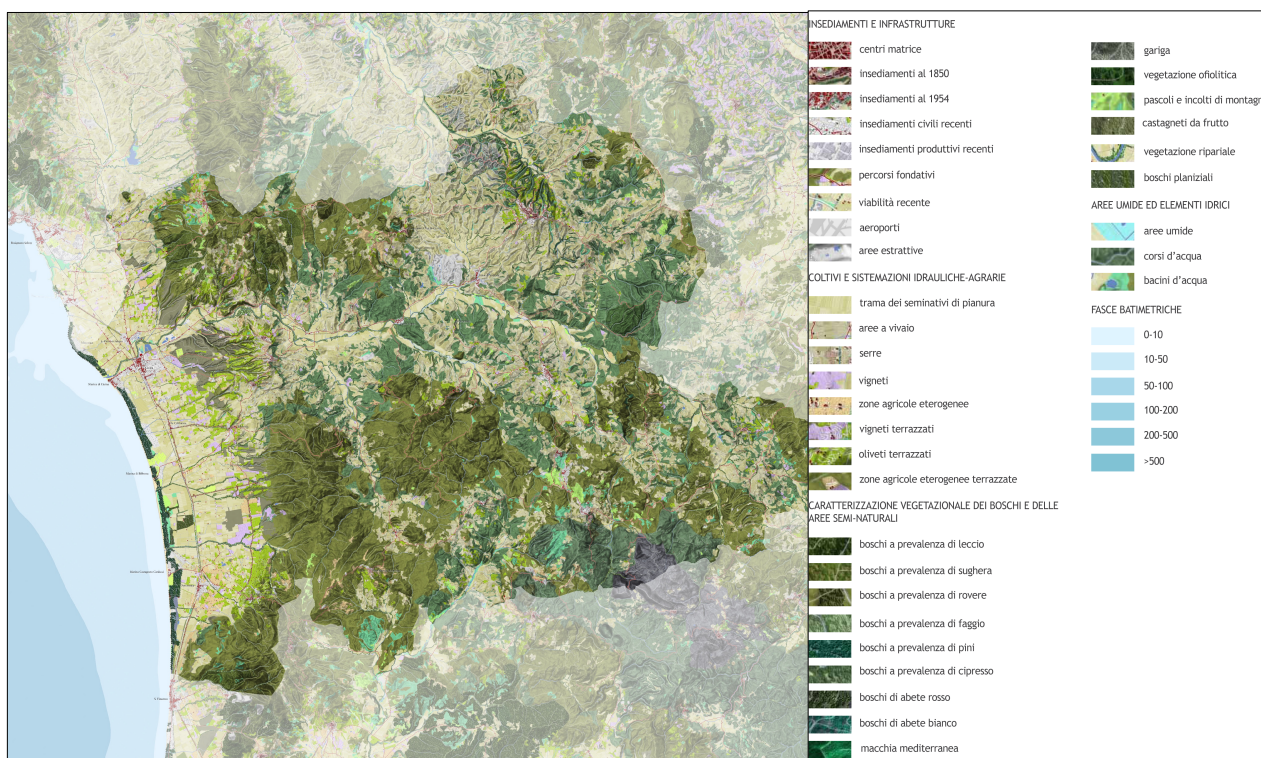
Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici".

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:

1. *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;
2. *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 ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;



3. *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;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti 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.

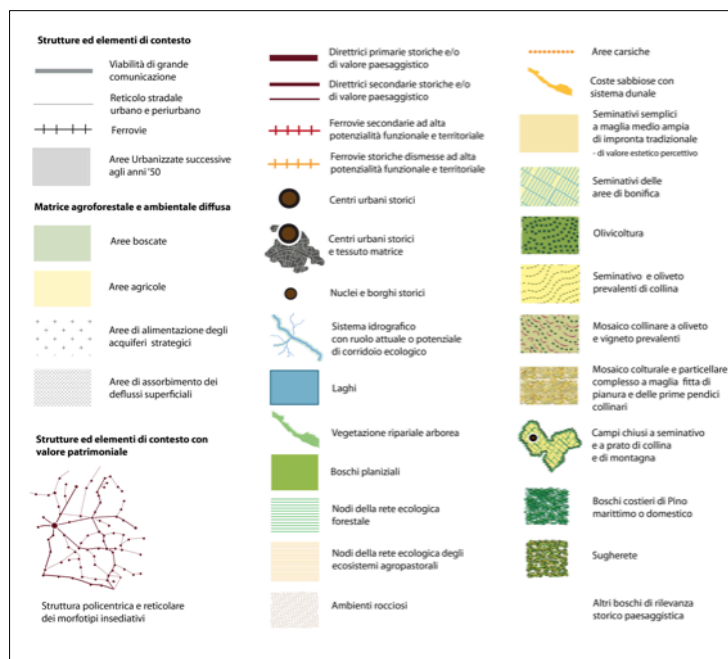


Caratteri del paesaggio del Piano Paesaggistico

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito13 sono stati individuati questi obiettivi:

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*
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*
3. *Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose,*

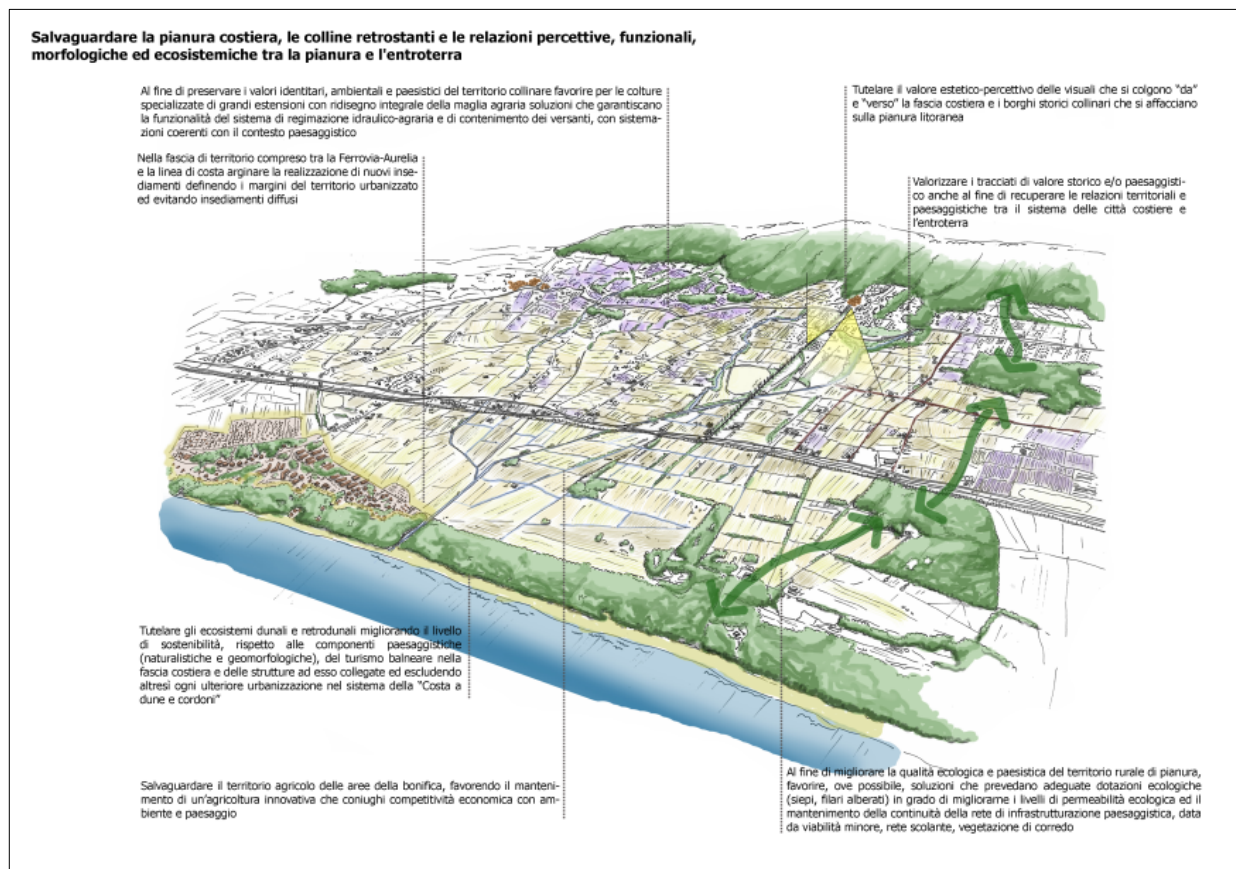
costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana



Il patrimonio territoriale e paesaggistico del Piano Paesaggistico

Per ogni Obiettivo la scheda d'Ambito individua specifiche direttive correlate da perseguire, in particolare si cita all'Obiettivo 1, direttiva 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.*



Norme figurate del Piano Paesaggistico

### 3.1.1 - I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

### 3.1.2 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. b, Codice – I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed esteticoperceptivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;

- c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a - individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;
- b - individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
- c - Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche che e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.
- d - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
  - 1 - Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;
  - 2 - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
  - 3 - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;
  - 4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
  - 5 - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.

Prescrizioni

- a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati

accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

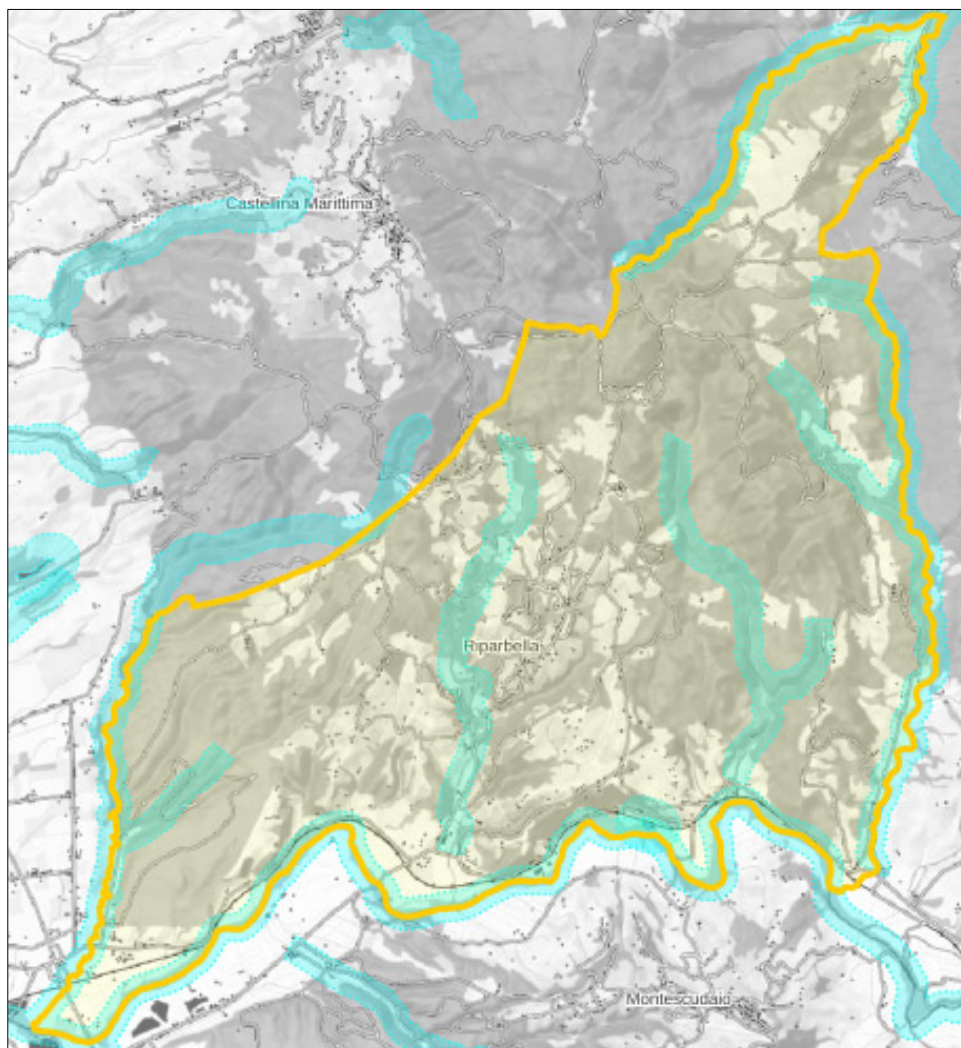
6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore

inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.



Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. b e c, Codice: i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia e fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi

- e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- attività produttive industriali/artigianali;
  - medie e grandi strutture di vendita;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
- f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

**3.1.3 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. c, Codice - 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.**

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

- c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

#### Prescrizioni

- a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
  - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.



h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**3.1.4 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. g ,Codice – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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.**

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;
- f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;
- h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità .

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
  - 1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
  - 2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
    - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
    - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
    - castagneti da frutto;
    - boschi di altofusto di castagno; - pinete costiere; - boschi planiziali e ripariali;
    - leccete e sugherete;
    - macchie e garighe costiere;
    - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed esteticoperceptivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:

- dei castagneti da frutto;

- dei boschi di alto fusto di castagno;

- delle pinete costiere;

- delle sugherete;

- delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi;

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

### Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

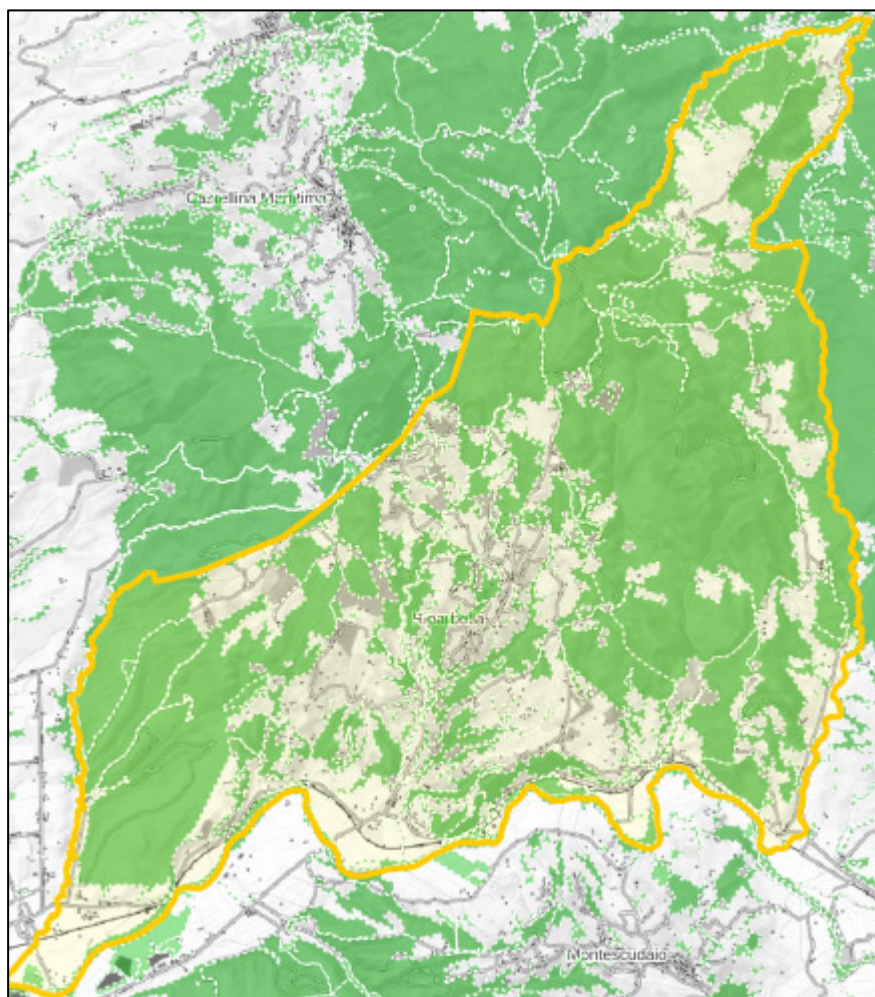
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. g ,Codice: i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento

### **3.1.5 - Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. m ,Codice – Le zone di interesse archeologico**

Zona comprendente l'insediamento etrusco di Belora (codice PI07)

In località Belora fin dall'Ottocento sono stati rinvenuti manufatti di periodo neolitico e reperti databili all'età tardo imperiale romana, ma i ritrovamenti più rilevanti sono di epoca etrusca (L. Palermo, in Riparbella. Terra della Maremma pisana dalle origini ai nostri giorni, 2006, pp. 43-133). L'area interessata da presenze archeologiche sorge su una collina che domina la strada "Salaiola"

che collega il mare con Riparbella, degradando sulla pianura costiera, costituendo così un balcone naturale affacciato sulle isole dell'arcipelago toscano, una posizione ottimale sfruttata già nell'antichità. Sulla collina situata a nord del sito etrusco di Belora, separata da questo da una piccola vallecchia, su un terrazzo di origine marina ricco di conglomerati, sono state raccolte alcune testimonianze del paleolitico (F. Sammartino, in Riparbella 2006, 22). All'età del Bronzo finale (X secolo a.C.) risale una fibula di bronzo della collezione Chiellini conservata al Museo Civico di Livorno. Gli sporadici reperti di Belora attestano già in età arcaica una presenza aristocratica in un luogo che sarà in età tardo-etrusca uno dei centri primari di tutto il comprensorio volterrano, anch'esso prossimo alle zone minerarie di Riparbella (Le Botra), e Castellina (Poggio Nocola, Castellina, Pomaia, Terriccio); testimoniano inoltre particolari connessioni di cultura materiale con la vicina area popoloniese. A partire dalla fine del IV fino al I secolo a.C. un insediamento sulla collina di Belora sembra sostituirsi a Casaglia nella funzione di controllo strategico di un comprensorio vasto e ricco di risorse minerarie. Il luogo, ancora preservato dal punto di vista paesaggistico, testimonia la volontà delle popolazioni etrusche di individuare luoghi dominanti e ben difendibili.

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi dovranno perseguire il seguente obiettivo:

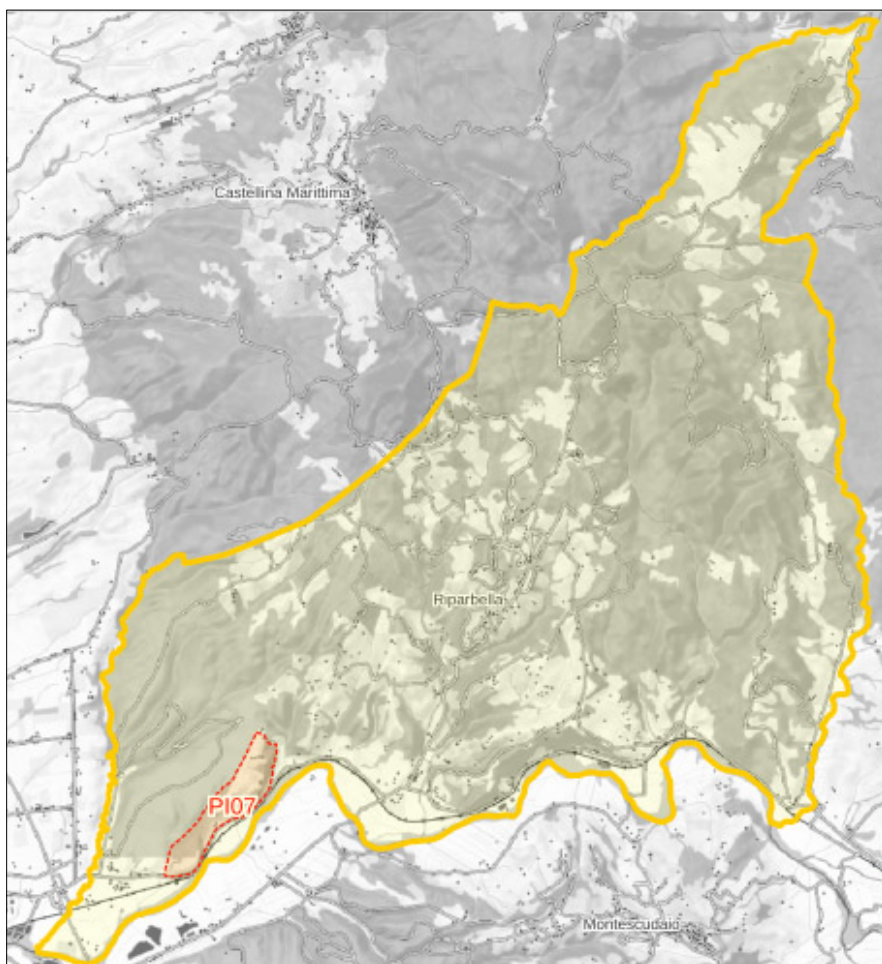
- a – tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari del bene e del contesto di giacenza, alla vulnerabilità di ciascun sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza.

Prescrizioni

- a – Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
- b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
- c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

15.4. Nelle zone di cui all'art. 11.3, lettere a) e b) del documento denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice", allegato 7B alla disciplina del piano oltre a quanto previsto ai punti 15.1, 15.2 e 15.3 del presente articolo, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alle singole schede dell'Allegato H, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.



Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. m ,Codice – Le zone di interesse archeologico  
L'Insediamento etrusco di Belora

### 3.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa

Il PTC vigente della provincia di Pisa, approvato il 27 luglio 2006, con DCP n. 100/2006, divide il territorio in due sistemi: il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno che va dalla foce del Serchio al tratto inferiore della Valle dell'Arno e il Sistema Territoriale delle Colline Interne Meridionali che confina con i territori di Siena ad est e Livorno ad ovest e Grosseto a sud. Per il PTC i Sistemi Territoriali sono i riferimenti primari della programmazione e della pianificazione territoriale.

Il territorio del Comune di Riparbella ricade nel "Sistema Territoriale delle Colline Interne Meridionali": un sistema caratterizzato nel suo complesso da territori collinari ricchi di risorse naturali, con una ricca copertura; inoltre il Comune di Riparbella è ricompreso nel Sub-sistema delle Colline litoranee e della bassa Val di Cecina.



I sistemi territoriali locali della Provincia di Pisa

Il PTC individua tra invarianti del suddetto sistema:

- Per i Comuni fluviali (Montecatini V., Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Pomarance, Volterra, Castelnuovo Val di Cecina, S.Luce, Monteverdi M.mo, Terricciola, Peccioli, Capannoli Palaia) costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e delle vedute e la promozione di azioni coordinate per la fruizione a piedi ed in bici delle risorse naturali anche mediante la costituzione di aree protette, di parchi urbani, extra-urbani, parchi sovracomunali.

Le tavole del PTC che riguardano il paesaggio sono: QC10 "Il Sistema dei Vincoli Paesaggistici"; P10 "I Sistemi di Paesaggio"; P711 "Territorio Agricolo"; QC7a "Risorse Agro – Ambientali", e le Norme del PTC dall'art. 21 all'art. 44.

L'Amministrazione Provinciale, con Delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 23/06/2011, ha avviato il procedimento di variante al PTC, con il proposito di procedere all'integrazione del PTC relativamente al Territorio Rurale, al fine di dettagliare e adeguare gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento territoriale di coordinamento Provinciale, alle sopravvenute disposizioni normative regionali, agli strumenti urbanistici sovraordinati, in riferimento alle scelte di carattere generale, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della disciplina generale dello stesso.

La provincia di Pisa si è posta le seguenti finalità, in relazione alla variante al PTC:

- adeguare lo strumento territoriale di coordinamento, al Nuovo Regolamento Regionale per il Territorio Rurale di cui al regolamento n.7/R del 9/2/2010 "regolamento di attuazione del titolo IV capo III (territorio rurale) della LR 3 gennaio 2005 n.1;
- evidenziare le problematiche relative alle nuove esigenze del mondo del lavoro agricolo;

- promuovere lo sviluppo degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso il contemperamento delle esigenze di sviluppo economico e sociale e delle esigenze di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del territorio e di conservazione delle risorse naturali, in recepimento delle disposizioni normative dettate dalla LRn.11 del 23/03/2011;
- adeguamento del PTC al Piano Paesistico Regionale relativamente agli approfondimenti degli ambiti secondo i criteri stabiliti nel PIT Regionale

La "Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale" riserva particolare attenzione al paesaggio, si pone l'obiettivo di incentivare il valore paesaggistico, come l'insieme delle risorse alimentari, socio - economiche, ambientali, e contrastare così la tendenza all'abbandono, favorendo il ricambio generazionale.

Le azioni strategiche della Variante si rivolgono all'incentivazione e al sostegno del lavoro agricolo e alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio rurale: incentivare l'agricoltura biologica, i concimi di origine prevalentemente vegetale, incrementare la qualità dei prodotti agricoli, riqualificare le produzioni locali utilizzando metodi di agricoltura biologica ed integrata, attivando contemporaneamente il mercato locale e territoriale.



#### 4. LE NUOVE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le nuove Varianti in oggetto nascono dall'esigenza di effettuare modifiche e piccole correzioni di aree inserite nelle schede norma e nella cartografia approvata.

##### 4.1. Gli obiettivi specifici perseguiti con le varianti

Per la predisposizione della Variante al Piano Strutturale e della Variante al Regolamento Urbanistico, sono stati individuati i seguenti obiettivi:

- Correzione del perimetro di un'area di escavazione, come individuata nel PAERP e per la quale il P.S. ed il R.U. si sono adeguati
- Modifica della Scheda norma IDC 03 loc. S. Martino per inserimento attività urbane bar/ristorante, a parità di SUL ammessa.
- Modifica normativa e cartografica Area turistico-ricettiva denominata Atu 11 Nucleo San Martino (PS, RU).

Preso atto che per le Varianti in oggetto, considerato che per il P.S. non occorre attivare una procedura di variante ordinaria in quanto la modifica del perimetro dell'area di escavazione è da ritenersi come una semplice correzione di un errore materiale e quindi rientrante nei disposti

dell'art.21 comma 1 della L.R.65/2014, è possibile attivare la variante in oggetto in regime di Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014.

La variante si compone quindi di tre modifiche puntuali al fine di rispondere ad altrettanti obiettivi.

#### **4.2. Correzione del perimetro del P.A.E.R.P.**

Come descritto precedentemente, il PS e RU vigenti hanno recepito le prescrizioni e le localizzazioni del Piano Regionale delle Attività Estrattive e delle relative norme tecniche di attuazione, approvati con delibera del C.R. 200/95, in applicazione dell'art.2 della L.R. n° 36 del 30/04/1980, e successivamente modificato con dalla Provincia di Pisa con deliberazione CP n. 105/2010.

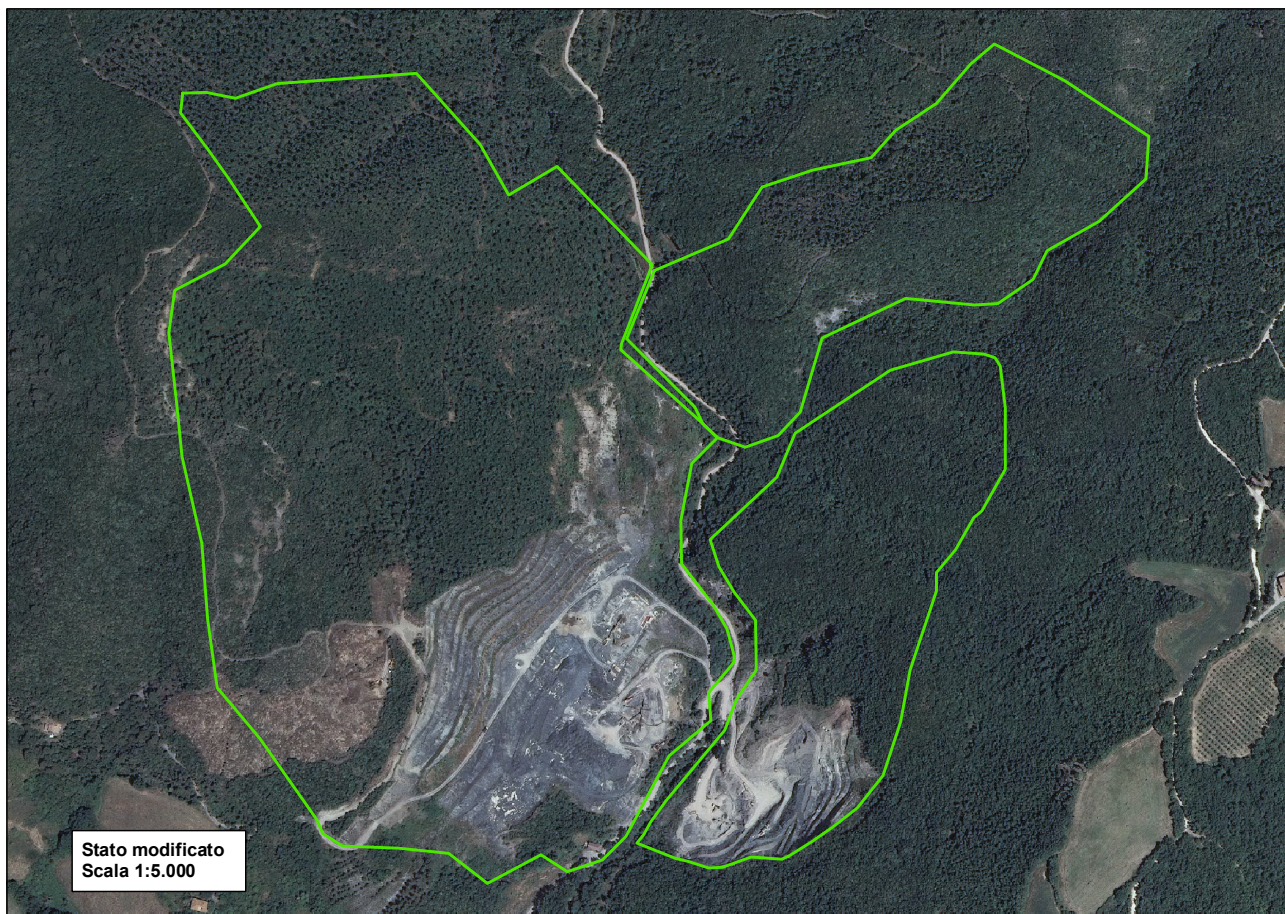
Allo stato attuale dei luoghi si riscontrano difformità tra quanto individuato dal P.A.E.R.P. e l'area di escavazione esistente, nella parte sud-est dell'area estrattiva come riscontrato dalle immagini sotto riportate e risalenti al 2010.



Fonte Ortofoto 2010: portale Geoscopio (SITA) della Regione Toscana

Si rende quindi necessaria la modifica del perimetro di P.A.E.R.P. adeguandolo allo stato attuale dei luoghi.





*Fonte Ortofoto 2010: portale Geoscopio (SITA) della Regione Toscana*

Alla luce di quanto descritto, la modifica apportata dalla Variante si palesa come una mera rettifica di errore materiale, per cui si prevede un iter procedurale ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014, che permette la modifica di tali errori mediante deliberazione di aggiornamento da pubblicare sul BURT.

A seguito della nuova perimetrazione è stata modificata la Tavola 4a S "Sistemi e sottosistemi funzionali" del P.S., e la Tavola 1S "Sottosistemi funzionali e classificazione del patrimonio edilizio esistente extraurbano" del R.U.

Comune di Riparbella  
 Provincia di Pisa

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE**

Arch. Giovanni Parlanti  
 Progettista capogruppo

Arch. Alice Lenzi

Arch. Gabriele Banchetti

Pian. Jr Emanuele Bechelli

Dott. Geol. Leonardo Moretti

Dott. Ing. Silvia Cipriani

Dott. For. Lorenzo Mini

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

Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Studio Infogeo

Arch. Paola Pollina  
 Responsabile del procedimento

Geom. Luciana Orlandini  
 Ufficio Tecnico

Renzo Fantini  
 Sindaco

**MODIFICA DI ERRORI MATERIALI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014 - MODIFICA P.A.E.R.P.**

Arch. Giovanni Parlanti  
 Progettista

Pian. Jr Emanuele Bechelli  
 Collaborazione al progetto

Arch. Paola Pollina  
 Responsabile del procedimento

Dott.ssa Ilaria Luciano  
 Garante della comunicazione

Geom. Luciana Orlandini  
 Ufficio Tecnico

Renzo Fantini  
 Sindaco

**STATO SOVRAPPONTO**  
 Novembre 2016

**Tavola 4a S**  
**SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI**  
 MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
 Scala 1:10.000  
 Aprile 2015

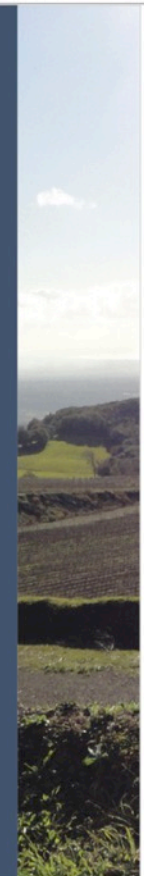
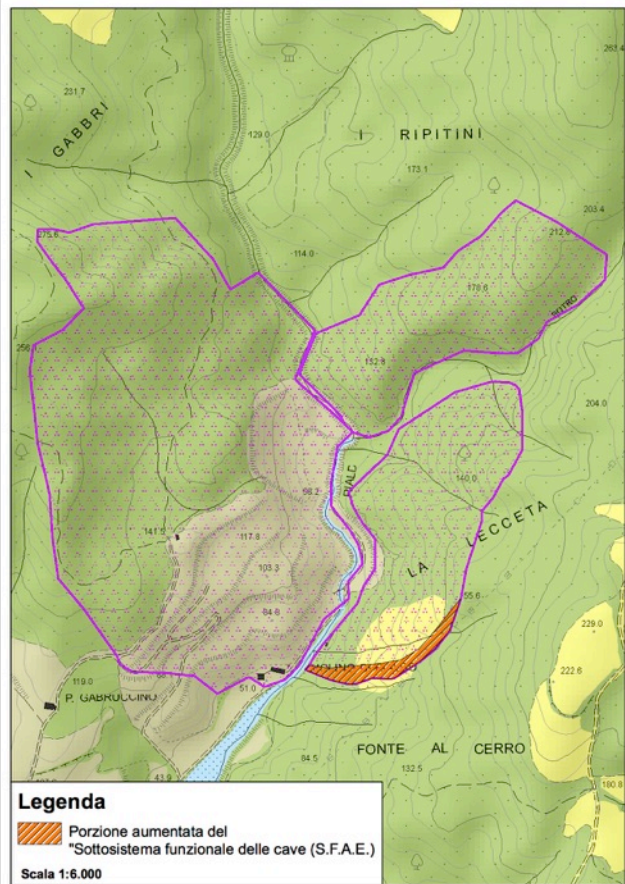



Tavola 4a S "Sistemi e sottosistemi funzionali" stato sovrapposto del P.S.

Comune di Riparbella  
 Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

Arch. Giovanni Parlanti  
 Progettista capogruppo

Arch. Alice Lenzi

Arch. Gabriele Banchetti

Pian. Jr Emanuele Bechelli

Dott. Geol. Leonardo Moretti

Dott. Ing. Silvia Cipriani

Dott. For. Lorenzo Mini

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

Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Studio Infogeo

Arch. Paola Pollina  
 Responsabile del procedimento

Geom. Luciana Orlandini  
 Ufficio Tecnico

Renzo Fantini  
 Sindaco

**MODIFICA DI ERRORI MATERIALI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014 - MODIFICA P.A.E.R.P.**

Arch. Giovanni Parlanti  
 Progettista

Pian. Jr Emanuele Bechelli  
 Collaborazione al progetto

Arch. Paola Pollina  
 Responsabile del procedimento

Dott.ssa Ilaria Luciano  
 Garante della comunicazione

Geom. Luciana Orlandini  
 Ufficio Tecnico

Renzo Fantini  
 Sindaco

**STATO SOVRAPPONTO**  
 Novembre 2016

**Tavola 01 S**  
**SOTTOSISTEMI FUNZIONALI E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE EXTRAURBANO**  
 MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
 Scala 1:10.000  
 Aprile 2015

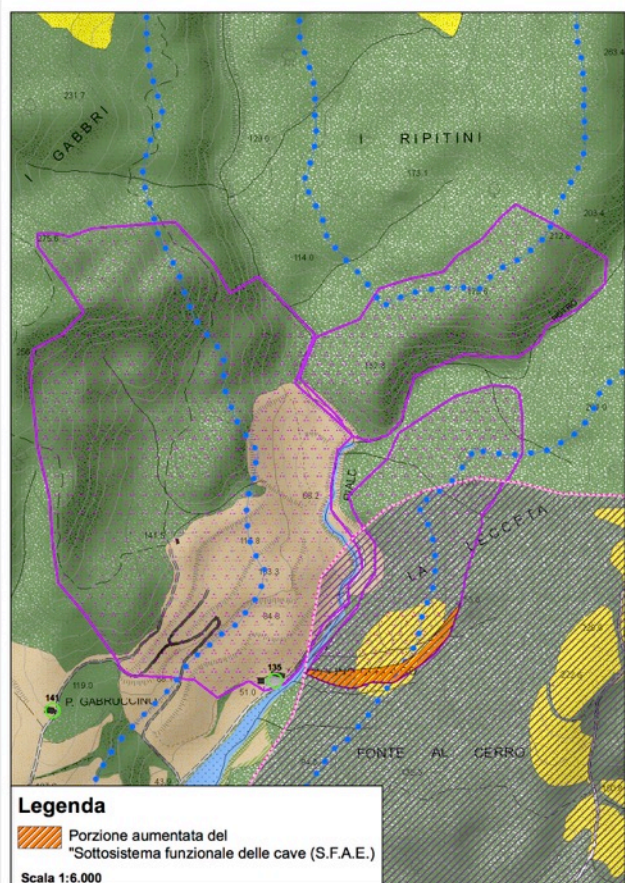



Tavola 15 "Sottosistemi funzionali e classificazione del patrimonio edilizio esistente extraurbano" stato sovrapposto del R.U.

#### 4.2. La modifica della scheda norma IDC 03, loc. S. Martino

Il R.U. vigente ha previsto nell'UTOE R.7 San Martino, un intervento a carattere residenziale individuato con la scheda norma IDC 03 riportata nell'allegato C "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U.

In sede della Variante al R.U. in oggetto, è stata modificata tale scheda norma, consentendo all'interno del perimetro di intervento, oltre la destinazione d'uso residenziale anche quella per attività urbane – attività per la ristorazione a parità di SUL assegnata. E' stato quindi modificato l'allegato C del R.U.

#### **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 / <b>Attività Urbane – Attività per la ristorazione</b>
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 **e/o attività urbane/attività per la ristorazione** 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 **e/o di attività urbane/attività per la ristorazione** 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** 100 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.

*Estratto all.C "Normativa urbanistica specifica", stato sovrapposto del R.U.*

La presente modifica è soggetta al procedimento di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, che definisce l'iter procedurale per l'adozione e approvazione delle varianti semplificate agli strumenti urbanistici.

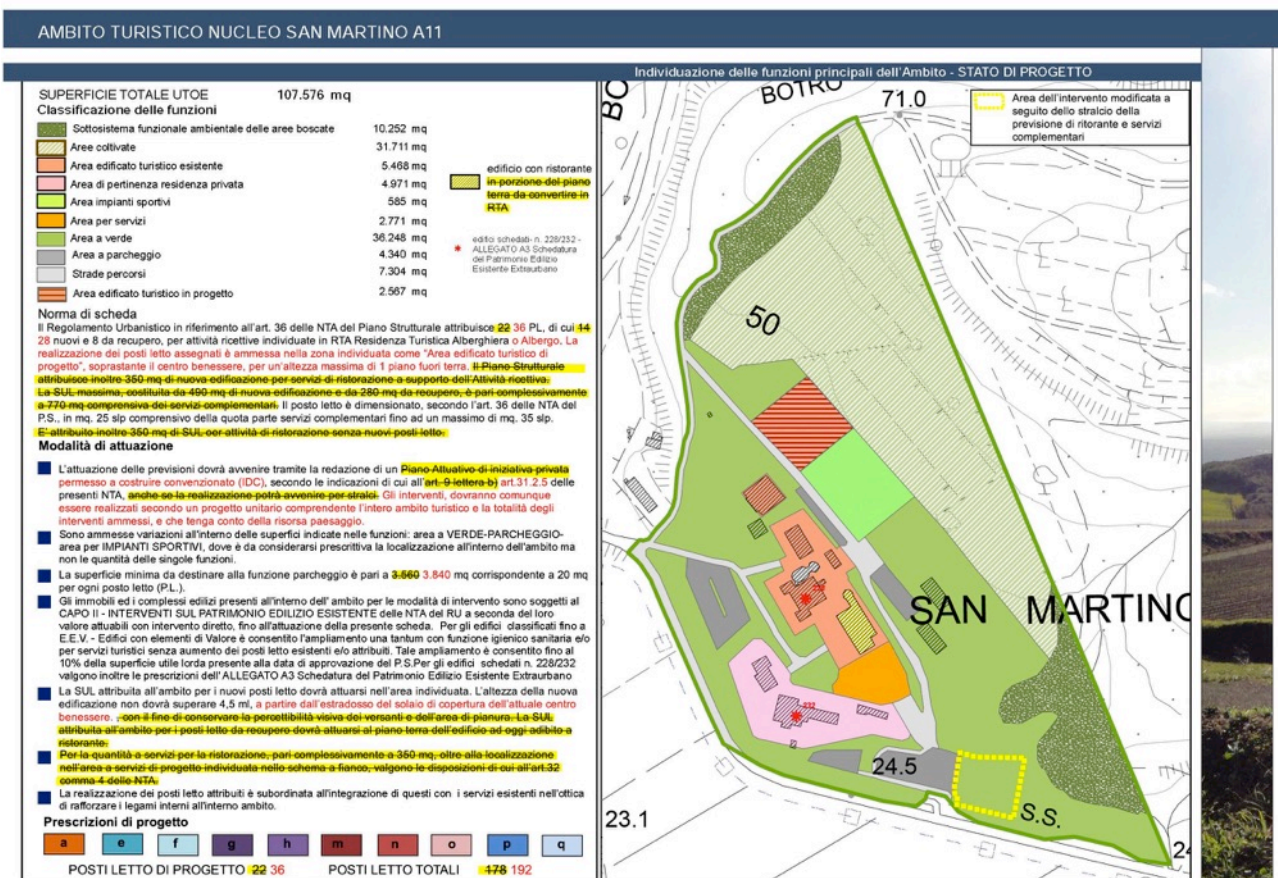
#### **4.2. La modifica della scheda norma ATu 11, Nucleo San Martino**

Il vigente Piano Strutturale individua il Nucleo San Martino come Ambito Turistico n.11 (ATu. 11) conseguentemente disciplinato dal R.U. vigente, tramite apposita scheda norma riportata nell'allegato B "Album degli Ambiti Turistici" del R.U.

La presente Variante al R.U. apporta alcune modifiche all'Ambito Turistico legate all'assegnazione di nuovi posti letto per R.T.A. (residenza turistico alberghiera). Si specifica che il dimensionamento per tale incremento di posti letto, viene direttamente preso dall'ATu 11 che, in base al vigente R.U., presenta un residuo di Piano Strutturale sufficiente a soddisfare l'incremento in oggetto. E' stata stralciata inoltre la previsione di edificazione per servizio di ristorazione, appositamente individuato e dimensionato nella scheda norma vigente.

Infine sono state modificate le modalità di attuazione dell'intervento, consentite non più con Piano Attuativo, bensì con permesso a costruire convenzionato (IDC) la cui esecuzione e realizzazione dovrà comunque tenere di conto dell'ambito turistico nella sua interezza e totalità, nell'ottica di valorizzare e tutelare la risorsa paesaggio, così come richiesto dal Parere dell'Autorità Competente in sede di commissione, il cui verbale è stato protocollato con n. 9281 del 25.11.2016 presso l'Unione dei Colli Marittimi Pisani.

A seguito di quanto descritto, è stata modificata la scheda norma dell'ATu 11 – Nucleo San Martino, riportata nell'all.B "Album degli ambiti turistici" del R.U.; in particolare sono state apportate modifiche alla cartografia di progetto, con lo stralcio dell'area per servizi di ristorazione, e modifiche alla parte normativa.



Estratto all.B "Album Ambiti Turistici", stato sovrapposto del R.U.

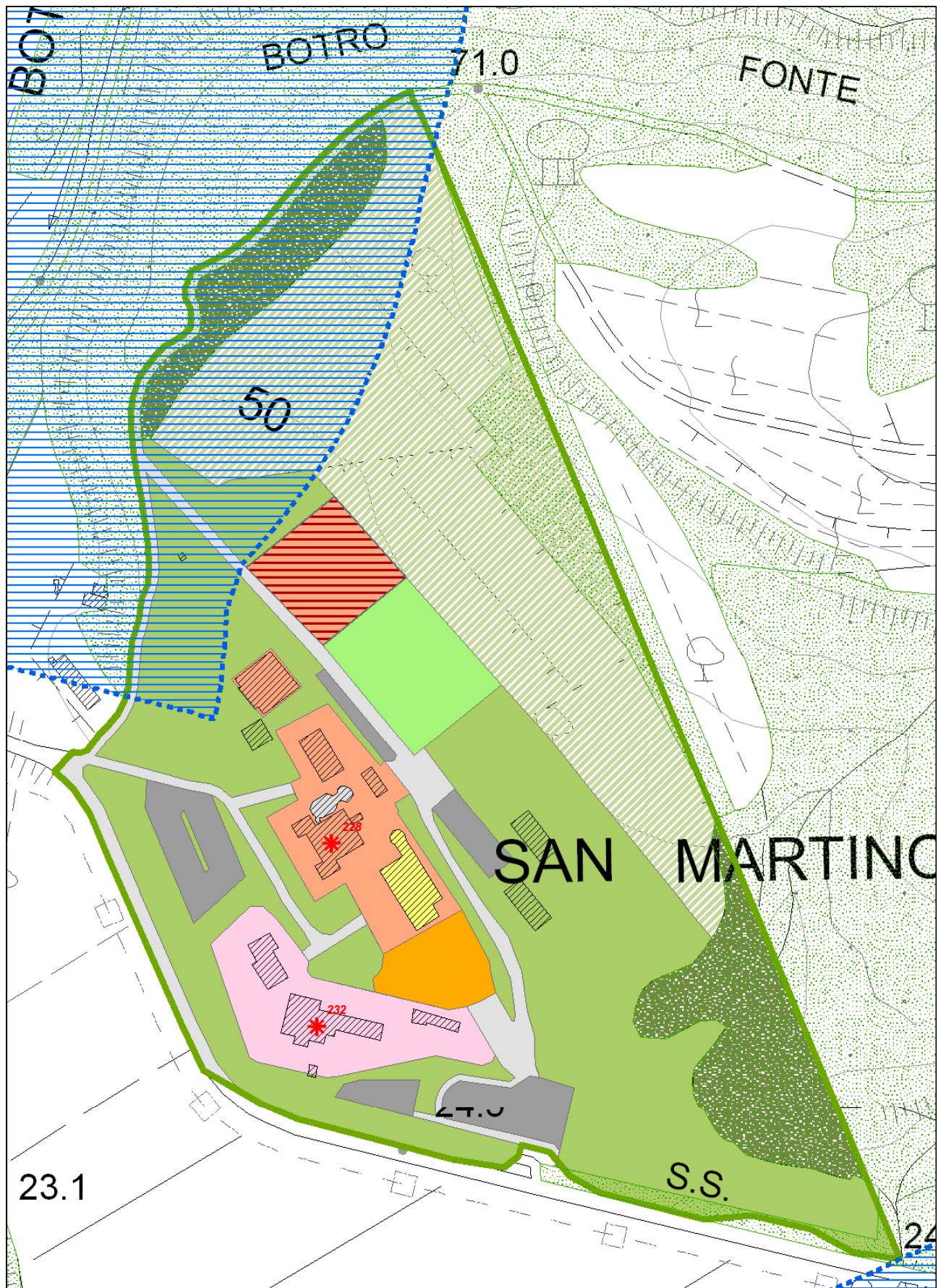
	ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO			ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO			ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO		
	REGOLAMENTO URBANISTICO			PIANO STRUTTURALE			RESIDUO PIANO STRUTTURALE		
	NUOVO P.L.	RECUPERO P.L.	TOTALE P.L.	NUOVO P.L.	RECUPERO P.L.	TOTALE P.L.	NUOVO P.L.	RECUPERO P.L.	TOTALE P.L.
R01 NUCLEO ANTICO	0	0	0	0	15	15	0	15	15
R02 ADDIZIONI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	48	32	80	48	32	80	0	0	0
R05 BANDITA GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	8	0	8	16	0	16	8	0	8
R07 SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A10 PIEVE VECCHIA	0	13	13	0	13	13	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	14 28	8	22 36	28	8	36	14 0	0	14 0
A12 NOCOLINO	20	0	20	20	0	20	0	0	0
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	20	0	20	30	0	30	10	0	10
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	6	0	6	10	0	10	4	0	4
<b>TOTALE UTOE-AMBITI</b>	<b>116</b>	<b>53</b>	<b>169</b>	<b>152</b>	<b>68</b>	<b>220</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>51</b>
<b>TERRITORIO APERTO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>116 130</b>	<b>53</b>	<b>169 183</b>	<b>152</b>	<b>68</b>	<b>220</b>	<b>36 22</b>	<b>15</b>	<b>51 37</b>

Estratto all.D "Dimensionamento e verifica standards", stato sovrapposto del R.U.

All'interno dell'Ambito Tursitico ATu 11 – Nucleo San Martino ricadono parzialmente i Beni paesaggistici di cui all'art.142 c.1, lett. c, Codice - 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; e all'art.142 c.1, lett. g ,Codice – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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.

Seppur le aree individuate dalla scheda di progetto, in cui sono consentiti gli interventi edilizi, non ricadano all'interno dei Beni paesaggistici sopracitati, l'intero Ambito Turistico è comunque soggetto alla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che prevede l'adeguamento degli atti di governo del territorio agli strumenti della pianificazione paesaggistica, tramite conferenza paesaggistica.

La presente modifica è soggetta al procedimento di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, che definisce l'iter procedurale per l'adozione e approvazione delle varianti semplificate agli strumenti urbanistici.



Estratto all.B "Album Ambiti Turistici", del R.U, con sovrapposti i beni paesaggistici



## 5. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Viste le modestissime variazioni che saranno apportate alla strumentazione urbanistica, e soprattutto tenuto conto che il PS e il RU vigenti sono stati già sottoposti a VAS, è stata attivata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010. L'Autorità Competente in sede di commissione, il cui verbale è stato protocollato con n. 9281 del 25.11.2016 presso l'Unione dei Colli Marittimi Pisani, ha dato parere conforme al documento di Verifica di assoggettabilità a VAS, decretando le Varianti non assoggettabili alla procedura di VAS.

## 6. ELENCO DEGLI ELABORATI

Gli elaborati modificati o di nuova definizione introdotti dalla Modifica di errori materiali ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014 per il PS e il RU, e dalla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014, sono i seguenti:

Relazione Generale

Piano Strutturale:

- Tavola 4a S – Sistemi e Sottosistemi funzionali, scala 1:10.000
- Tavola 4a S – Sistemi e Sottosistemi funzionali, stato sovrapposto

Regolamento Urbanistico:

- Tavola 1 S – Sottosistemi funzionali e classificazione del patrimonio edilizio esistente extraurbano, scala 1:10.000
- Tavola 1 S – Sottosistemi funzionali e classificazione del patrimonio edilizio esistente extraurbano, stato sovrapposto
- Allegato B – Album degli ambiti turistici, stato modificato e stato sovrapposto
- Allegato C – Normativa urbanistica specifica, stato modificato e stato sovrapposto
- Allegato D – Dimensionamento e verifica standards, stato modificato e stato sovrapposto

Monsummano Terme, 30.11.2016

Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

