

Comune di Castellina Marittima

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista e responsabile VAS

Alessandro Giari

Sindaco

Ing. Barbara Erminia Sarti

Responsabile del procedimento

Dott.ssa Francesca Lesco

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Documento programmatico
per l'Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014**

Luglio 2025



Indice

I° PARTE.....	3
1. PREMESSA.....	3
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	5
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
II° PARTE.....	9
3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	9
3.1 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	9
3.1.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	13
3.1.2 Lo statuto del territorio: le invarianti strutturali.....	16
3.1.3 Lo statuto del territorio: il territorio urbanizzato, i nuclei rurali, le aree turistiche complesse e i sottosistemi territoriali.....	22
3.1.4 Lo statuto del territorio: sistemi, sub-sistemi e sottosistemi territoriali (gli ambiti locali di paesaggio).....	25
3.1.5 Le strategie di sviluppo sostenibile.....	27
3.1.6 Le strategie di sviluppo sostenibile: il sistema insediativo.....	28
3.1.7 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le UTOE.....	30
3.1.8 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	31
3.1.9 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	39
3.1.10 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le politiche e strategie intercomunali di area vasta.....	53
3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	58
3.2.1 Gli insediamenti residenziali nel R.U. vigente.....	60
3.2.2 Gli insediamenti produttivi nel R.U. vigente.....	62
3.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico vigente.....	63
3.2.4 La Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente nel RU vigente.....	64
3.2.5 Le polarità a prevalente carattere turistico-ricettivo-culturale nel RU vigente.....	65
4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	66
4.1 La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”.....	66
4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	67
4.2.1 Il Piano di indirizzo Territoriale.....	69
4.2.2. Il Piano Paesaggistico.....	73
4.2.2.1. La scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina.....	76
4.2.2.1.1 La descrizione interpretativa – struttura geologica e geomorfologica.....	77
4.2.2.1.2. La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio.....	79

4.2.2.1.3 Le invarianti strutturali – i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi.....	80
morfogenetici.....	80
4.2.2.1.4 Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi.....	81
4.2.2.1.5 Le invarianti strutturali – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	84
4.2.2.1.6 Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.....	86
4.2.2.1.7 Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico.....	88
4.2.2.1.8. Le interpretazione di sintesi – Criticità.....	89
4.2.2.1.9. Gli indirizzi per le politiche.....	90
4.2.2.10 La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive.....	92
4.3 Ricognizione dei beni paesaggistici.....	94
4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa.....	96
4.5 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	98
III° PARTE.....	104
5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI CASTELLINA MARITTIMA.....	104
5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo.....	104
5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	108
5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione.....	119
5.4 L’attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.....	120
IV° PARTE.....	131
6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	131
6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	132
6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico.....	132
6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all’approvazione del piano.....	135
6.2 Gli strumenti della partecipazione.....	136

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 Castellina Marittima. 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:
 - Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (in associazione con Montescudaio e Riparbella)
 - Regolamento Urbanistico vigente;
 - 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:** Ing. Barbara Erminia Sarti;
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Commissione Unificata del Paesaggio con competenza in materia di VAS dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Castellina Marittima 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 : segretario comunale dott.ssa Francesca Leo

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 45 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 Castellina Marittima è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale (PSI)**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06/05/2024 (Comune di Castellina Marittima) e conformato al PIT-PPR. Si tratta di un'esperienza di pianificazione sovracomunale che interessa il territorio dei comuni di Castellina Marittima, Riparbella, Montescudaio, che hanno deciso di mantenere associata la funzione di pianificazione del territorio in prosecuzione dell'esperienza dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, nata originariamente nel 2011 come intesa tra cinque comuni.

Il **Regolamento Urbanistico (RU)** è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 29/06/2012 al quale sono state apportati le seguenti varianti:

- Variante semplificata al RU per inserimento scheda norma area a servizio di attività produttiva esistente nell'UTOE C4 in località Le Badie, adottata con Del. C.C. n. 67 del 30/11/2015;
- Variante al RU per alcune previsioni di carattere puntuale che hanno comportato l'aggiornamento e la reiterazione di alcune previsioni decadute (relative ad attività produttive e servizi di interesse pubblico) e l'introduzione di nuove Schede Norma relative a due polarità per servizi ubicate nel territorio rurale, adottata con Del. 16 C.C. del 30.07.2019 pubblicata sul BURT n°35 del 28.08.2019, poi approvata a dicembre 2019. Alcune previsioni (nuove polarità), hanno richiesto lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione ex art. 25, tenutasi presso la sede regionale in data 18 gennaio 2019;
- Variante semplificata al regolamento urbanistico vigente per approvazione progetto di opera pubblica, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, adottata con Del. C.C. n. 3 del 06/05/2024.

3.1 Il Piano Strutturale Intercomunale

Il Comune di Castellina Marittima ha intrapreso con i Comuni di Montescudaio e Riparbella, 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, approvato poi con Del. C.C. n. 5 del 06/05/2024 (Comune di Castellina Marittima) e conformato al PIT-PPR.

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.**QC02a**- Ricognizione dei beni paesaggistici (art. 142, lett. b, c, g)
- Doc.**QC02b**- Ricognizione dei beni paesaggistici (art. 142, lett. h, m)
- Doc.**QC02c**- Ricognizione dei beni paesaggistici (art. 136 e Beni architettonici)
- 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, delle Aree produttive complesse 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
- doc.**QV3**- Dichiarazione di sintesi

Le **Indagini di pericolosità idrogeologica, sismica e idraulica (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 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)

Studi idraulici

- Doc. **QI01** – Relazione idrologico idraulica
- Doc. **QI02** – Allegati di modellazione idraulica
- Tav. **QI01** – Cartografia generale e bacini di studio
- Tav. **QI02** – Planimetria del reticolo di modellazione idraulica
- Tav. **QI03a** – Planimetria di modellazione idraulica – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QI03b** – Planimetria di modellazione idraulica – Comune di Riparbella
- Tav. **QI04a** – Altezze di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QI04b** – Altezze di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Riparbella
- Tav. **QI04c** – Altezze di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Montescudaio
- Tav. **QI05a** – Velocità di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QI05b** – Velocità di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Riparbella
- Tav. **QI05c** – Velocità di esondazione $Tr=200$ anni – Comune di Montescudaio
- Tav. **QI06a** – Magnitudo idraulica – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QI06b** – Magnitudo idraulica – Comune di Riparbella
- Tav. **QI06c** – Magnitudo idraulica – Comune di Montescudaio
- Tav. **QII07a** – Pericolosità ai sensi del vigente PGRA – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QII07b-1** – Pericolosità ai sensi del vigente PGRA – Comune di Riparbella – Iquadramento 1
- Tav. **QII07b-2** – Pericolosità ai sensi del vigente PGRA – Comune di Riparbella – Iquadramento 2
- Tav. **QII07c** – Pericolosità ai sensi del vigente PGRA – Comune di Montescudaio

- Tav. **QII08a** – Proposta di modifica al PGRA – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QII08b-1** – Proposta di modifica al PGRA – Comune di Riparbella – Iquadramento 1
- Tav. **QII08b-2** – Proposta di modifica al PGRA – Comune di Riparbella – Iquadramento 2
- Tav. **QII08c** – Proposta di modifica al PGRA – Comune di Montescudaio
- Tav. **QII09a** – Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Comune di Castellina Marittima
- Tav. **QII09b-1** – Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Comune di Riparbella – Iquadramento 1
- Tav. **QII09b-2** – Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Comune di Riparbella – Iquadramento 2
- Tav. **QII09c** – Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Comune di Montescudaio

3.1.1 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

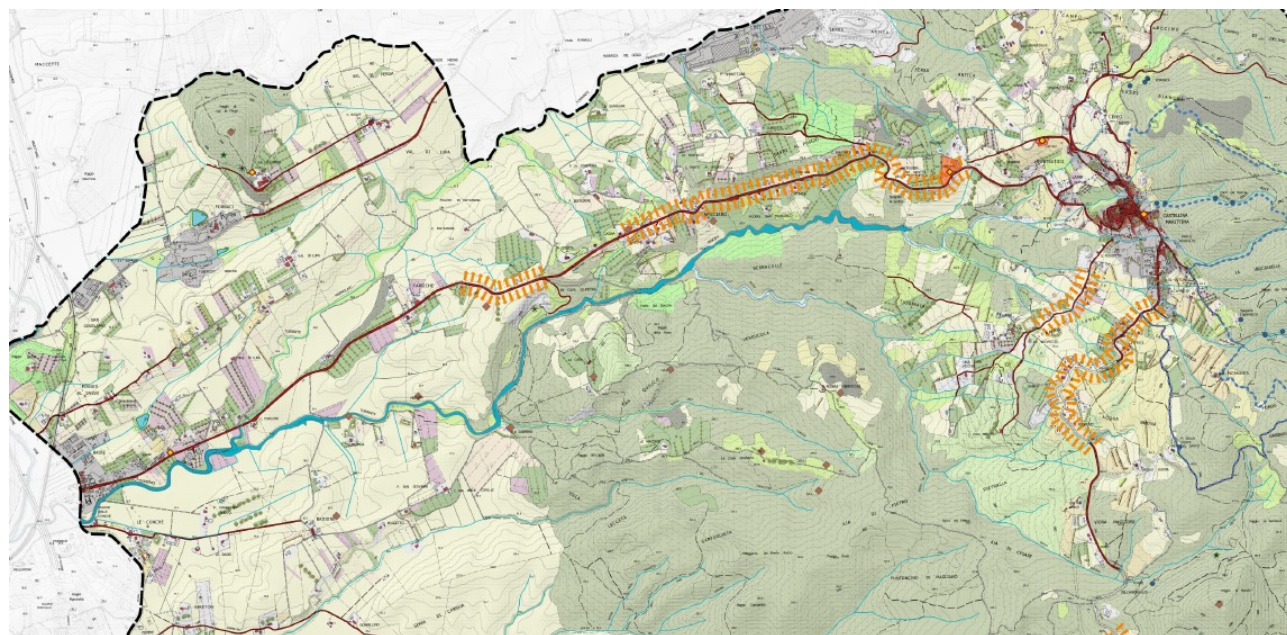
Componenti di valore paesaggistico-percettivo:

- 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.



Estratto Tavola QP1 - Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale

3.1.2 Lo statuto del territorio: le invarianti strutturali

Le *Invarianti Strutturali* comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale, definendo le regole e i principi che assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza degli elementi patrimoniali.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo. Sono state perciò redatte quattro tavole di Quadro 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 ripерimetrati 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-quaternari
Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti – CBAg
Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate – CBAAt
- Collina
Collina sui depositi neo-quaternari 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 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

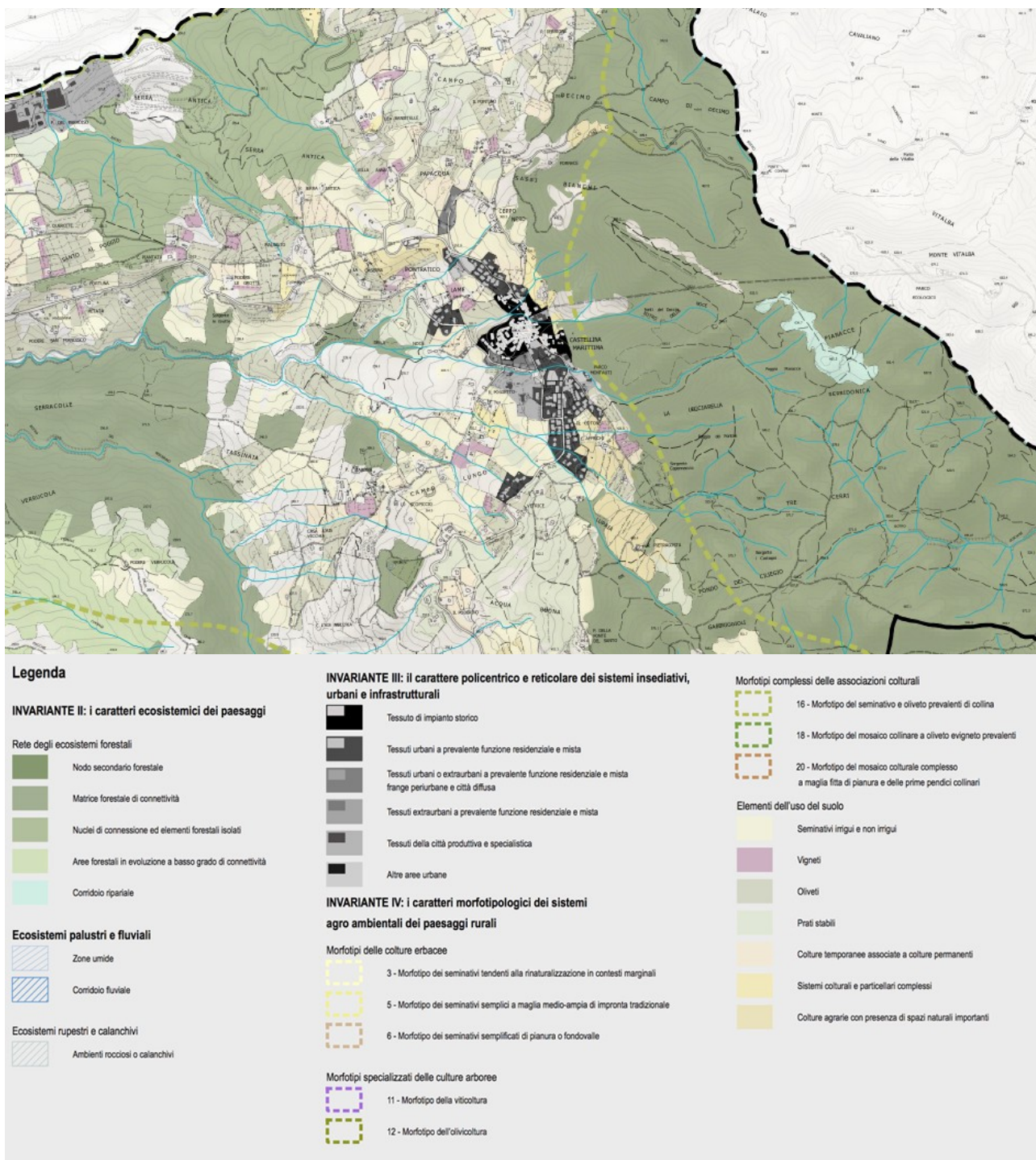
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali

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

3.1.3 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 ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

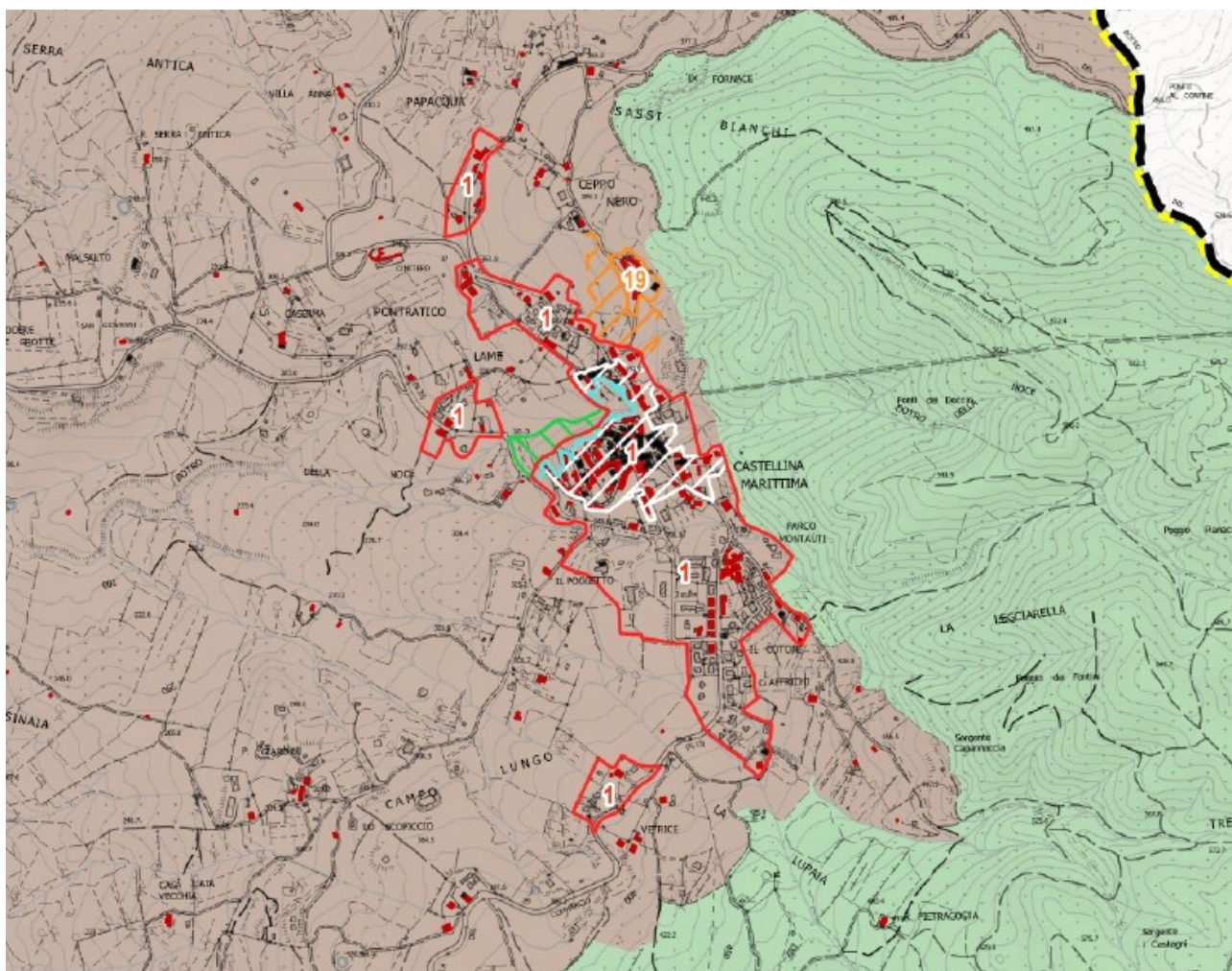
Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, 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.



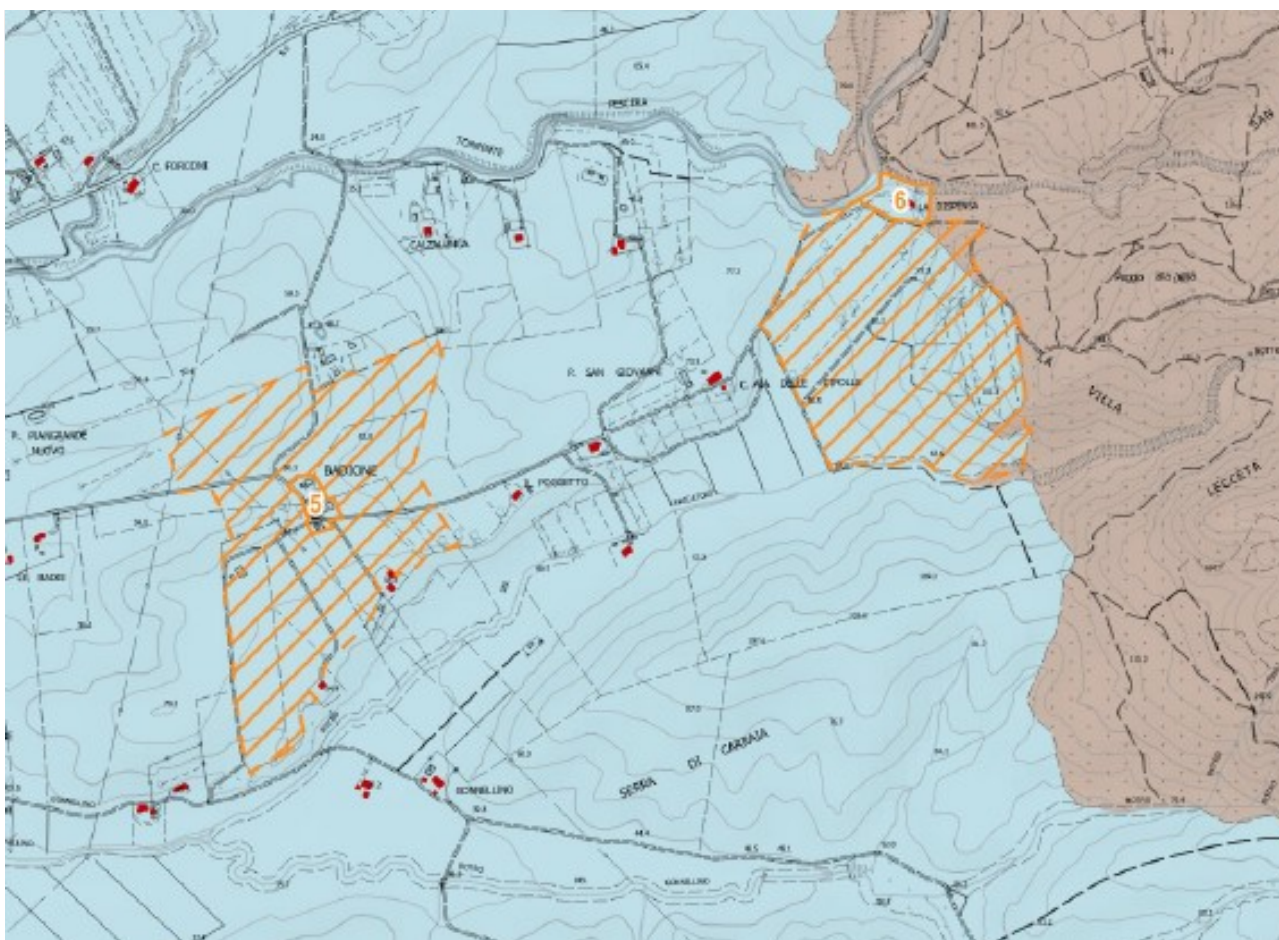
Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

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 ineditati 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.

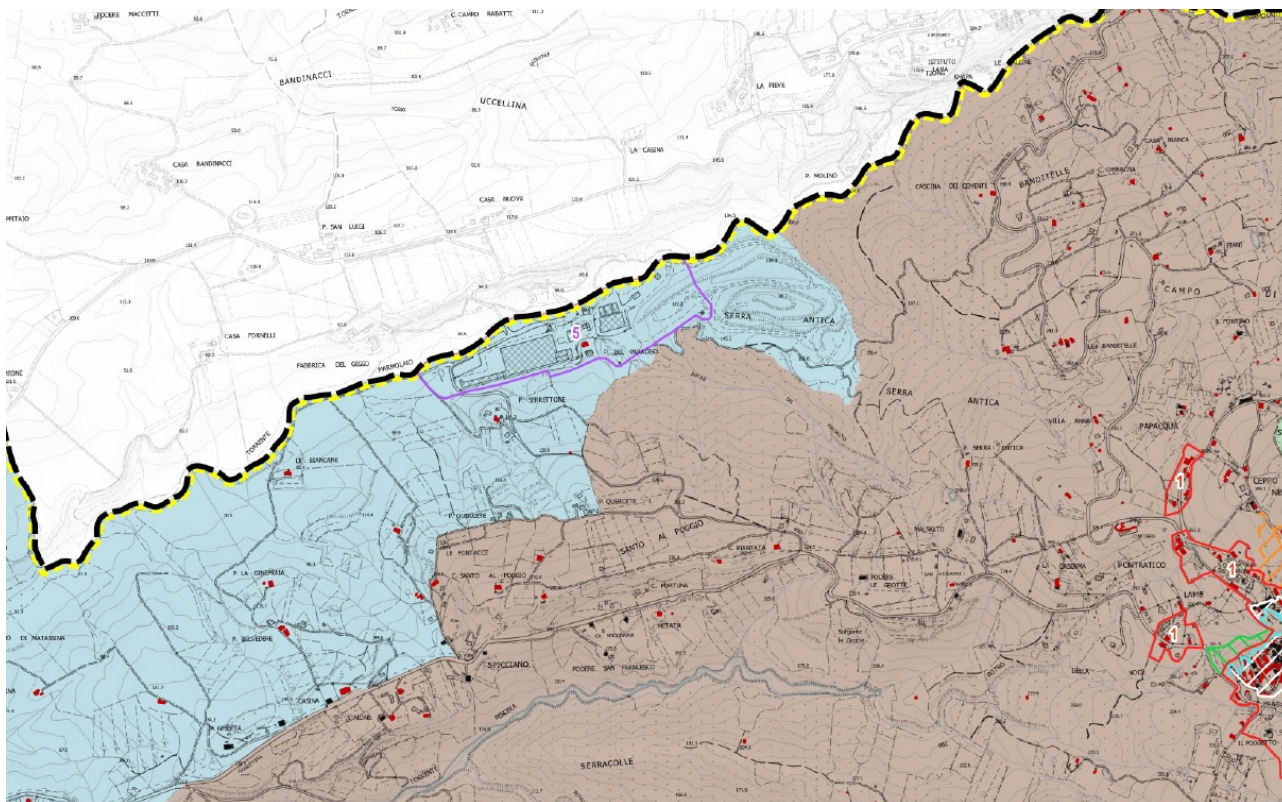
Nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito del fondovalle e pedecollinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei storici che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, 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* e le *Aree produttive 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 produttive o turistico-ricettive

come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc.. nel comune di Castellina Marittima sono presenti solamente le aree produttive complesse.



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

3.1.4 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.

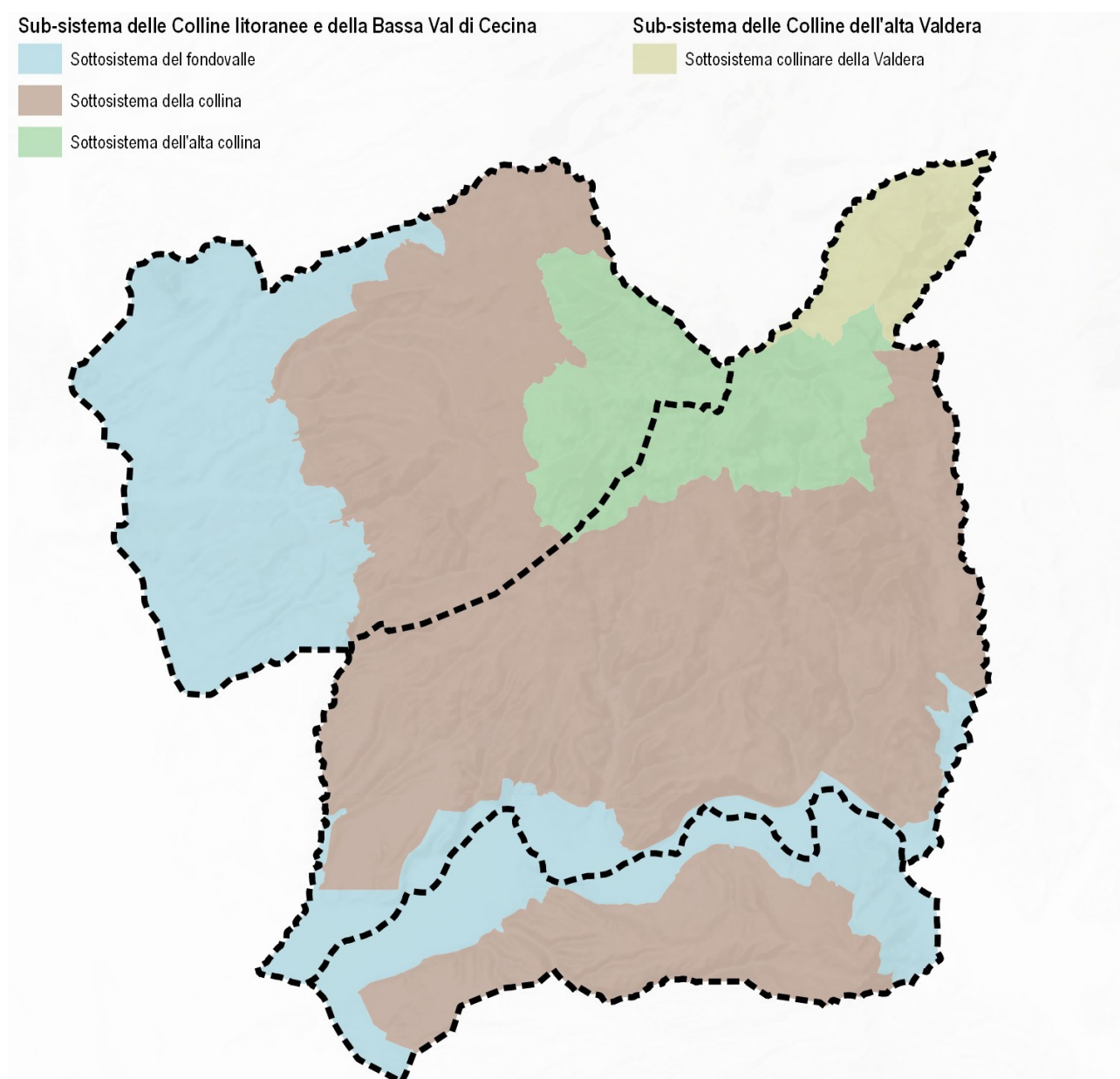
In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I., la suddivisione del territorio in Sistemi e Sub-sistemi territoriali, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare 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

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

3.1.5 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 .

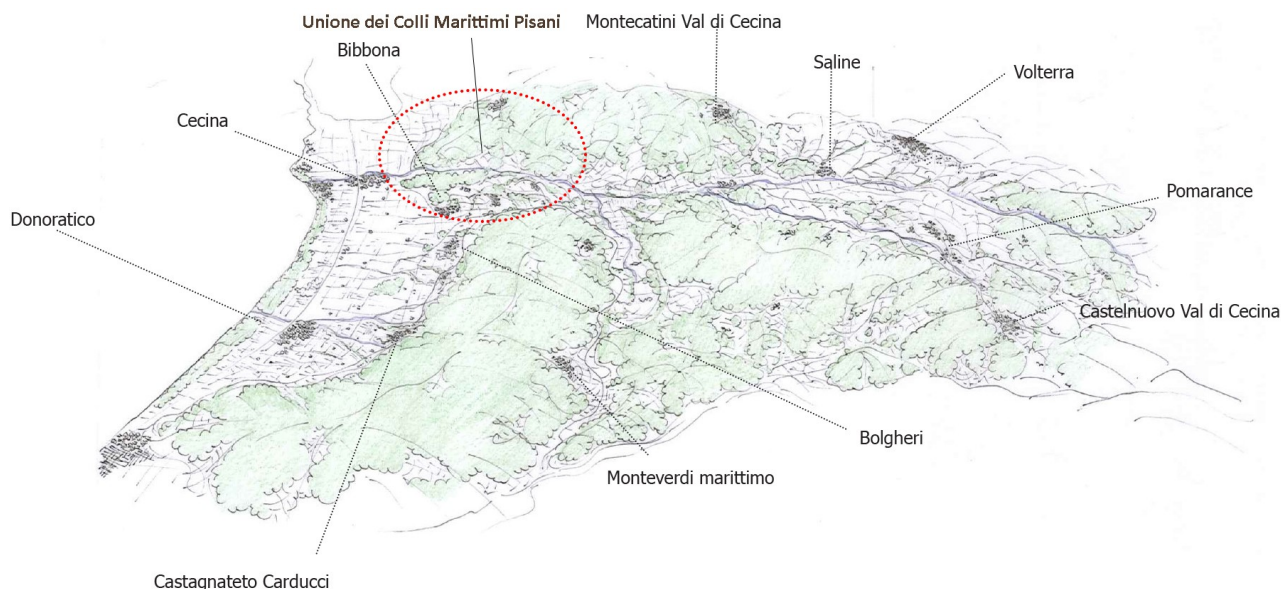
La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

- 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

3.1.6 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.

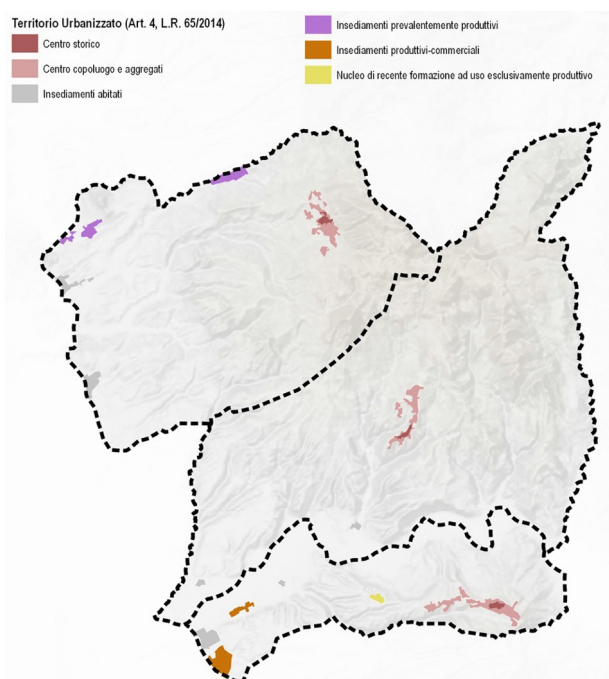
A seguito dell'analisi approfondita redatta nel Quadro Conoscitivo, il PSI ha riconosciuto quale struttura portante del Sistema Insediativo intercomunale la rete di insediamenti costituiti dal Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e le Aree turistiche complesse, suddividendoli in tre *macrosistemi* 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.

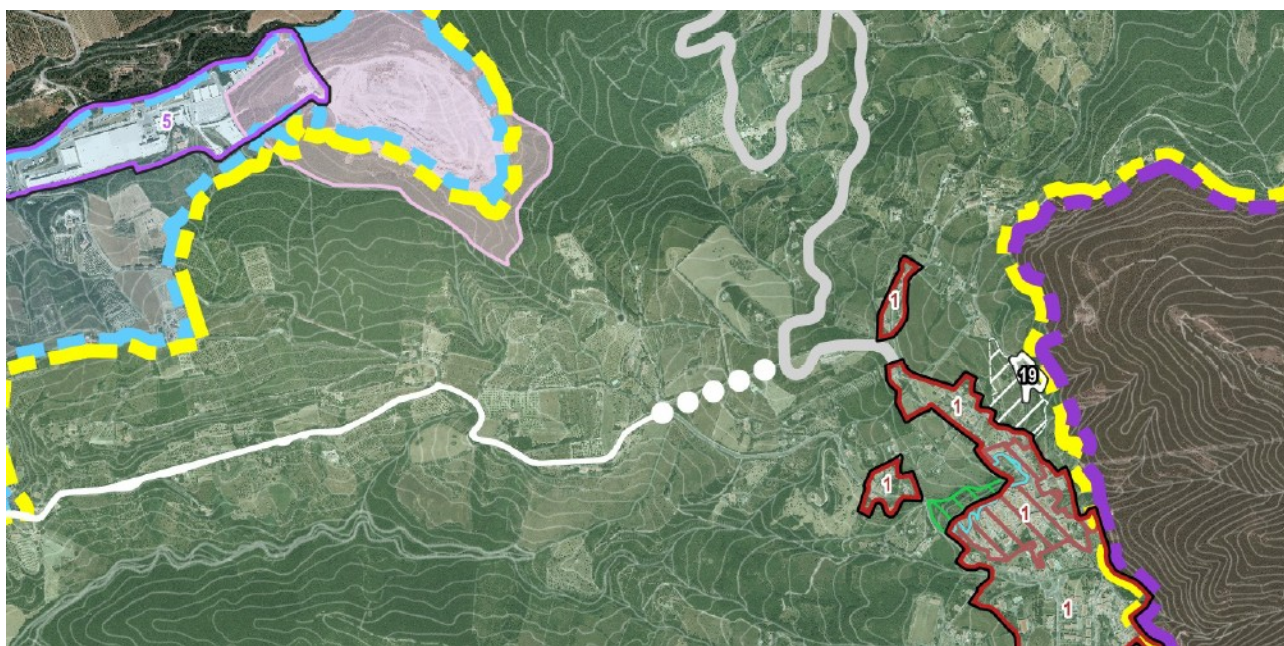
In merito al Nucleo Rurale di Podere Pantano, nel Comune di Riparbella, il P.S.I. persegue l'obiettivo di riqualificazione dell'area dai fabbricati ritenuti incongrui, indirizzando il PO al recupero del Nucleo Rurale prevedendo anche nuove funzioni coerenti con il contesto paesaggistico in cui è inserito.

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

- nel territorio comunale di Castellina Marittima: gli insediamenti abitati di Le Badie e Malandrone, gli insediamenti prevalentemente produttivi di San Girolamo e Paradiso, i nuclei rurali di Poggio Bando, Fattoria Valiperla, 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.

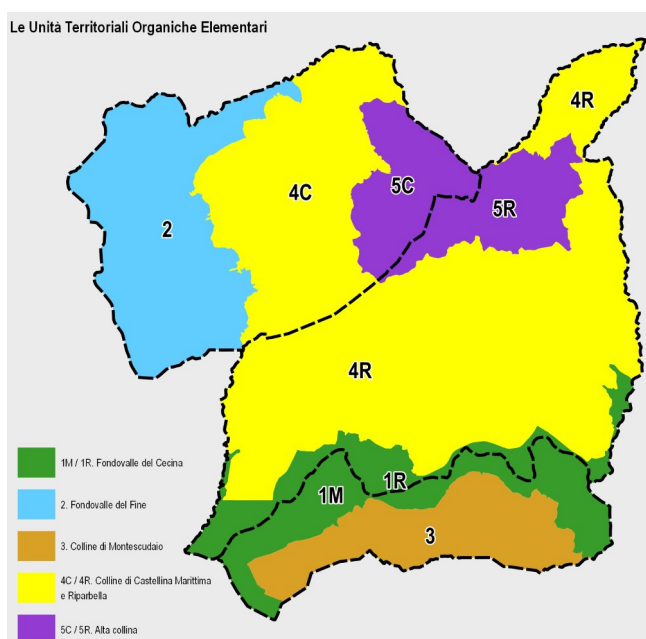
Per l'insediamento abitato di Fiorino, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a realizzare un nuovo polo urbano, costituito da un complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, coordinato con la previsione di *Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo (MO-a02)* oggetto 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 Elementari**, 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.



3.1.7 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le UTOE

Dalla sintesi degli elementi statutori del territorio intercomunale, il PSI individua cinque Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statutori 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.

3.1.8 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 fondamentalmente 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*)
2. Fondovalle del Fine	19,21 kmq	965

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2 – 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	2.200	900	3.100	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.500	600	5.100	18.400	0	18.400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.500	2.200	3.700	4.000	0	4.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	1.000	1.400	0	0	0	0
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	8.800	4.700	13.500	22.400	0	22.400	4.600

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:

- **CA-a04): Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale
Nuova Edificazione SE = mq. 10.000(produttivo)

Nuova Edificazione SE = mq. 4.000(commerciale)

- **CA-a05): Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone Nord** (Verbale del 03.10.2019)

Destinazione d'uso prevista: Produttivo

Nuova Edificazione SE = mq. 3.600(produttivo)

- **CA-a06): Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone Sud** (Verbale del 03.10.2019)

Destinazione d'uso prevista: Produttivo

Nuova Edificazione SE = mq. 4.800(produttivo)

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
2. Fondovalle del Fine		
Territorio Urbanizzato	773	78
Territorio aperto	192	0
Totale	965	78
	1.043	

** 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 2 – 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
	2. Fondovalle del Fine			
	10.590,91	0	1.051,28	72,67

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.)
	2. Fondovalle del Fine			
Ab. attuali	3.860	11.580	4.342	3.377
Ab. progetto	312	936	351	273
Totale	4.172	12.516	4.693	3.650

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
4. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	65,42 kmq	2.010

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella e Castellina Marittima

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 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	4.500	1.500	6.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	800	0	800	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	800	0	800	0	0	0	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	900	400	1.300	4.730	1.470	6.200	2.500 ¹
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	400	450	0	450	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	7.400	1.900	9.300	5.180	1.470	6.650	2.500

¹ 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:

- **CA-a11): Attrezzature di interesse pubblico per rifornimento di carburante** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Attrezzatura di interesse pubblico-servizi
Nuova Edificazione SE = mq. 450
- **CA-a16): Area a vocazione Turistico-Ricettivo** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo-campeggio
Nuova Edificazione SE=mq. 1.000
- **CA-a20): Previsione di attrezzatura alberghiera-RTA** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo (Albergo RTA)
Nuova Edificazione SE = mq. 600
- **CA-a21): Incremento dei servizi di attività esistente ai fini ricettivi, ristorante l'Agrifoglio** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo (Albergo RTA)
Nuova Edificazione SE = mq. 1.000
- **CA-a22): Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande** (Verbale del 03.10.2019)
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
Nuova Edificazione SE = mq. 100
- **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.**	
	Esistenti	Progetto
4. Colline di Castellina Marittima e Riparbella		
Territorio Urbanizzato	1.073	150
Territorio aperto	937	0
Totale	2.010	150

	2.160	

** 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)			
4. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	16.998,77	69.470,38	6.876,95	14.371,59

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
4. 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.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	8.040	24.120	9.045	7.035
Ab. progetto	600	1.800	674	524
Totale	8.640	25.920	9.719	7.559

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

Totale Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
Castellina Marittima	45,76 kmq	1.932

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Castellina Marittima – 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	4.700	1.400	6.100	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.900	600	5.500	18.400	0	18.400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.900	2.200	4.100	4.000	0	4.000	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	900	1.000	1.900	3.250	900	4.150	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	400	1.500	700	2.200	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	12.800	5.200	18.000	27.150	1.600	28.750	20

¹ 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 Castellina Marittima

Territorio comunale	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
Castellina Marittima		
Territorio Urbanizzato	1.546	153
Territorio aperto	386	0
Totale	1.932	153
	2.085	

** 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 Castellina Marittima – 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	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
Castellina Marittima	15.3434,44	21.417,84	4.660,48	4.928,77

Territorio comunale	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
Castellina Marittima	(4,00 mq/ab.)	(12,00 mq/ab.)	(4,50 mq/ab.)	(3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	7.728	23.184	8.694	6.762
Ab. progetto	612	1.836	688	535
Totale	8.340	25.020	9.382	7.297

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

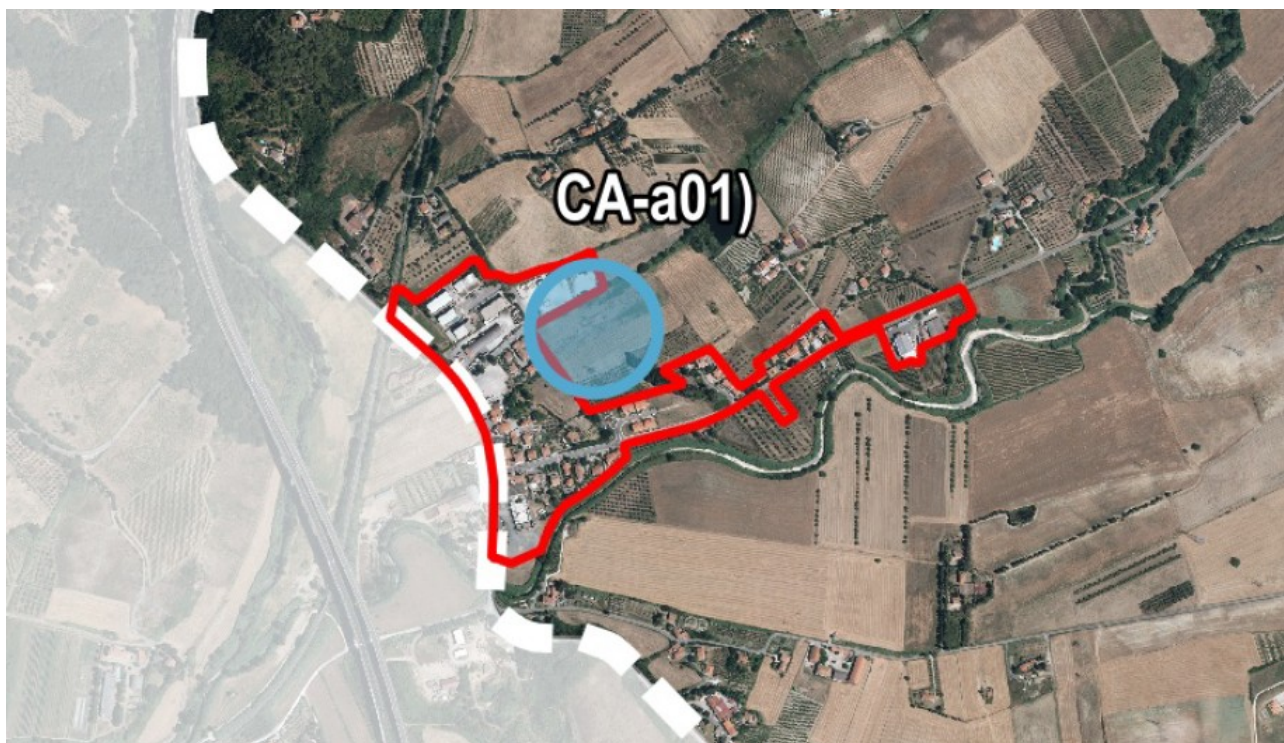
In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della 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 Castellina Marittima

CA-a01) Area pubblica per impianti sportivi in loc. Badie

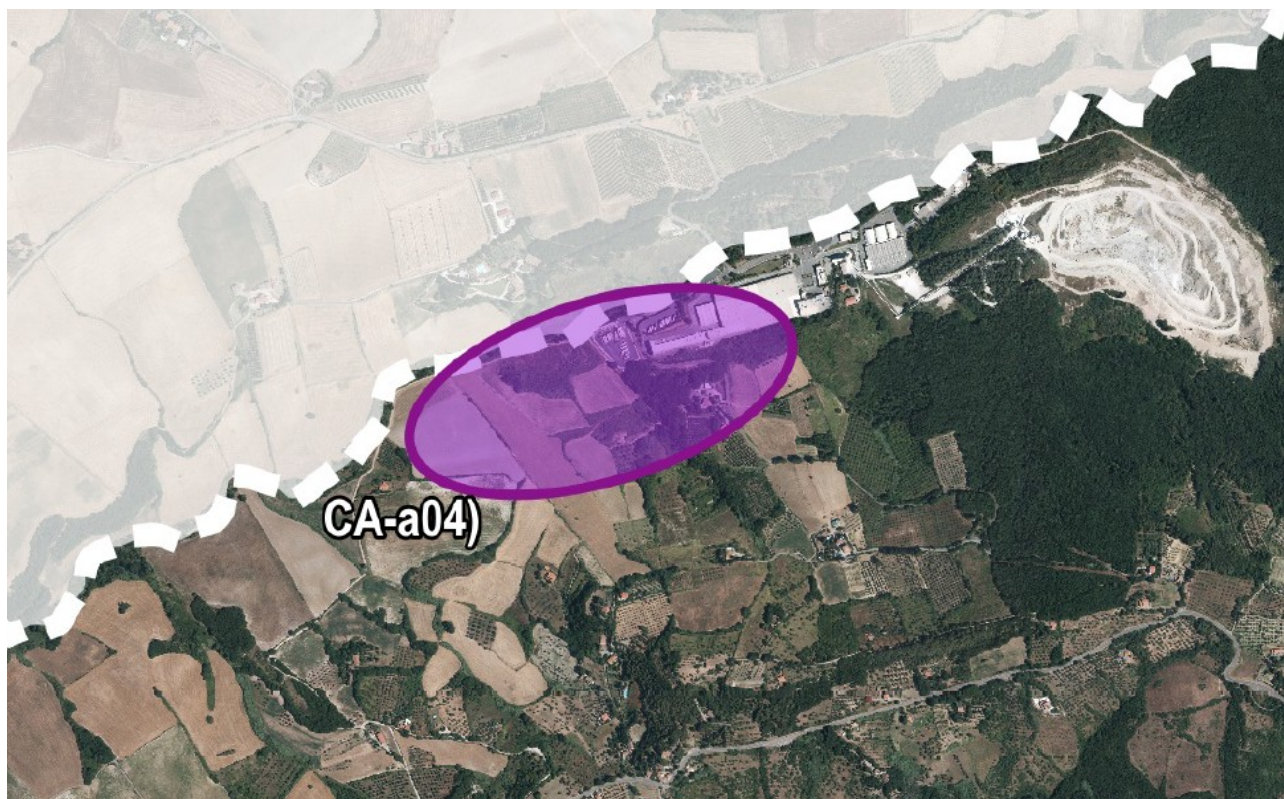


Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie da destinare all'area: 7.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq

destinazione d'uso: Area pubblica per impianti sportivi

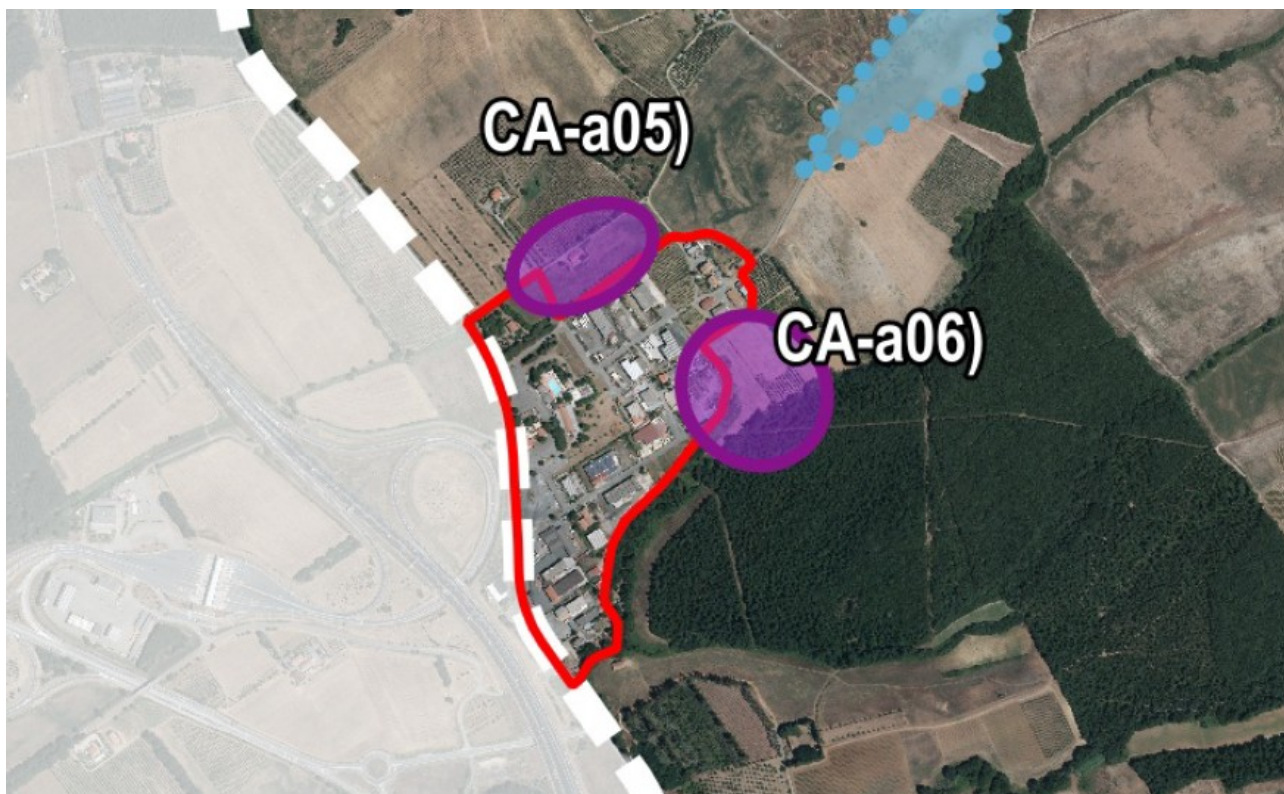
CA-a04) Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf**Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione**

Superficie da destinare all'area: 55.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 4.000 mq (commerciale)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale

CA-a05) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone Nord

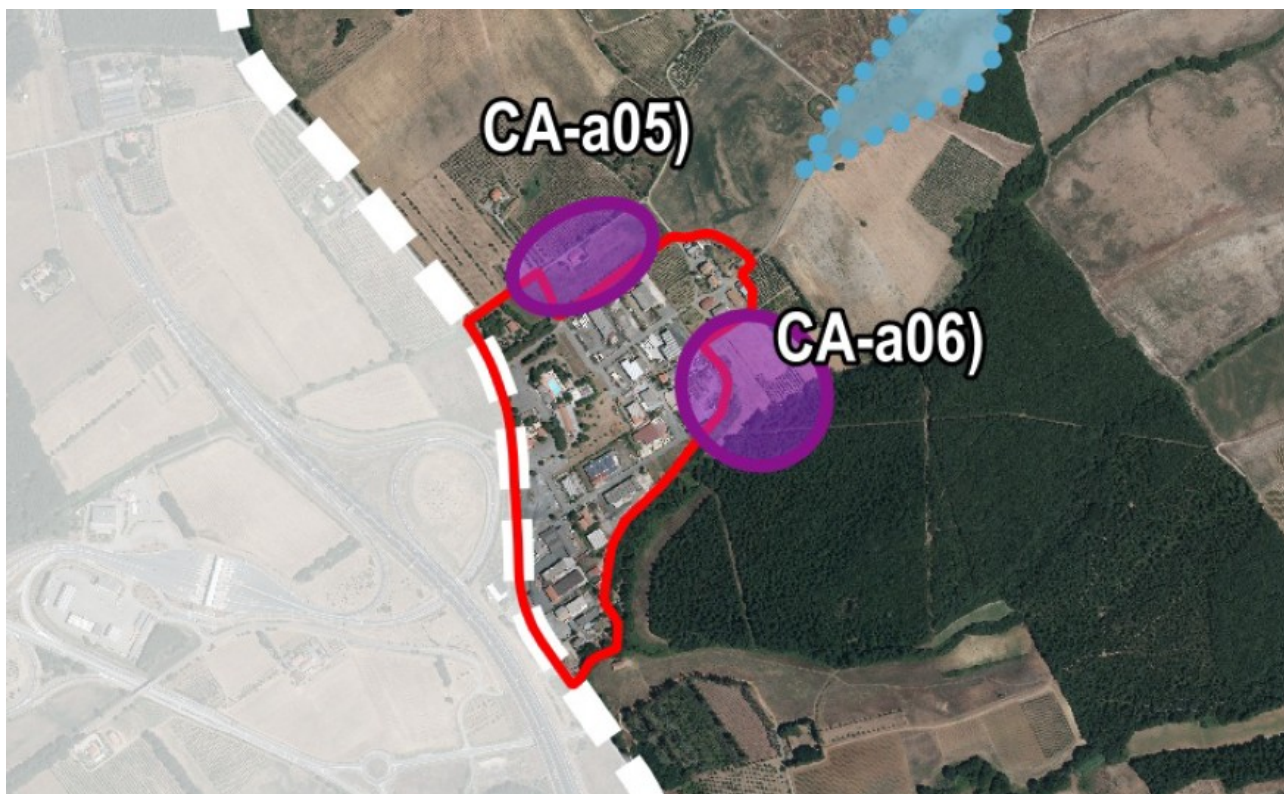
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie da destinare all'area: 14.500 mq.

Riuso: SE = 3.600 mq

destinazione d'uso: Produttivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014

CA-a6) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone Sud

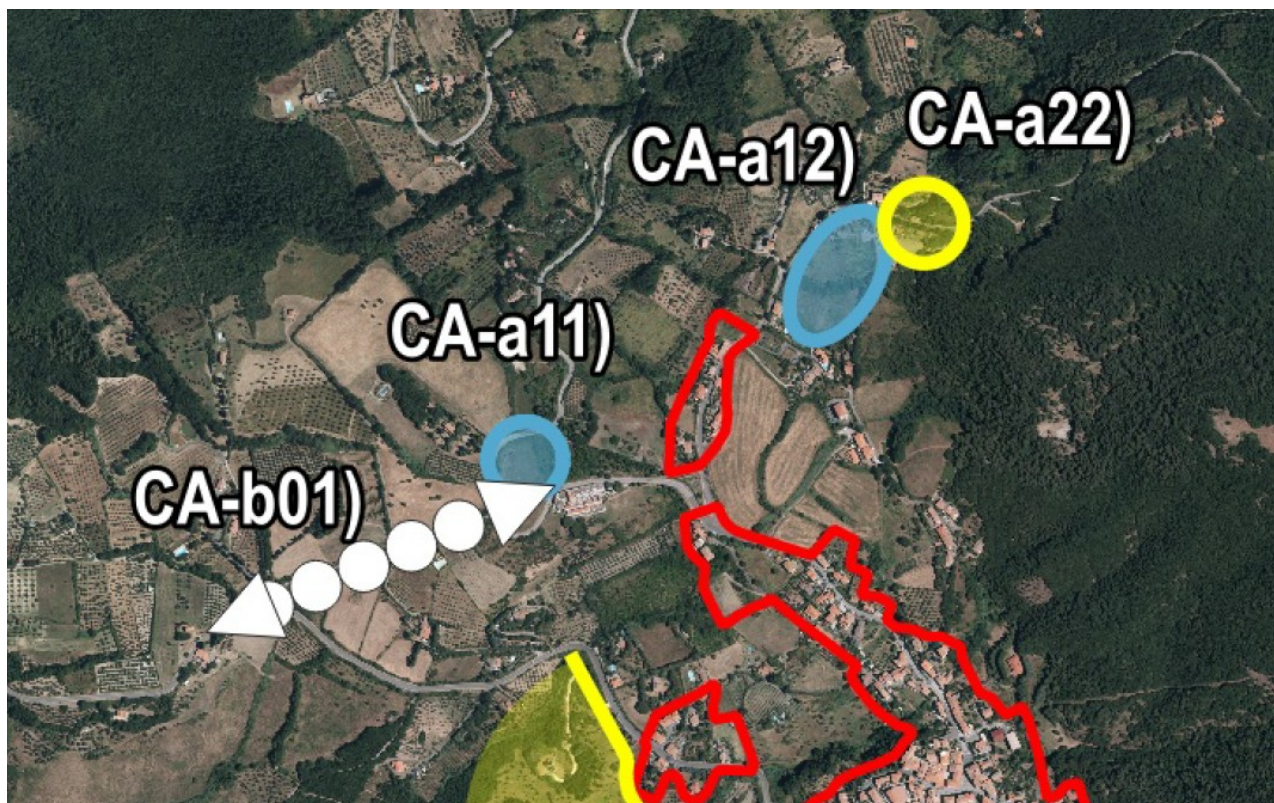
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 25.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 4.800 mq

destinazione d'uso: Produttivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014

CA-a11) Attrezzatura di interesse pubblico per il rifornimento di carburante

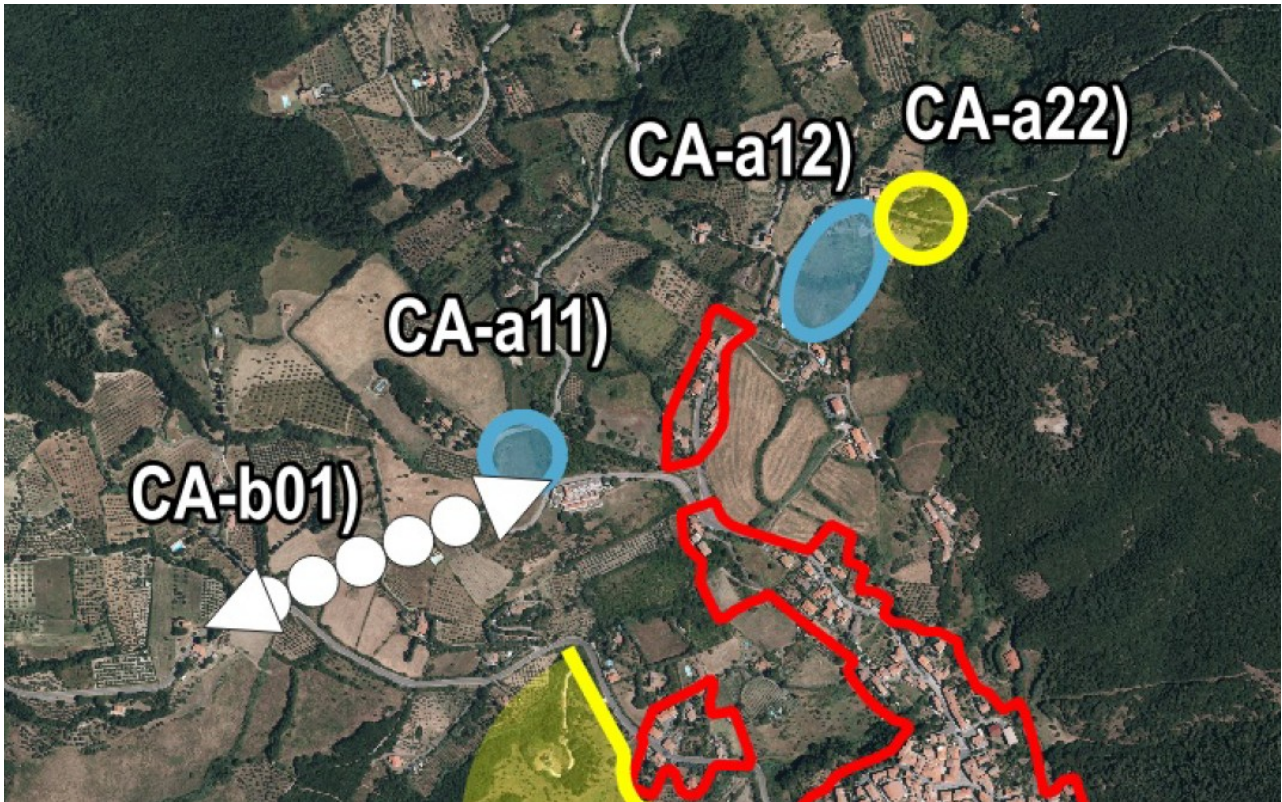
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 7.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 450 mq

destinazione d'uso: Attrezzatura di interesse pubblico-servizi

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà approfondire dettagliatamente le condizioni di attuazione anche in ragione della distanza compatibile con il vincolo cimiteriale e lo studio di fattibilità della nuova viabilità di cui al successivo punto CA-b01

CA-a12) Struttura di aggregazione sociale e spazi pubblici

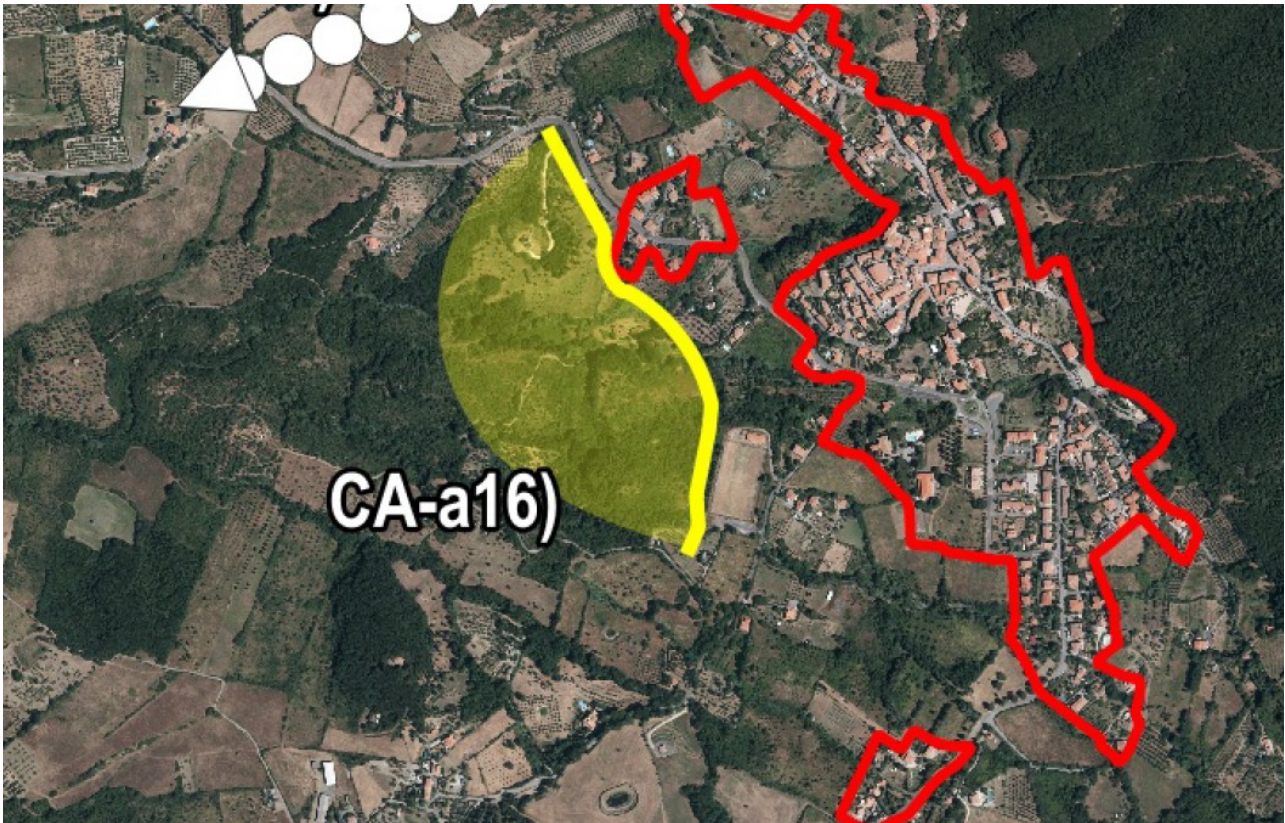
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 15.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 500 mq

destinazione d'uso: Attrezzatura di interesse pubblico

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà disciplinare dettagliatamente le tipologie costruttive e le condizioni di attuazione assumendo l'obiettivo della sicurezza idrogeologica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa

CA-a16) Area a vocazione turistico-ricettiva

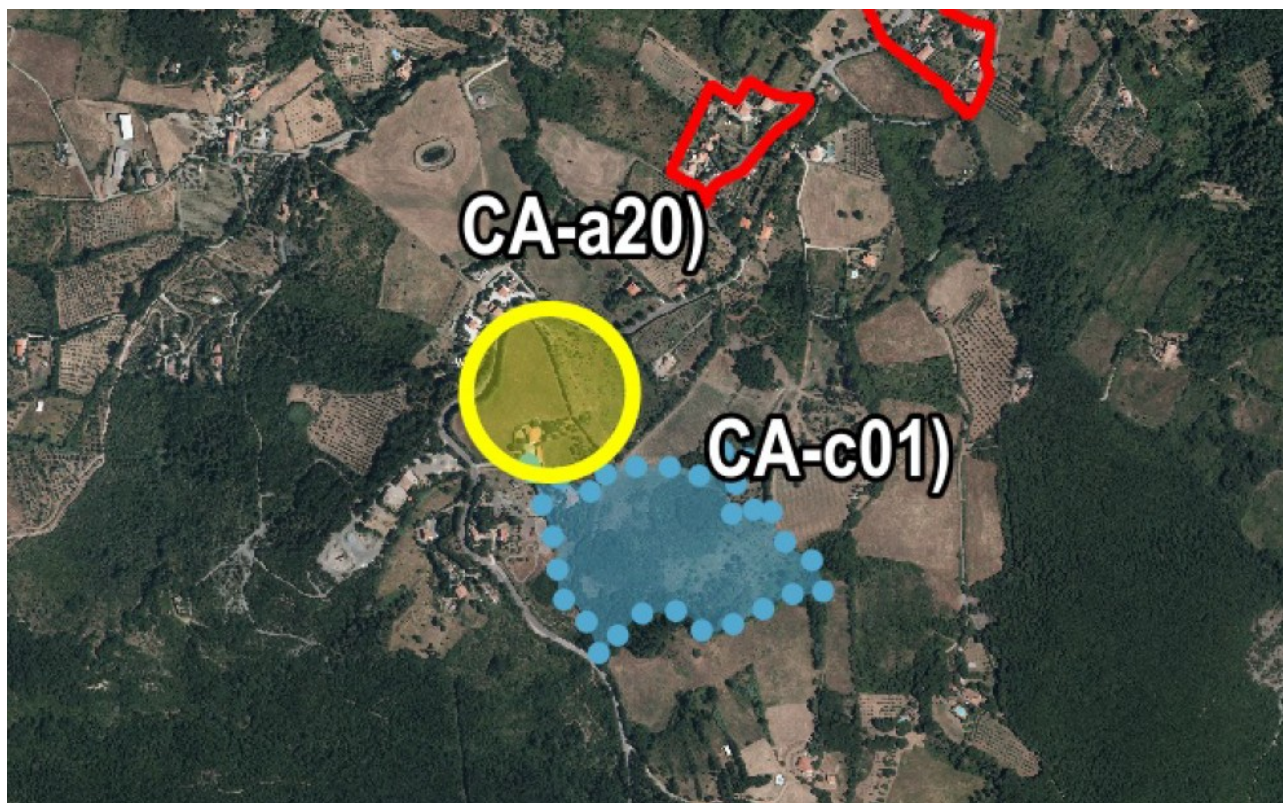
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 150.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo - campeggio

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà approfondire dettagliatamente le modalità e le condizioni di attuazione del campeggio

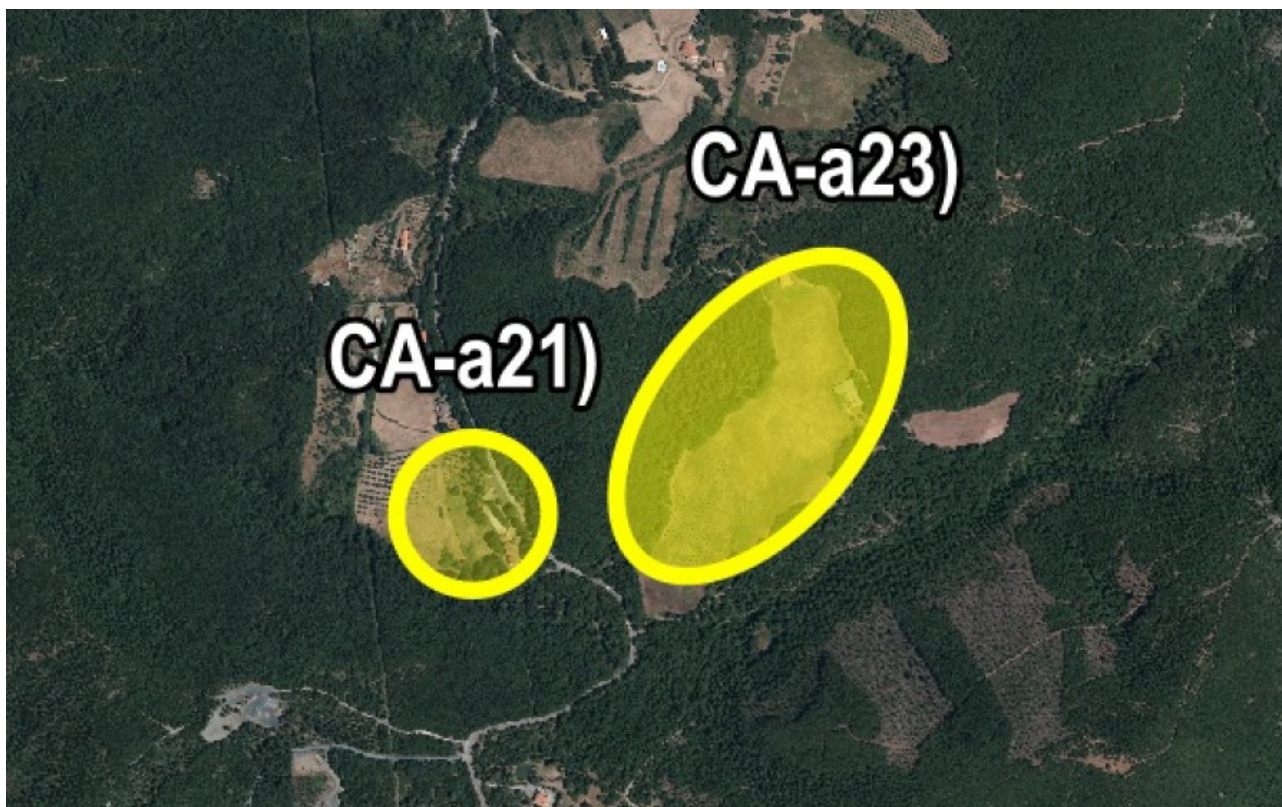
CA-a20) Previsione di attrezzatura alberghiera-RTA**Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione**

Superficie territoriale : 38.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 600 mq

destinazione d'uso: albergo-rta

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014. L'intervento dovrà evitare l'eccessiva articolazione dei manufatti, in modo da ottenere organismi edilizi il più possibile compatti, limitandone il numero.

CA-a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fini ricettivi, ristorante l'Agrifoglio

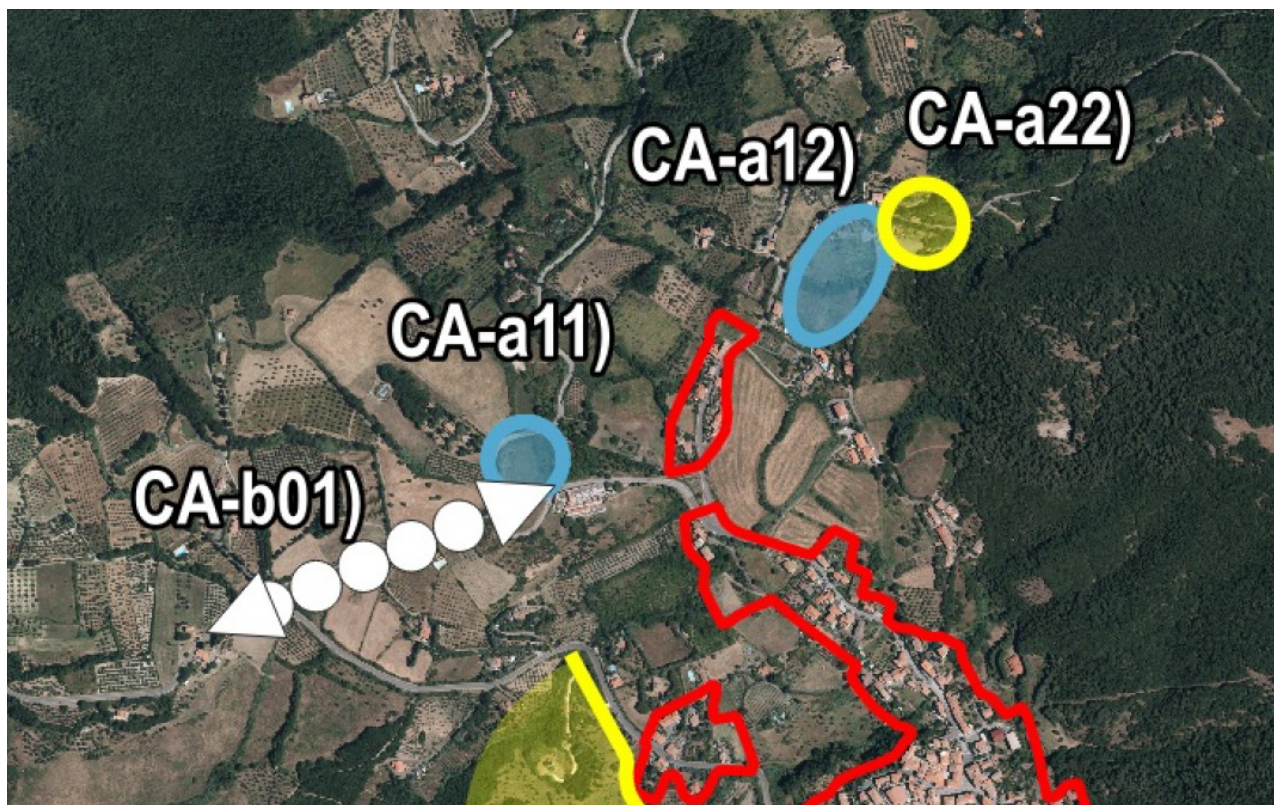
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 26.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: albergo-rta

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014. L'intervento dovrà evitare l'eccessiva articolazione dei manufatti, in modo da ottenere organismi edilizi il più possibile compatti, limitandone il numero.

CA-a22) Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande

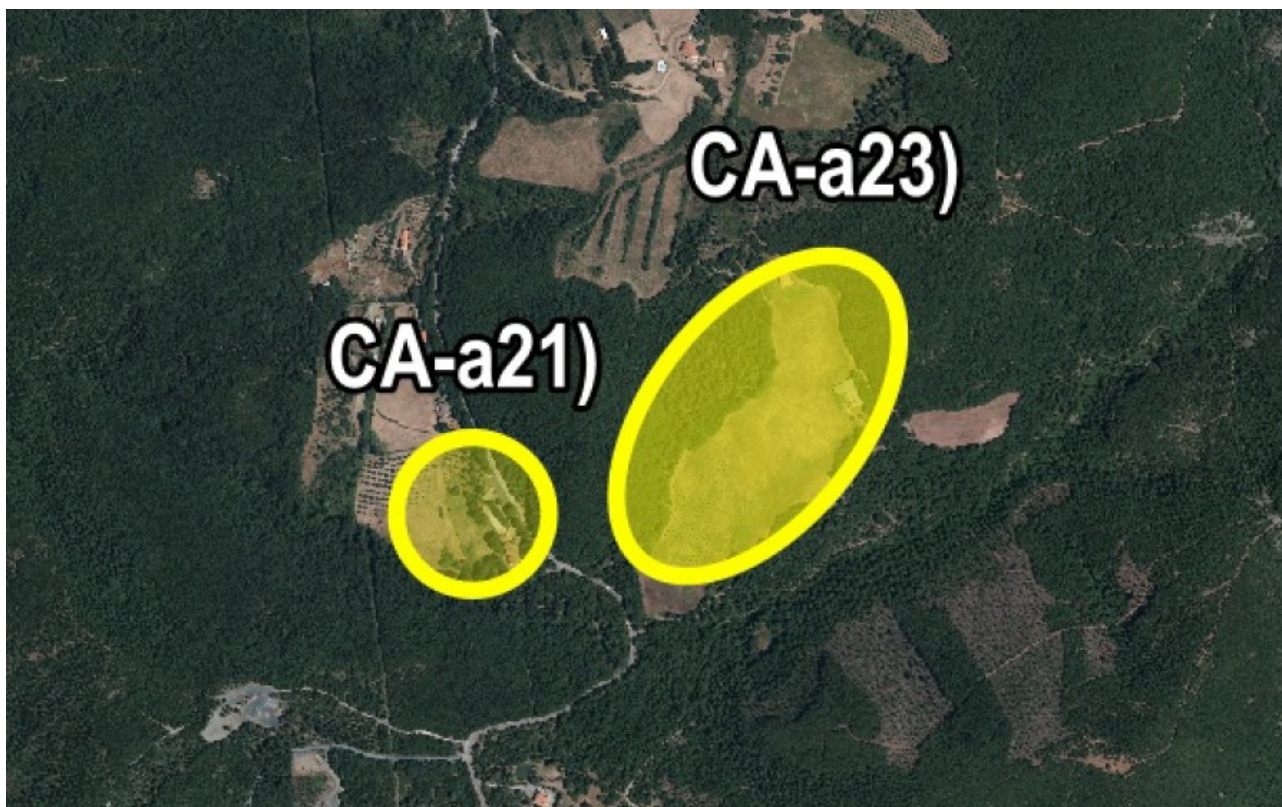
Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie territoriale : 10.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 100 mq

destinazione d'uso: turistico-ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà disciplinare le modalità di attuazione degli interventi anche in relazione alla tipologia costruttiva e al numero di fabbricati.

CA-a23) Riqualificazione dell'area ai fini turistico ricettivi

Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

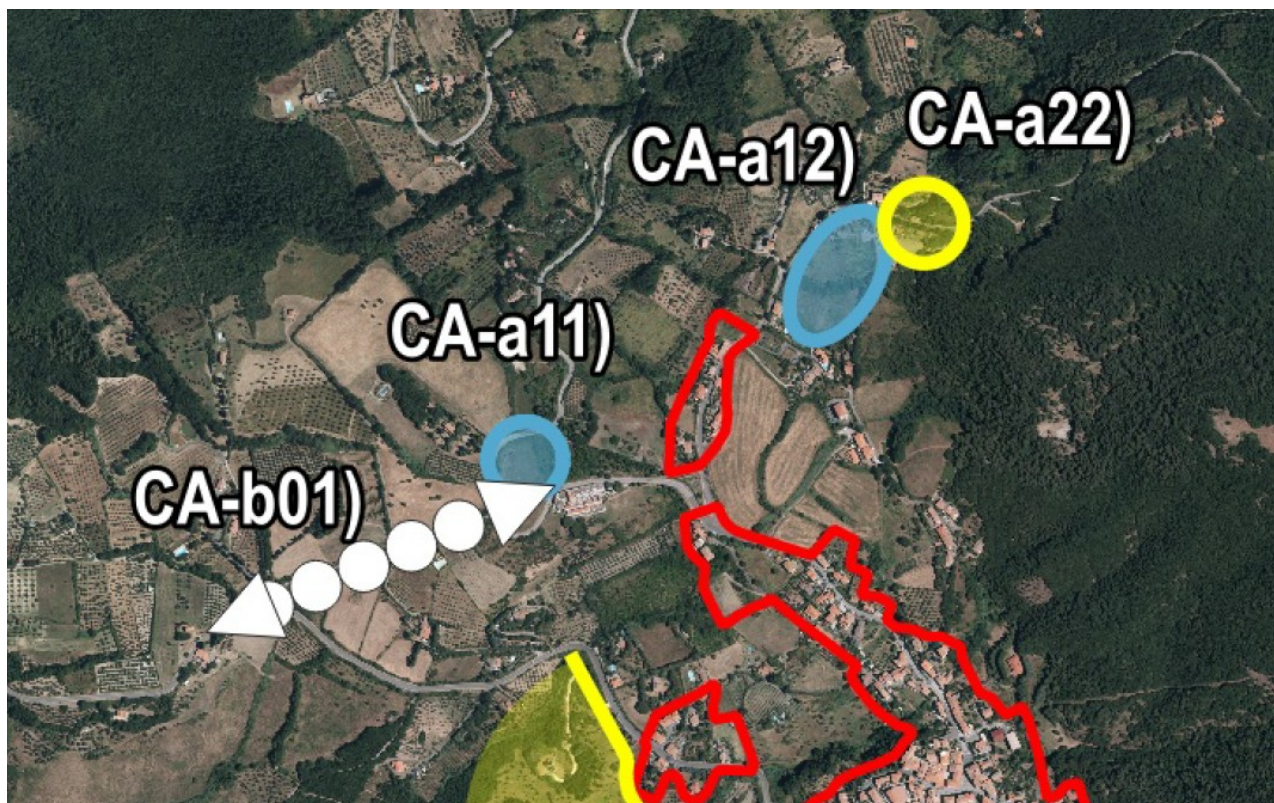
Superficie territoriale : 64.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 550 mq

Riuso: SE = 900 mq

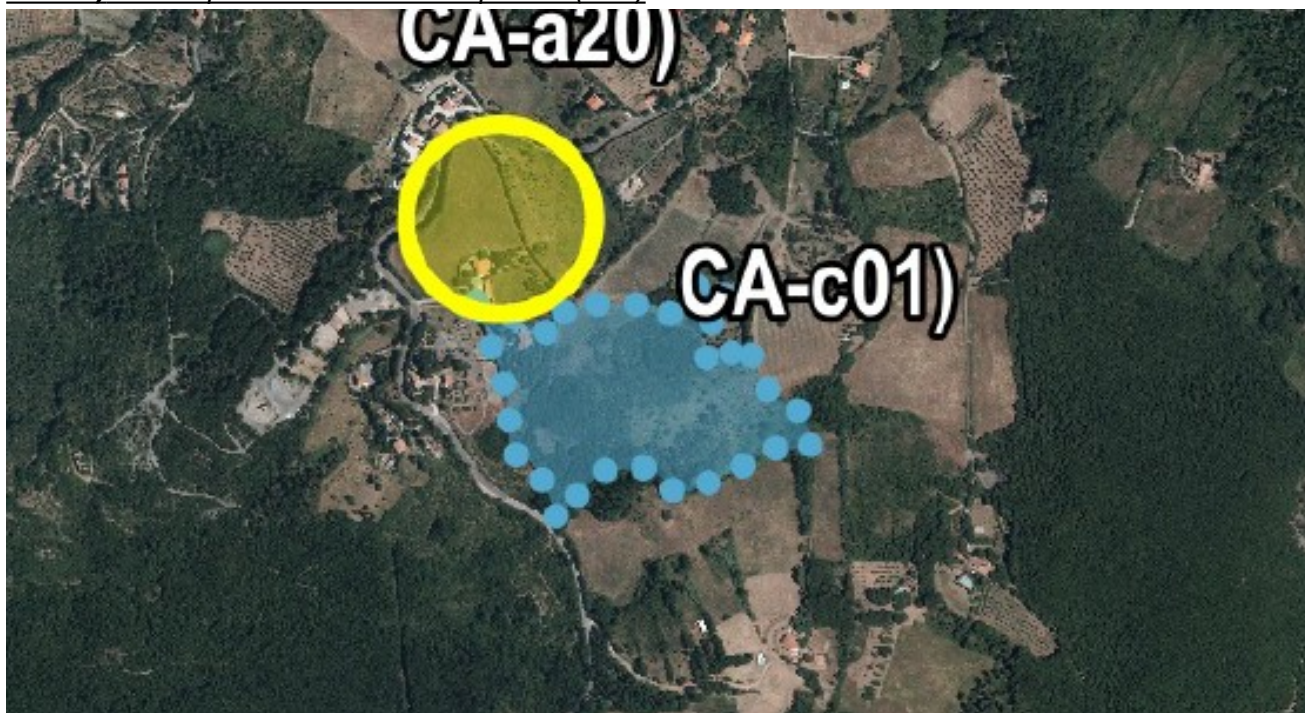
destinazione d'uso: turistico-ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà garantire il rispetto dell'integrità territoriale e paesaggistica dell'area

CA-b01) Nuova viabilità di collegamento**Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione**

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà valutare la possibilità di utilizzare il percorso infrastrutturale esistente, adeguandolo e potenziandolo in relazione alla nuova funzionalità.

Il PSI recepisce inoltre le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per il Comune di Castellina Marittima svoltesi in data 18.01.2019 in relazione ad una variante al Regolamento urbanistico, rappresentate graficamente nella Tav.QP5 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione:

CA-c01) Centro per la ricerca contemplativa (CRC)Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie da destinare all'area: 58.346 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.050 mq

Riuso: SE = 700 mq

destinazione d'uso: Direzionale e di Servizio – Attrezzatura sperimentale a carattere sanitario per la ricerca e la cura mentale.

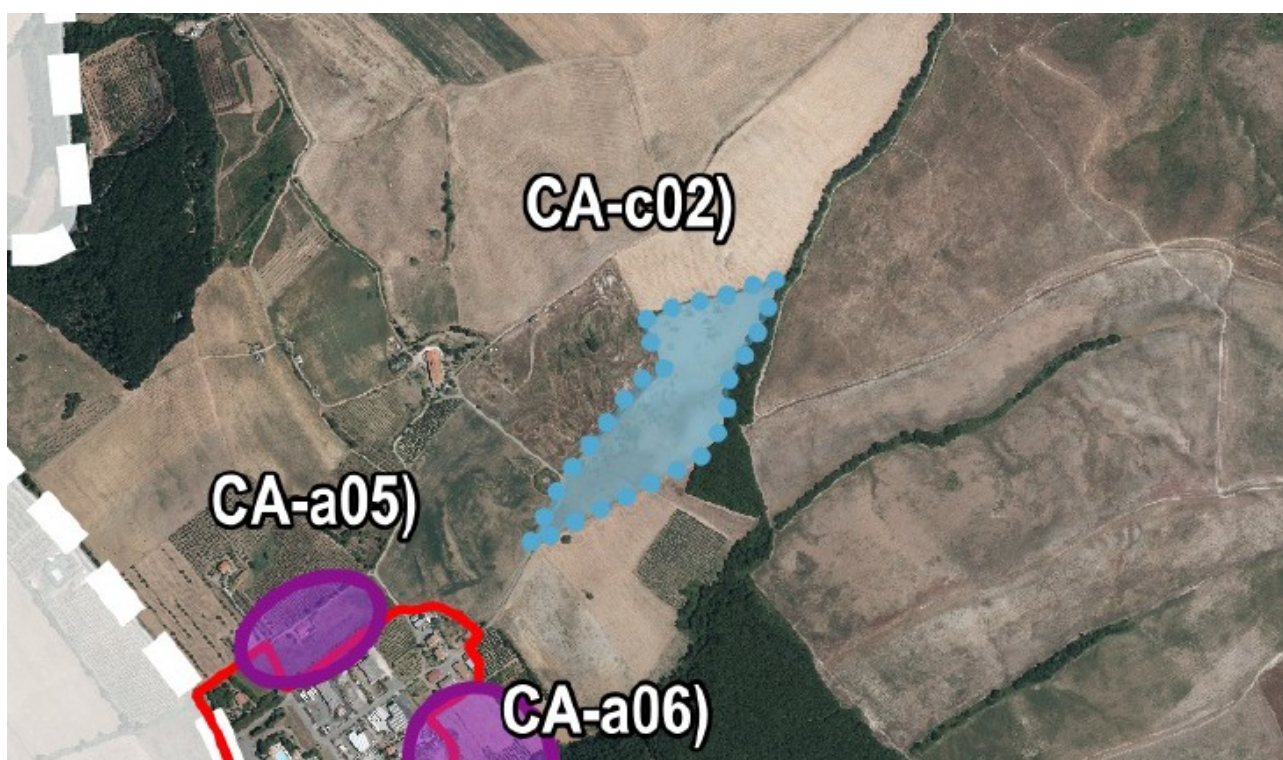
Prescrizioni per l'intervento:

- 1) L'impianto urbanistico dovrà evitare la dispersione delle strutture edilizie, inserendole nell'ambito di un progetto di paesaggio qualificato, valorizzando ed integrando le trame del verde per escludere le reciproche interferenze sia acustiche che visive, ed allo stesso tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale.
- 2) Le nuove strutture dovranno essere ben inserite nel contesto paesaggistico, sfruttando anche la morfologia del terreno per porzioni di strutture seminterrate fermo restando il rispetto della vegetazione esistente.
- 3) Le aree di parcheggio devono garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale e le connessioni con le unità individuali devono avere dimensioni e carattere prevalentemente pedonale, utilizzando materiali tradizionali, con esclusione di pavimentazioni bituminose o cementizie.
- 4) In relazione alla presenza del vincolo sulle aree boscate si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR;
- 5) In particolare, al fine di limitare l'occupazione di nuovo suolo e contenere il processo di urbanizzazione derivante dall'attuazione della previsione, così come indicato dalla L.R. 65/2014 nelle sue finalità all'art. 1, ed evitare la dispersione delle strutture edilizie in un

ambito territoriale i cui valori naturali e paesaggistici appaiono ancora integri, si propone di contenere il numero delle nuove strutture edilizie - previste per n. 21 unità e che le stesse siano realizzate esclusivamente nelle radure più prossime all'edificio esistente quella posta a sud e quella ad est dell'edificio medesimo non interessando gli ambiti di potenziale utilizzo individuati in maniera preliminare nella figura riprodotta alla pag. 4 dell'elaborato Documento di supporto per la copianificazione come presentato nella documentazione della Conferenza di Copianificazione.

6) Il rispetto di quanto indicato nei contributi dei settori regionali allegati al presente verbale.

CA-c02) Ambito sportivo per la pratica del tiro dinamico



Estratto Tavola QP05 – La conferenza di copianificazione

Superficie da destinare all'area: 56.635 mq.

Nuova edificazione: SE = 130 mq

destinazione d'uso: Attrezzature – Attività sportive

3.1.10 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.

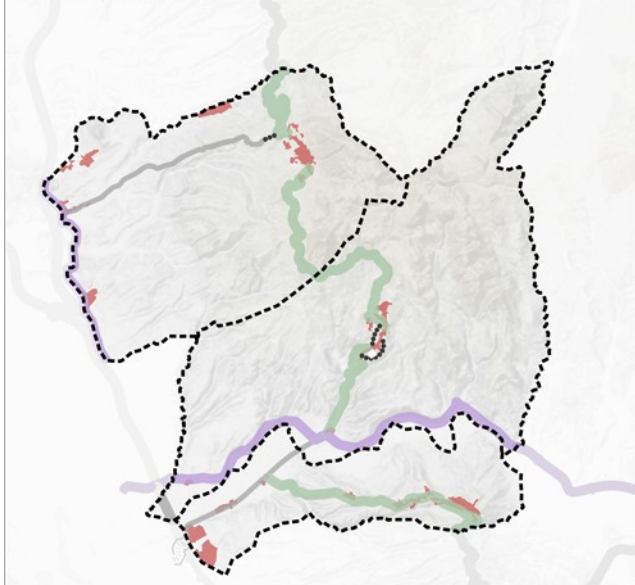
In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie intercomunali:

- 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

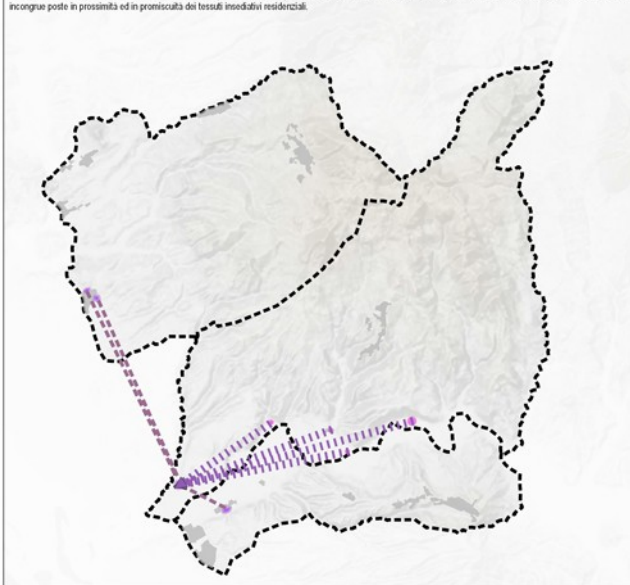
Per ogni strategia intercomunale, sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno dei Piani Operativi futuri attraverso anche misure e meccanismi di carattere territoriale tra diversi territori comunali. Tali azioni dovranno in primis essere previste negli atti di 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.

Razionalizzazione del sistema infrastrutturale della mobilità sovracomunale e locale

Razionalizzare gli attraversamenti del territorio intercomunale in corrispondenza dei capoluoghi collinari e migliorare i collegamenti tra il sistema collinare e quello di fondovalle, lungo le direttrici infrastrutturali sovracomunali.

**Riqualificazione e razionalizzazione del sistema produttivo artigianale**

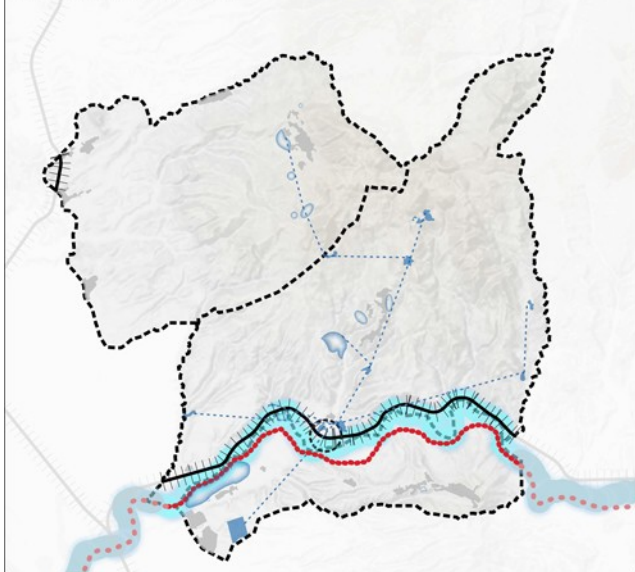
Successivamente al completamento delle aree produttive esistenti, rafforzare l'integrazione tra i tre Comuni accorrendo le aziende in aree appositamente dedicate dalla pianificazione, dotate dei servizi necessari e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, evitando le lottizzazioni isolate e le superfazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali.



Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Valorizzazione del sistema turistico

Potenziare la connessione intercomunale e la rete del turismo locale e sovralocale, integrando tra loro le molteplici realtà e attrezzature turistiche-risettive esistenti e di progetto, attraverso una rete che diversifichi l'offerta turistica intercomunale. Recupero e valorizzazione degli elementi della ferrovia storica Cecina-Saline di Volterra, integrandoli con percorsi ciclopedonali lungo il Fiume Cecina.

**Valorizzazione del territorio rurale**

Promuovere una moderna ruralità polifunzionale incentrata sulle attività agricole e forestali e sulle relative attività connesse, riconosciute come strategiche per garantire il presidio del territorio, la fornitura di prodotti di qualità e l'evoluzione qualitativa del paesaggio, anche attraverso la messa a sistema degli elementi caratteristici e paesaggistici del territorio intercomunale.



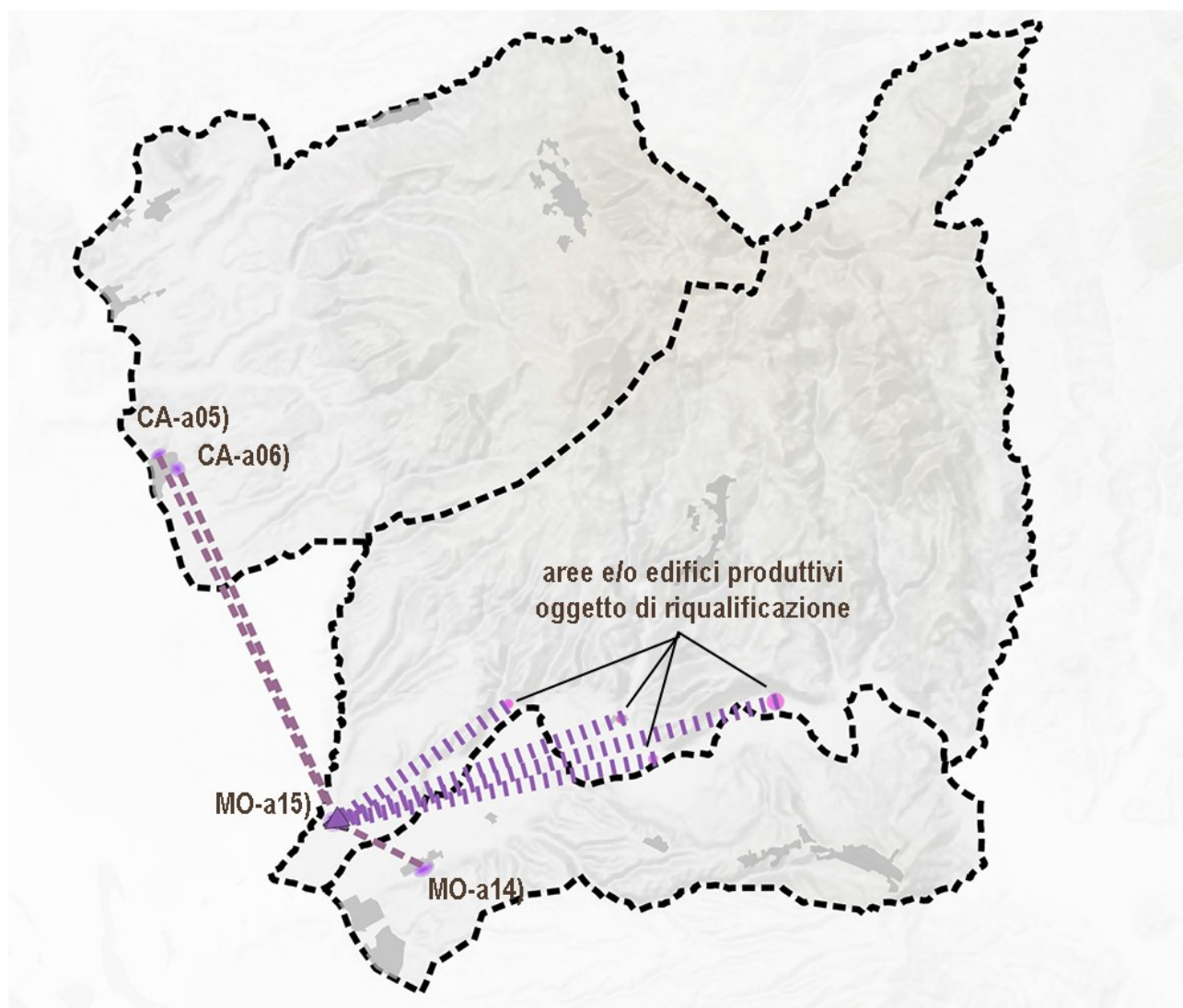
Estratto Tavola QP 06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali



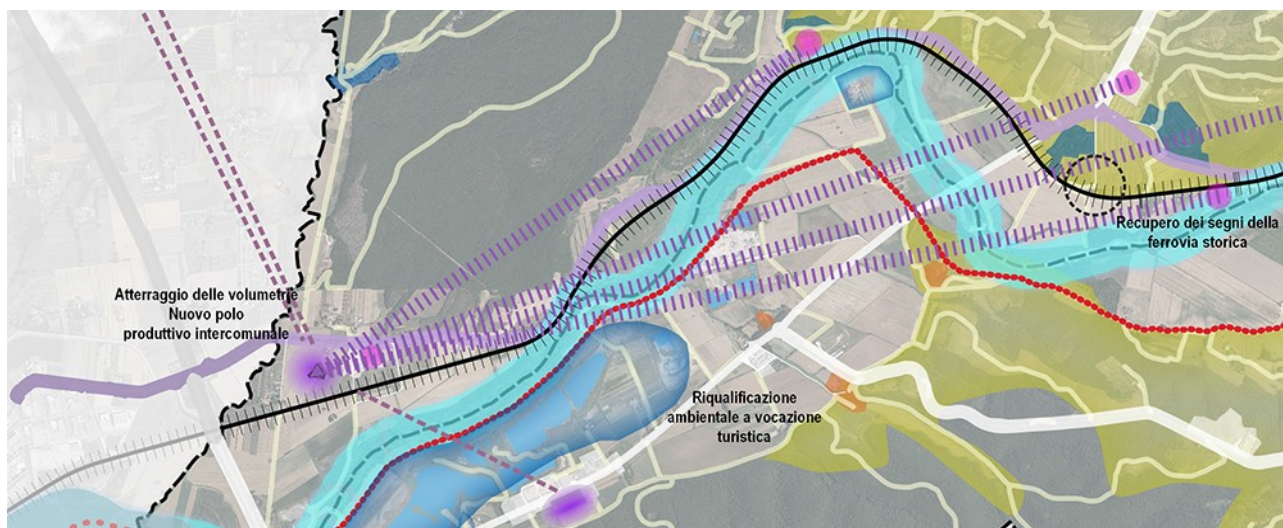
56

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

3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con delibera C.C. n.42 del 29/06/2012, 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 Castellina Marittima ha i seguenti obiettivi:

- Valorizzazione dell'identità culturale delle singole comunità;
- Valorizzazione del patrimonio insediativo;
- Tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale;
- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e rurale e in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie;
- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione;
- Potenziamento della rete degli spazi pubblici;
- Riqualificazione del tessuto urbanistico, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità;
- Riqualificazione dal punto di vista funzionale ed urbanistico delle aree produttive esistenti, anche in funzione di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico .

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

- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegati alle N.T.A.;
- Tavola 0-Ricognizione dei vincoli;
- Tavola 1 – Sintesi delle previsioni di Regolamento Urbanistico (scala 1:10.000);
- Tavola 2 –UTOE C01-UTOE C02-UTOE C03-Castellina(scala 1:2.000);
- Tavola 3 –UTOE C04-UTOE C05-Le Badie UTOE C12-Poggio Iberna: (scala 1:2.000);
- Tavola 4 – UTOE C06 –Malandrone UTOE C07-Crossodromo: (scala 1:2.000);
- Tavola 5 – UTOE C08-San Girolamo UTOE C09-Knauf –C13 Agrifoglio(scala 1:2.000);
- Tavola 6 – UTOE C01-Centro storico: categorie d'intervento (scala 1:1.000);
- Tavola 7 – Quadro di unione del patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura (scala 1:10.000);
- Tavola 8 – Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo(scala 1:5.000);
- Tavola 9 – Perimetro dei centri abitati (scala 1:5.000);
- Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.);
- Valutazione iniziale e Intermedia (V.I.) – Documento Preliminare (V.A.S.);
- Relazione di Sintesi (V.I.) – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.);
- Relazione geologico-tecnica con schede di fattibilità degli interventi;
- Elaborati geologici:
- TAV. 1-sostitutiva:CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000);
- TAV. 2-sostitutiva:CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA in adeguamento al DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000);

- TAV. 3-sostitutiva:CARTA DELLE ZONE A MAGGIORE PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (ZMPSL) ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000);
- TAV. 4 - sostitutiva:CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA ai sensi del DPGRT n.26/R del 27/04/2007 (Scala 1:10.000);
- RELAZIONE GEOLOGICA sulla metodologia di indagine applicata (Ottobre 2011);
- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA a seguito del Parere del Bacino Toscana Costa n.208 del 24/04/2012 e del Parere dell' Ufficio Tecnico del Genio Civile prot. n° 126424/60.60 del 03 Maggio 2012.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castellina Marittima disciplina gli interventi interni al Sistema Insediativo (individuato nel P.S. vigente) secondo la tipica zonizzazione del D.M. 1444/68, e secondo l'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del Piano Strutturale vigente al tempo della formazione dello strumento urbanistico.

3.2.1 Gli insediamenti residenziali nel R.U. vigente

- Come si legge nella **Relazione generale** redatta per il R.U., il Sistema Insediativo individuato dal previgente PS e recepito dal RU era composto dal tessuto urbano e da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, le aree di pertinenza e gli spazi funzionali ed interagenti con l'organismo, considerati nell'insieme delle reciproche relazioni e nelle diverse modalità di organizzazione ed aggregazione, di tipologia, di destinazione d'uso, di valore storico-architettonico-paesaggistico.

Obiettivo strategico del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico è stato quello di promuovere e garantire la qualità del patrimonio insediativo attraverso il perseguimento di una maggiore dotazione di standard per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, nonché il riequilibrio tra le diverse funzioni.

Per fare ciò il RU si è dotato di interventi di trasformazione e riqualificazione con specifica Scheda Norma, i quali avevano il compito di migliorare e potenziare i servizi e gli spazi a carattere pubblico, anche attraverso l'applicazione di strumenti e procedure perequative.

Fanno parte integrante del sistema insediativo le UTOE -Unità Territoriali Organiche Elementari individuate dal P.S. e riconfermate dal RU.

Le UTOE costituivano degli elementi strategici fondamentali per la realizzazione degli obiettivi di governo del territorio, il RU dà precise indicazioni per valorizzare il patrimonio insediativo, non soltanto individuando le modalità per il superamento delle forme di degrado formale e urbanistico, ma per apportare qualità urbana.

Il processo del tipo edilizio viene quindi analizzato e da esso possono essere estratti comportamenti di evoluzione fondamentali per stabilire continuità nel processo di trasformazione e riorganizzazione urbana.

La salvaguardia tende quindi non solo alla conservazione di episodi di particolare pregio quanto al recupero di un'immagine e di un valore d'uso estesa all'intero patrimonio insediativo.

All'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale sono individuate le seguenti zone:

- a) Nucleo di antica formazione a prevalente carattere residenziale
- b) Addizioni insediative a prevalente carattere residenziale di recente formazione;
- c) Area a prevalente destinazione residenziale di nuova previsione

Per ognuno di queste zone, il Regolamento Urbanistico individua e definisce specifiche disposizioni per il controllo e la disciplina delle trasformazioni, in accordo con gli obiettivi, gli indirizzi e prescrizioni stabiliti dal P.S.

Inoltre, per ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori tra le proprietà immobiliari oggetto dell'intervento ai sensi dell'art. 60 della LR 1/2005.

La finalità del processo di perequazione è rappresentato dalla opportunità di promuovere forme di equa distribuzione di oneri e benefici tra i proprietari delle aree che saranno interessate da interventi edilizi di trasformazione, e proprietari delle aree destinate alla realizzazione degli standard urbanistici o da opere strutturali o infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico.

Si riporta di seguito i dati quantitativi del RU vigente per gli insediamenti residenziali.

UTOE CASTELLINA C1/C2												
COMPARTO		destinazione prevalente	sup. territoriale	sup. fondiaria	Slp altri usi	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile residenziale	nuovi abitanti insediati	viabilità interna	standard verde	standard parcheggi	totale mq standards
01	RESIDENZIALE	22.550	8.305	200			2.600	60	2.446	7758	2167	
										1874		
										9632	2167	11799
02	RESIDENZIALE	5.204	600				450	10		4220	137	
										4220	137	4357
03	RESIDENZIALE	1.466	1.037	-	-		300	7	0	0	235	
										0	235	235
05	RESIDENZIALE	4.330	1.920				400	9	509	1734	167	
										1734	167	1901
06	SERVIZI	4.750		300						0	0	
07	RICETTIVO	19.300	-	-	525		700	16			433	
										0	433	433
08	SERVIZI	11.060		100								
										0	0	0
TOTALE		68.661	11.865	600	525		4.450	102		15586	3139	18725

UTOE BADIE C4												
COMPARTO	destinazione prevalente	sup. territoriale	sup. fondiaria	Slp altri usi	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile residenziale	nuovi abitanti insediati	viabilità interna	standard verde	standard parcheggi	standard servizi scolastici	standard nuovi mq/ab
01	RESIDENZIALE	8.175	3.169			500	11	0	4677			
									4677	0	0	4677
02	RESIDENZIALE	17.287	4.131			1.650	38	2.279	6680			
									4190			
									10870	0	0	10870
03	RESIDENZIALE E SERVIZI	38.888	7.880			2.800	64	3.719	15286	242	2086	
									4110			
									1742			
									21138	242	2086	21380
04	COMMERCIALE	9.350		630		150	3					
									0	0	0	0
TOTALE		73.700	15.180	630	0	5.100	117		36685	242	2086	36927

3.2.2 Gli insediamenti produttivi nel R.U. vigente

Il Piano Strutturale previgente individuava per il sistema insediativo produttivo una articolazione in UTOE distinte che riguardano ambiti produttivi già esistenti con possibilità di potenziamento, ma soprattutto di riqualificazione. Di queste facevano parte le località di Le Badie, Malandrone, Tubificio e Knauf, per le quali erano previsti sia interventi di completamento che interventi di riqualificazione complessiva. Si riporta di seguito i dimensionamenti del RU vigente per ogni UTOE:

UTOE MALANDRONE C6													
COMPARTO	destinazione prevalente	sup. territoriale	Slp altri usi	Slp ammissibile produttiva	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile commerciale	Slp ammissibile residenziale	h. max edificato ml	copertura max Rc %	STANDARD URBANISTICI			
										strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi
													standard nuovi mq
01	RICETTIVO	3.540			700			7,5					
												0	0
												528	400
02	RICETTIVO E COMMERCIALE	22.630			2.100	1.500		9		4.342		536	428
												483	
												1547	828
												2868	973
03	PRODUTTIVO	14.360		3.600				12	50	1.616		696	
												3564	973
												2098	705
04	PRODUTTIVO	24.965	-	4.800				12	50	3.650		3512	450
												5610	1155
05	COMMERCIALE	23.000										0	0
													0
TOTALE		88.495	0	8.400	2.800	1.500	0					10721	2956
												13677	

3.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico vigente

In attuazione degli obiettivi del P.S. previgente ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico contiene un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S. All'interno delle singole UTOE, la compatibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è valutata rispetto al dimensionamento residenziale complessivo previsto.

Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:

- previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici
- previsioni di trasformazione relative ad interventi diffusi ammessi nelle zone omogenee

TABELLA COMPLESSIVA DI DIMENSIONAMENTO																				
	PIANO STRUTTURALE										REGOLAMENTO URBANISTICO									
	RESIDENZIALE					ATT. RICETTIVE		ATT. PRODUTTIVE			RESIDENZIALE				ATT. RICETTIVE		ATT. PRODUTTIVE			
	nuovo		recupero		att. Urbane	nuovo/recupero		residuo	nuovo	recupero	nuovo		recupero		att. Urbane	residuo		nuovo	recupero	
UTOE	ab. Previsti PS	Sip prevista PS mq	ab. Previsti PS	Sip prevista PS mq	già impegnata mq	Sip max mq	POSTI LETTO	Sip max utilizzabile mq	Sip max mq	Sip max mq	Sip max mq	ab. Insediati	Sip impegnata RU	ab. Insediati	Sip impegnata RU	Sip impegnabile mq	Sip impegnata mq	Sip impegnata mq	Sip impegnata mq	
CASTELLINA C2	144	6.264	32	1.392	609	3.816	15	525				102	4.450	16	700	600	525			
LE BADIE C4	139	6.047				3.684	15	525	1.830			117	5.100			630	0			
LE BADIE C5									3.680	3.000									1.670	
MALANDRONE							90	3.150	10.000	10.000							2.800	2.950	8.400	
CROSSODROMO C7						200										200				
SAN GIROLAMO C8									24.000	8.000	2.670							20.000	5.000	
KNAUF C9									6.000	8.000								6.000	8.000	
TERRICCIO C11			19	827			65	2.275							0		1.575			
POGGIO IBERNA C12			35	1.523			80	2.800							0		1.750			
AGRIFOGLIO C13							24	840									840			
TOTALE	283	12.311	86	3.741			289	10.115	45.510	29.000	2.670	220	9.550		700	1.430	7.490	28.950	23.070	0

3.2.4 La Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente nel RU vigente

Per quanto riguarda la schedatura il RU ha aggiornato il modello di scheda informatizzato del Piano strutturale utilizzando l'apposito database (.dbf) organizzato in un "modello scheda base" oltre a questi sono stati predisposti

Per le zone agricole gli edifici che sono stati schedati sono quelli databili fino al 1954, quale importante soglia temporale individuata dal Piano Strutturale. Per quanto riguarda invece l'edificato più recente in zona agricola, il RU ha previsto normative di carattere più generale anche con possibile articolazione in sottoclassi.

La schedatura è stata organizzata con un quadro di unione delle schede che suddivide il territorio comunale in comparti, derivanti dalla articolazione e dalla catalogazione già definita dal Piano Strutturale e comune anche ai comuni di Guardistallo, Riparbella e Montescudaio.

Gli edifici sono individuati all'interno dei quadri di unione con campitura piena ed abbinati alle relative numerazioni; negli edifici schedati, in totale 65 che sono stati riconosciuti di valore e pertanto da sottoporre ad analisi di dettaglio, si è ritenuto importante tener conto anche degli assetti pertinenziali, il rapporto con gli annessi nell'ambito della unitarietà della corte rurale, che quindi sono rilevati nella stessa scheda e descritti nella documentazione fotografica allegata e nelle descrizioni.

Per gli aspetti normativi, dove necessario, sono dettate prescrizioni distinte in rapporto al valore storico documentale delle diverse fasi evolutive dell'edificio, tenendo presente l'assoluta importanza di conservazione degli assetti pertinenziali.

3.2.5 Le polarità a prevalente carattere turistico-ricettivo-culturale nel RU vigente

Il R.U., nel rispetto del dimensionamento sostenibile stabilito dal P.S. previgente, ha individuato e disciplinato gli interventi previsti per le singole polarità a prevalente carattere turistico - ricreativo -culturale, al fine di svolgere una funzione di qualificazione dell'offerta turistica.

Il RU in relazione alla specificità delle aree, coerentemente con i principi di sostenibilità e di valorizzazione della risorsa ambientale, ha stabilito la dimensione da attribuire ad ogni singola polarità, coerentemente con il dimensionamento massimo stabilito per tale settore.

All'interno degli elaborati del RU tali polarità sono stati disciplinati prevedendo specifiche schede di trasformazione nell'apposito allegato 1.

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

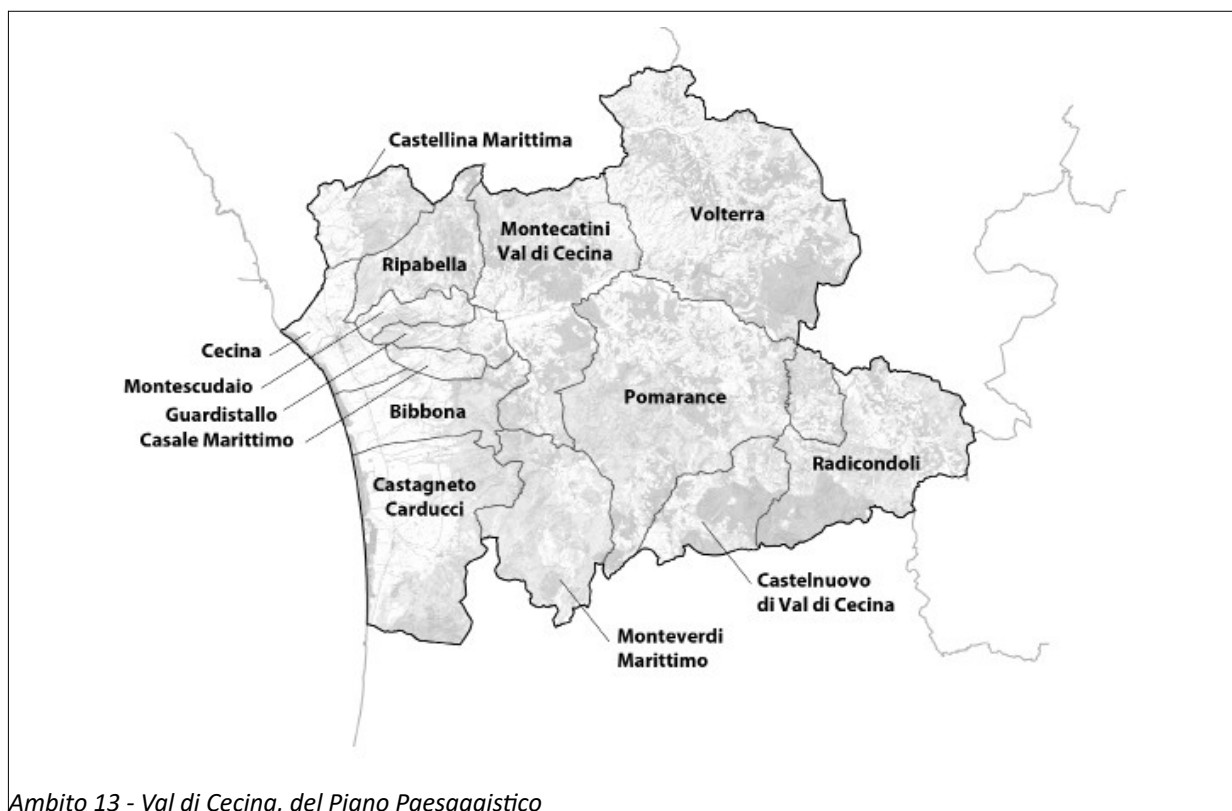
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) 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 Castellina Marittima ricade nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai comuni di Bibbona, Casale Marittimo, Castagneto Carducci, Castelnuovo di Val di Cecina, Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Montescudaio, Monteverdi Marittimo, Pomarance, Radicondoli, Riparbella, 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 resilienza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici ancorché 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 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.

	1.2. Dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l’alta formazione e la ricerca.	Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliano 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.
	1.3. Sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>interregionale</i> .	“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 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> .
	1.4. Sostenere la qualità della e nella “città	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

	toscana”	<p>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>
	1.5. Attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale.	<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 ma non nel mio orticello!”</i></p>
2. La presenza “industriale” in Toscana.		<p>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”.</p>
3. I Progetti infrastrutturali		<p>Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale</p>

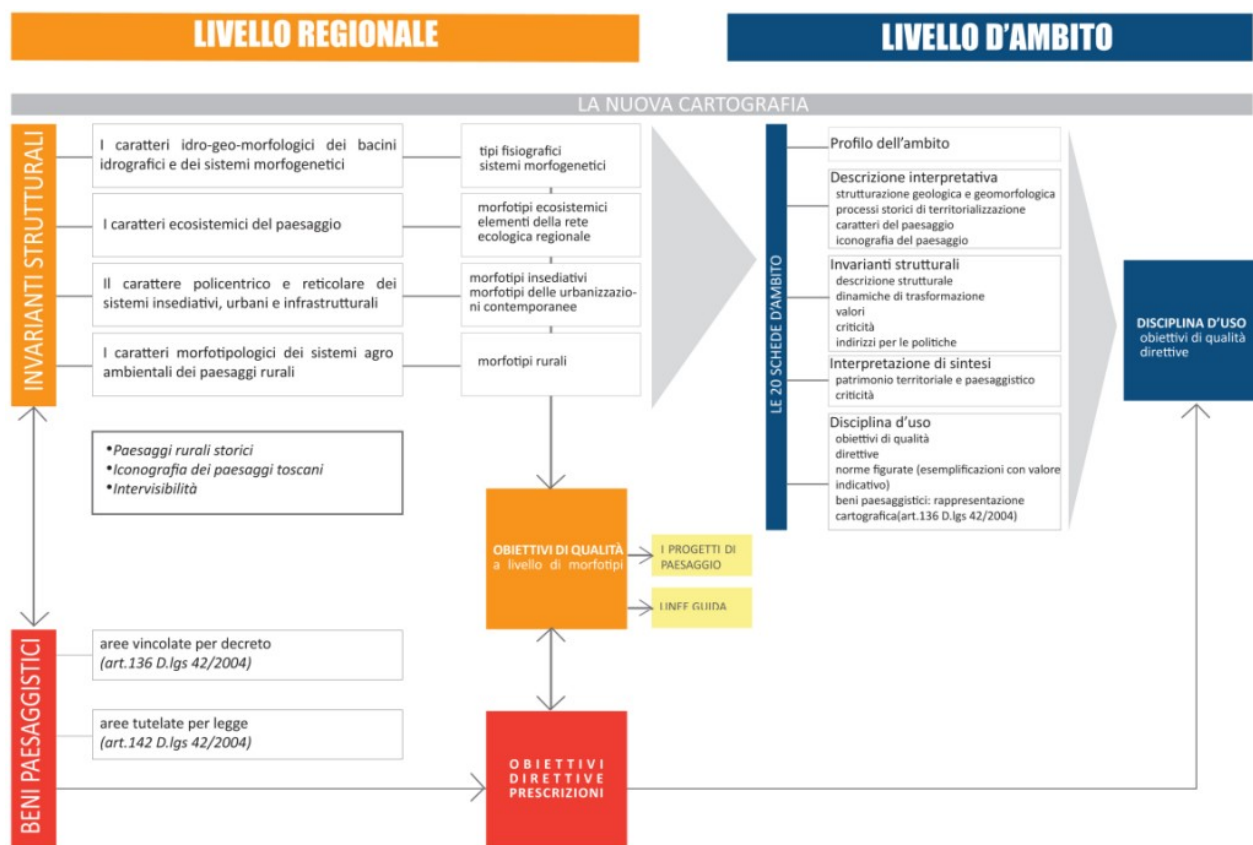
		attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell'istituto dell'accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione pattizia, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.
--	--	---

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".

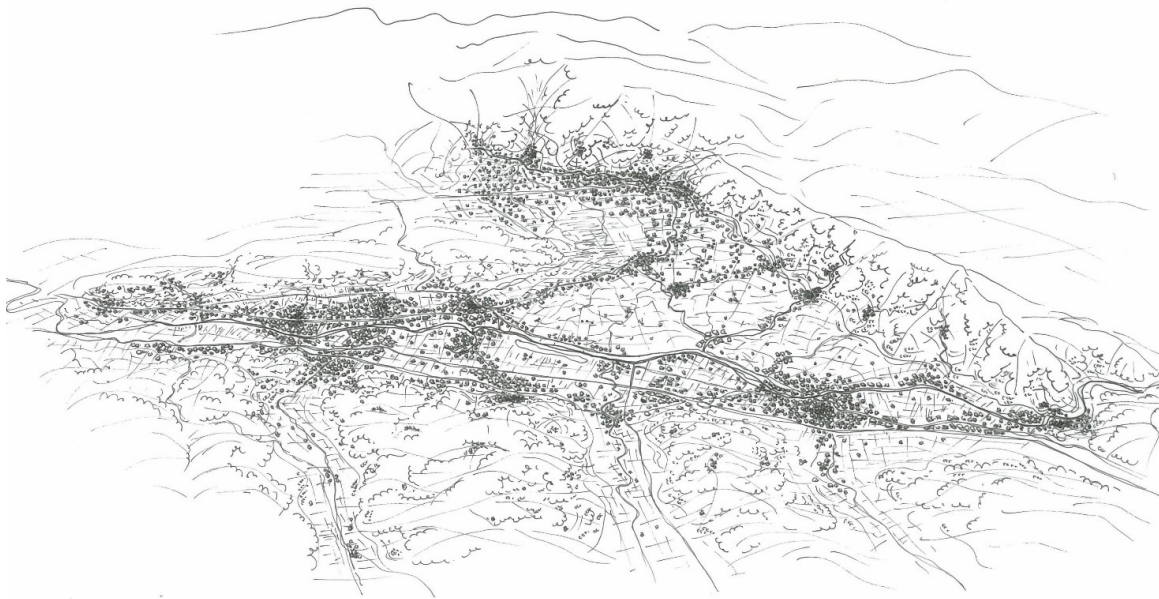
Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:



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 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.



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

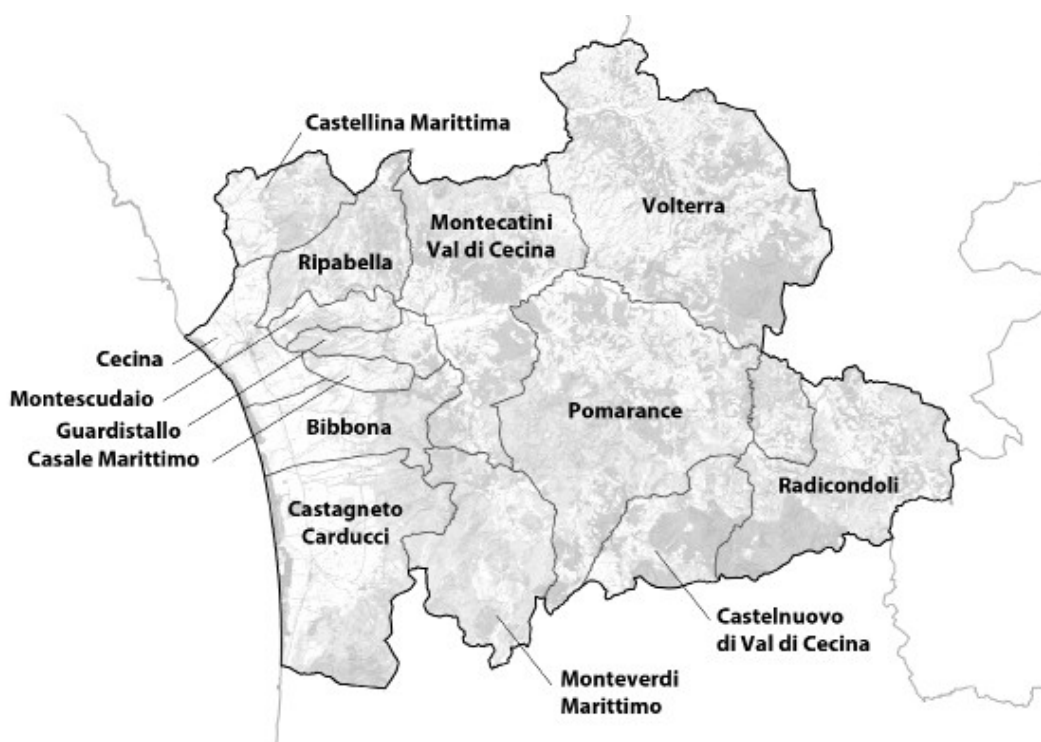
6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

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'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremmе', 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 sviluppatisi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici

talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quaternari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.



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.

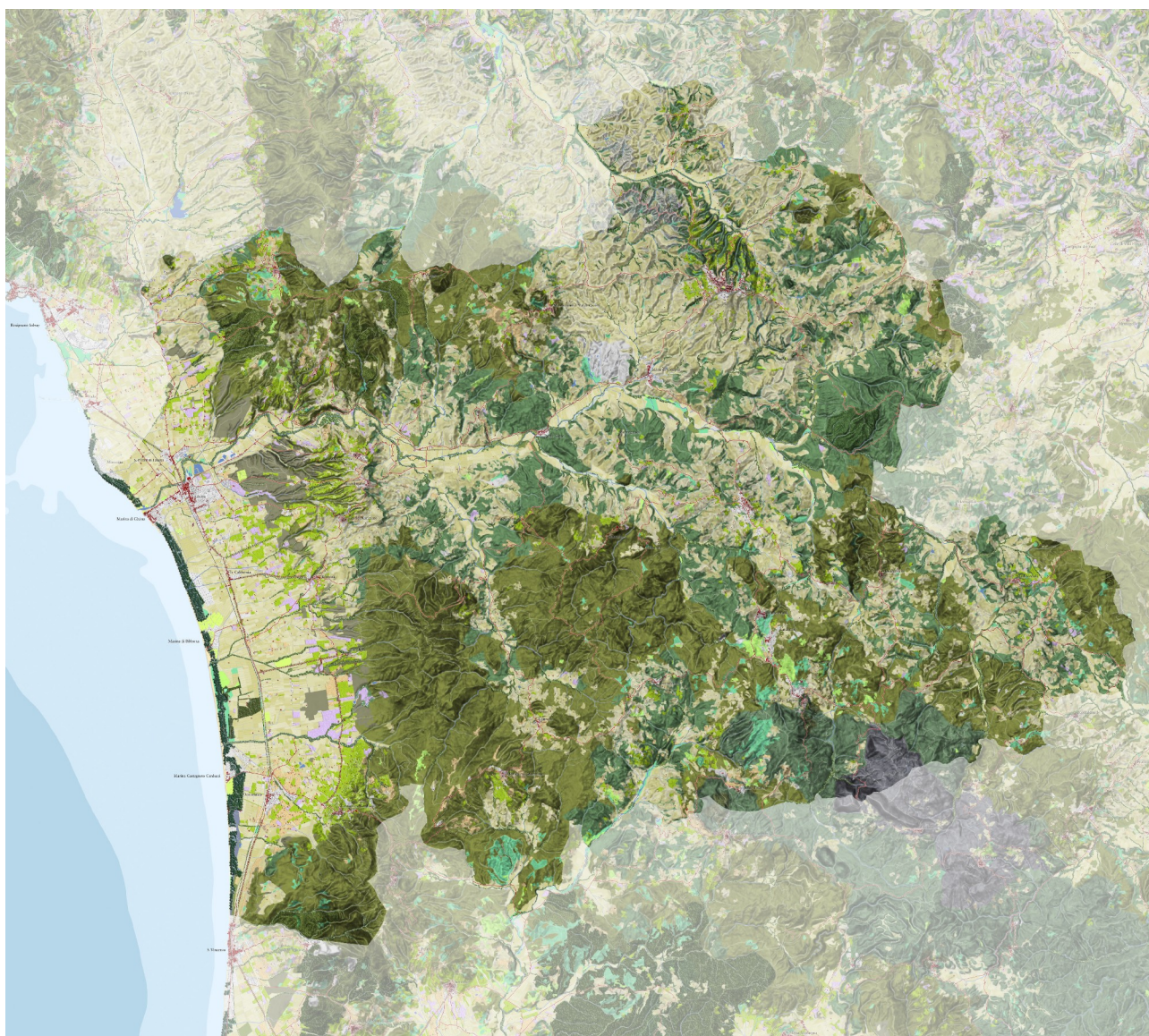
Circa 3 milioni di anni fa, nel Pliocene medio, l'area venne interessata da un lento e progressivo sollevamento che ha sollevato i sedimenti marini e fluvio-lacustri, e che ha determinato un assottigliamento della crosta terrestre che ha favorito l'insorgere di manifestazioni geotermiche per cui l'ambito 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, depositi 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'incedere 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 residui 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 accentramento 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-quaternari, 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-quaternari 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-quaternari 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-quaternari, 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 idraulico-agraria 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 periferiali 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;

Ind.12.3. la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;

Ind.12.4. la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.

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 fondovalle (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 di rilievi 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 Castellina Marittima 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**).

A Castellina Marittima, la zona di rispetto dell'ex chiesa parrocchiale di San Giovanni e la chiesa stessa, il cimitero e Villa Renzetti sono beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

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"*.¹

Il P.S.I. conformato al PIT-PPR, ha già provveduto a verificare e aggiornare il quadro vincolistico per quanto riguarda i fiumi, i corsi d'acqua e i torrenti (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004)

A seguito di quanto riportato, in fase di adozione del PO potranno essere effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate (art. 142, c.1, let. g), D.Lgs. 42/2004).

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

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 socioeconomico 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 Castellina Marittima 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:

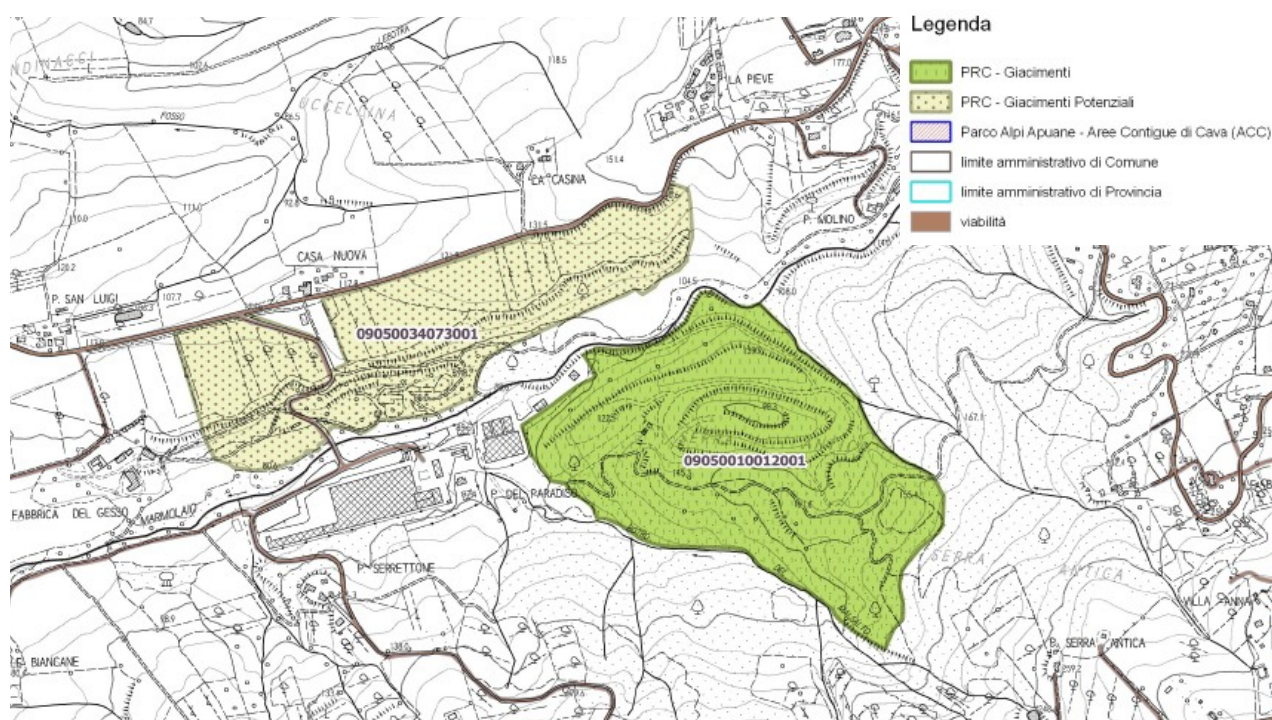
- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

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.

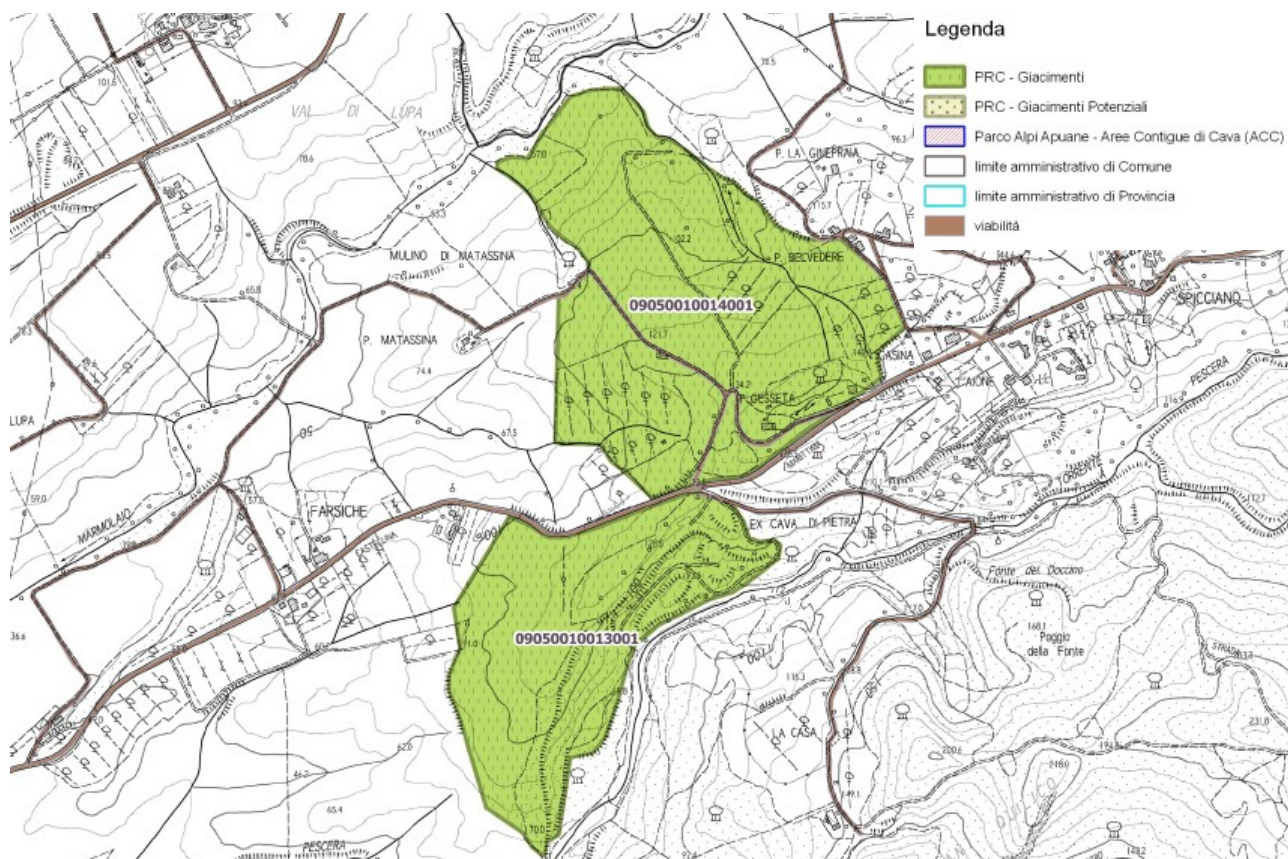
Inoltre il PRC individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché 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 Castellina Marittima sono stati individuati 4 giacimenti e 1 giacimento potenziale.

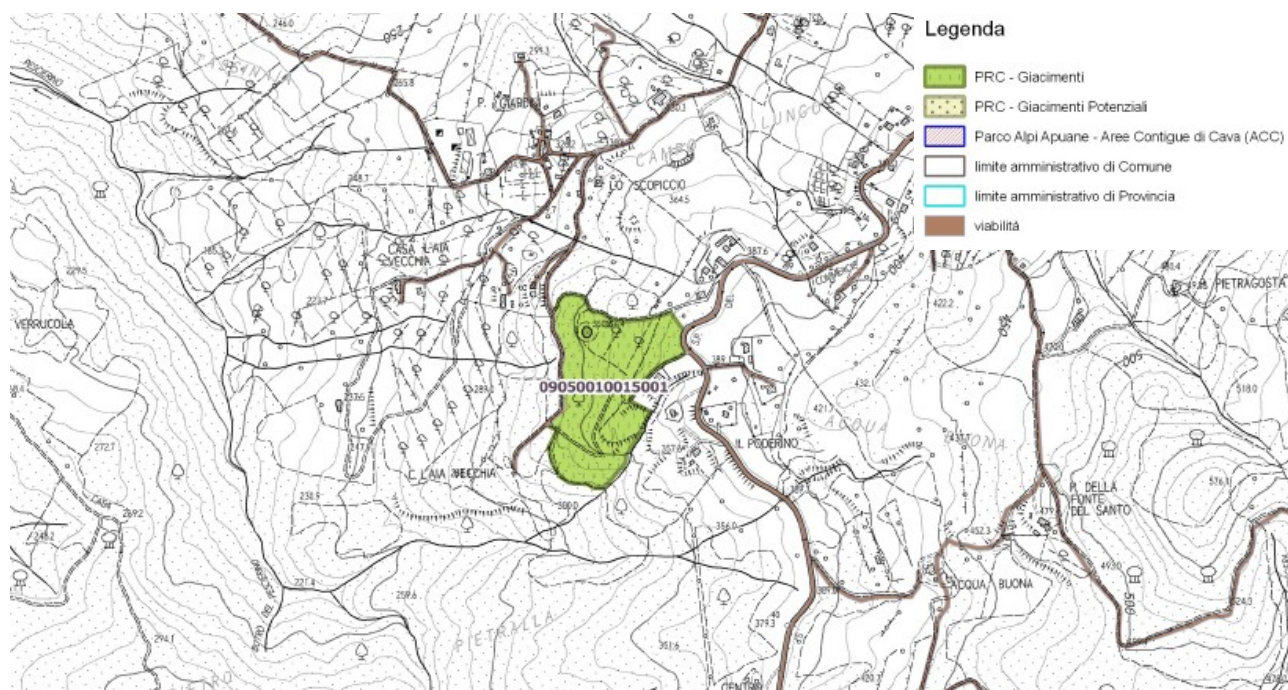
Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei *giacimenti* e dei *giacimenti potenziali* nella Tav.QP04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*.(essendo stato aggiornato il piano delle cave, la tavola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



Estratto cartografico di dettaglio, Carta dei Giacimenti



Estratto cartografico di dettaglio, Carta dei Giacimenti



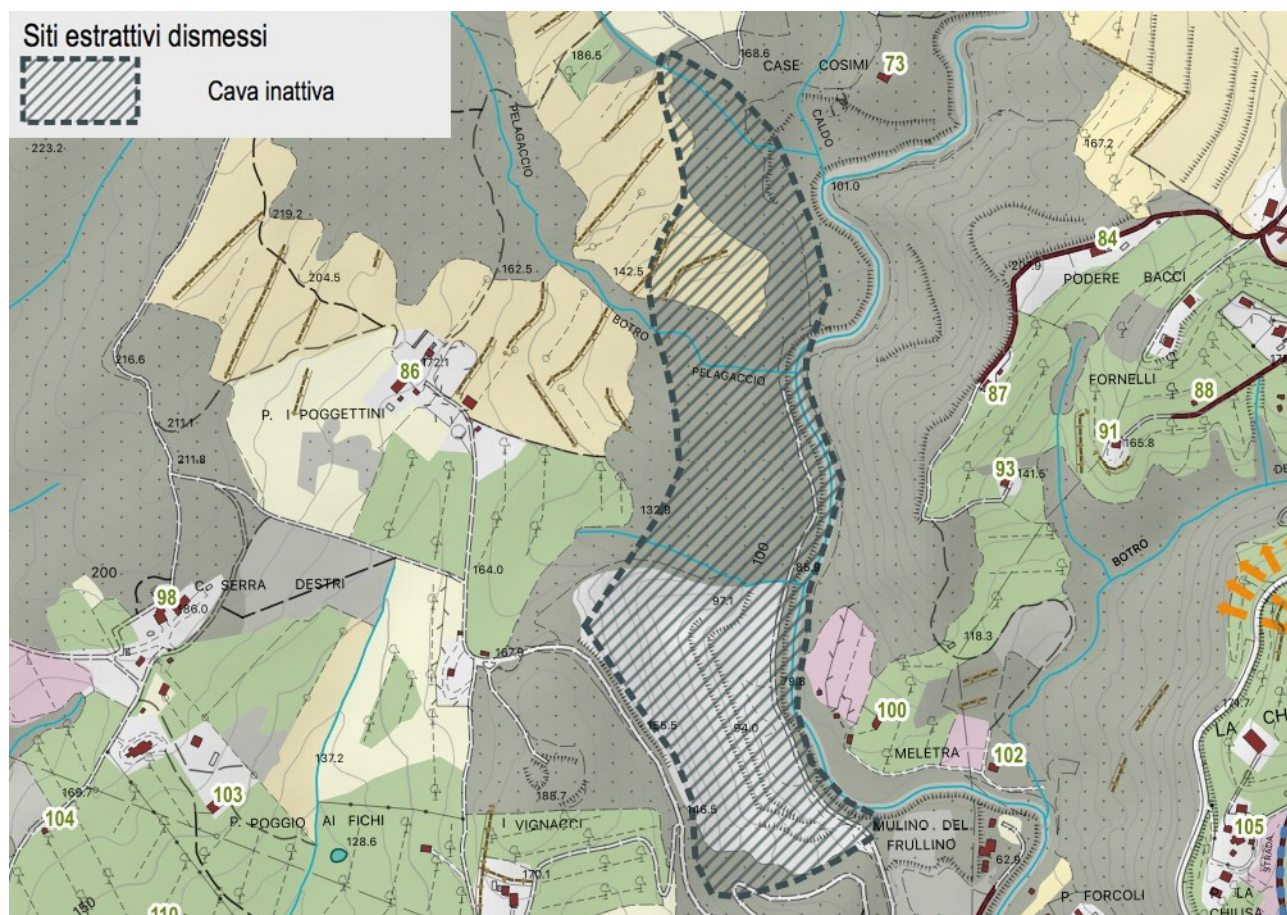
Inoltre il PRC individua i *siti inattivi* e le aree a *Tutela dei Materiali ornamentali storici (MOS)* le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione 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 CASTELLINA MARITTIMA

Con l'entrata in vigore del nuovo strumento strategico intercomunale (P.S.I.), 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. Si specifica che il presente documento e procedimento di Avvio integra e sostituisce quanto già approvato con Del. G.C. n.70 del 19/12/2019.

Essendo il Comune di Castellina Marittima dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Riparbella e Montescudaio, approvato con Del. C.C. n. 5 del 06/05/2024 (Comune di Castellina Marittima) e conformato al PIT-PPR, 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 3.1.9 del presente documento).

5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo

Pur aderendo al principio di valore generale, della minimizzazione del Consumo di suolo, il territorio in riferimento ha un'incidenza antropica e di insediamenti estremamente moderata, e quindi la priorità pur nel rispetto della salvaguardia degli equilibri ambientali e paesaggistici, dovrà essere quella di favorire il trasferimento di nuove residenze che consolidino e implementino il tessuto dei servizi e delle attività economiche a rischio di ulteriore degrado.

Obiettivo prioritario della strategia operativa del POC per il comune di Castellina Marittima, dovrà caratterizzarsi nella ricerca di soluzioni per determinare l'inversione della tendenza allo spopolamento del territorio e all'indebolimento del tessuto economico e dei servizi.

Contrastare quindi, il rischio di degrado della condizione di vivibilità del territorio determinata da insufficienti presenze degli abitanti, che incidono direttamente sulla tenuta di servizi fondamentali: scuole, servizi postali e bancari, servizi di carattere socio-sanitario, attività economiche e commerciali etc..., deve rappresentare l'elemento prioritario di una strategia che sia comunque del tutto compatibile anche con gli obiettivi di seguito indicati:

- 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, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale e delle attività agricole 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, Consultazioni tematiche di partecipazione dei cittadini oltre ai 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.

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 approvato 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:

- 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;

- dovranno essere previste azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché meccanismi che prevedano la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti anche per il soddisfacimento di esigenze di carattere familiare;
- 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 Castellina Marittima;
- 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);
- prevedere apposite aree destinate a nuova residenza da attuare anche tramite accordi pubblico-privato finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto esistente con interventi ecosostenibili e con alte prestazioni energetiche, correttamente inseriti nel contesto paesaggistico di riferimento. I nuovi residenti che si andranno ad insediare concorreranno a sostenere e garantire la continuità dei servizi sul territorio la cui esistenza condiziona la stessa logica dell'attrattività del luogo.

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, anche risolvendo la tematica dell'assetto infrastrutturale nella frazione di Malandrone. Il Piano Operativo avrà il compito 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, e sviluppando le azioni di painificazione dell'uso delle aree boscate, attraverso i "percorsi verdi", valorizzando paesaggio e ambiente naturale;
- Le aree sottoposte alla Conferenza di Copianificazione (si sensi dell'art. 25 L.R. 65/2014) nel PSI di carattere turistico-ricettivo, potranno essere attuate con il POC solo ad avvenuta presentazione di specifica manifestazione di interesse a seguito del processo partecipativo.

Le nuove previsioni dovranno avere un alto valore sotto il profilo della sostenibilità ambientale e dell'inserimento paesaggistico.

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;;
- riqualificare il 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 e prevedere nove aree di parcheggi per sosta camper;
- Riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente anche in relazioni a nuovi interventi di carattere residenziale. 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 turistico ricettive e offerta di carattere eno-gastronomico.

Ob.7. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare il recupero delle zone agricole in stato di abbandono e scarsamente utilizzate 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 agriturismo, individuando le aree idonee;

Ob. 7.7 – valorizzare il territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e podereale
- 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 podereale.

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. – prevedere una apposita Variante urbanistica per l'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti in relazione all'adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)

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
Obiettivo 1 – 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.
Obiettivo 2 – incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.	Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione. 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>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>Obiettivo 3 – 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>Obiettivo 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.</p>	<p>Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alla 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.</p>
<p>Obiettivo 5 - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale approvato al Piano Operativo.</p>	<p>Si procederà con la declinazione degli obiettivi individuati all'interno del PSI al Piano Operativo, approfondendoli maggiormente.</p>

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SPECIFICI PER I DIFFERENTI SISTEMI		
Obiettivi		Azioni
Obiettivo 6 – 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 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</p>

		<p>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 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</p>

		<p>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, attività agro-silvo pastorali e turismo. Inoltre, sarà necessaria una ricognizione degli standard pubblici.</p>
<p>Obiettivo 7 – Sistema ambientale e agricolo</p>	<p><i>Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare il recupero delle zone agricole in stato di abbandono e scarsamente utilizzate al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e</i></p>	<p>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-</p>

<p><i>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></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nelle scelte urbanistiche di Piano Operativo dovranno essere recepite e integrate le strategie, e i conseguenti obiettivi specifici, del Contratto del Fiume Cecina (Sottoscritto a Maggio 2022). Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, quali presidi rappresentati il patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
<p><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></p>	
<p><i>Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;</i></p>	
<p><i>Ob.7.4 disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;</i></p>	
<p><i>Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-</i></p>	

	<p><i>forestale)</i> <i>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 – valorizzare il territorio rurale come presidio del territorio attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e podereale;</i> <i>• il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i> <i>• la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;</i> <i>• la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;</i> <i>• il sostegno delle</i> 	

	<p><i>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></p> <ul style="list-style-type: none"><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><i>• prevedere forme di incentivazione dell'attività</i>	
--	--	--

	<p><i>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"><i>la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale;</i>	
	<p><i>Ob. 7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;</i></p>	
<p>Obiettivo 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.</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>	

Obiettivo 9 – prevedere una apposita Varainte urbanistica per l'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti in relazione all'adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)	All'interno della redazione del PO, si provvederà a costruire l'impalcatura disciplinare necessaria alla predisposizione di una apposita variante di adeguamento al PRC.

5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con il P.S.I. approvato e vigente, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale 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 (vedi paragrafo 3.1.9). 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, ad eccezione di quelle che erano già state sottoposte a Conferenza di Copianificazione nel RU (con verbale del 18.01.2019), salvo modifiche sostanziali alle stesse.

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 capitolo 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.

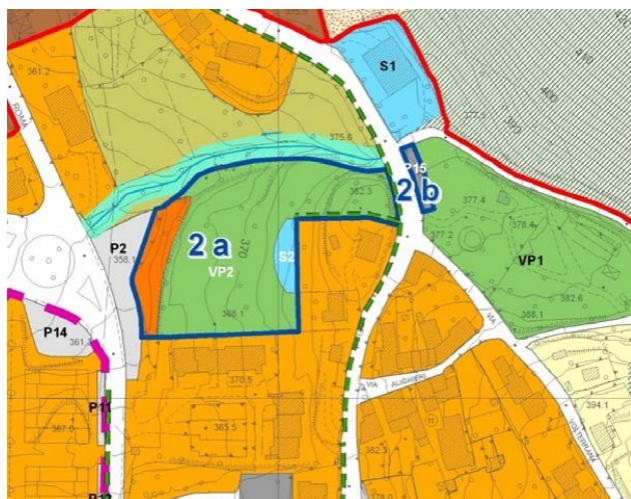
Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e il loro stato di attuazione

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"

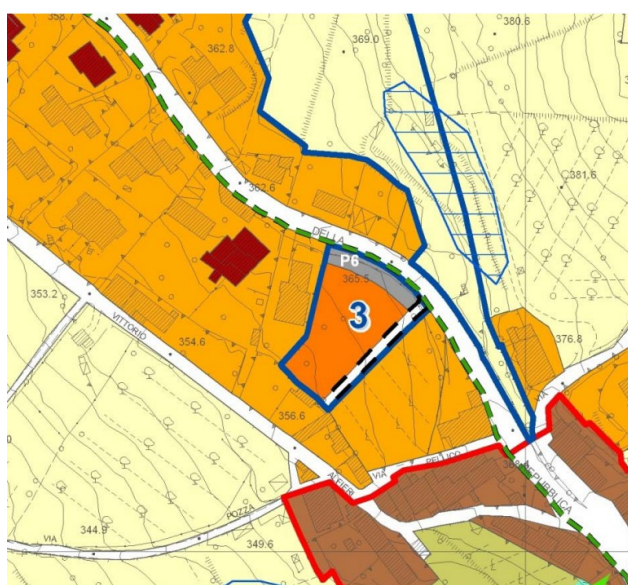


N. 01

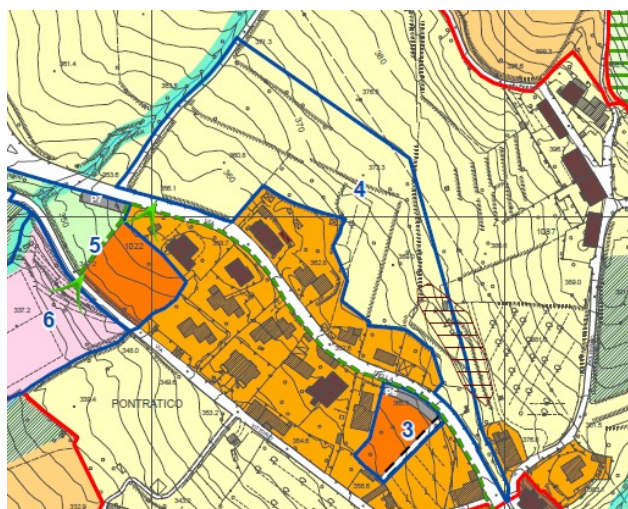
Stato: NON ATTUATO

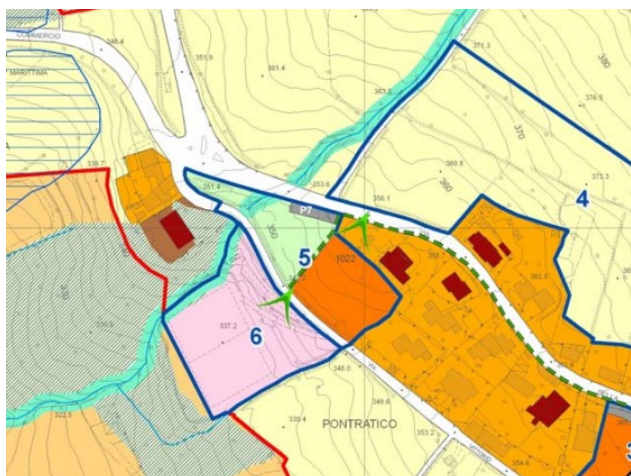
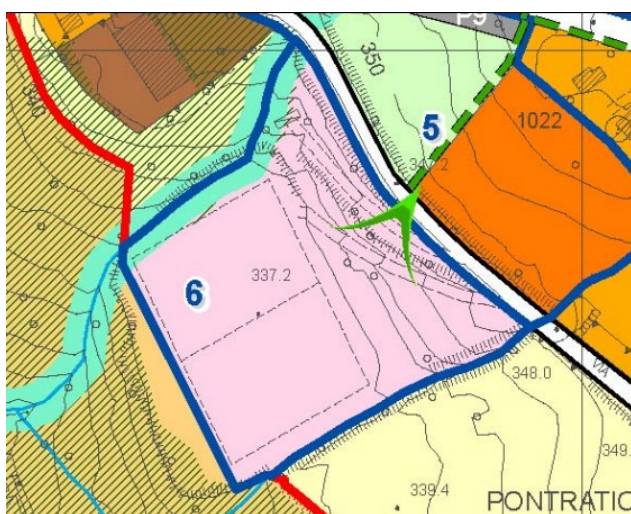
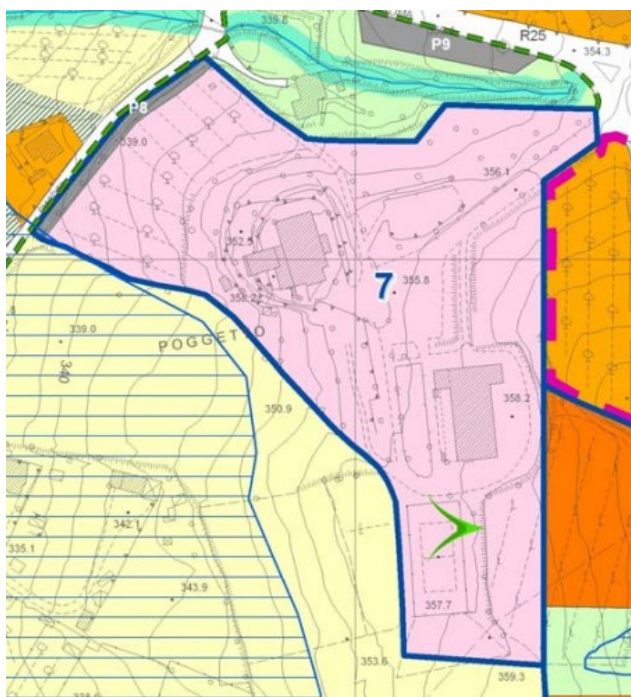
**N. 02**

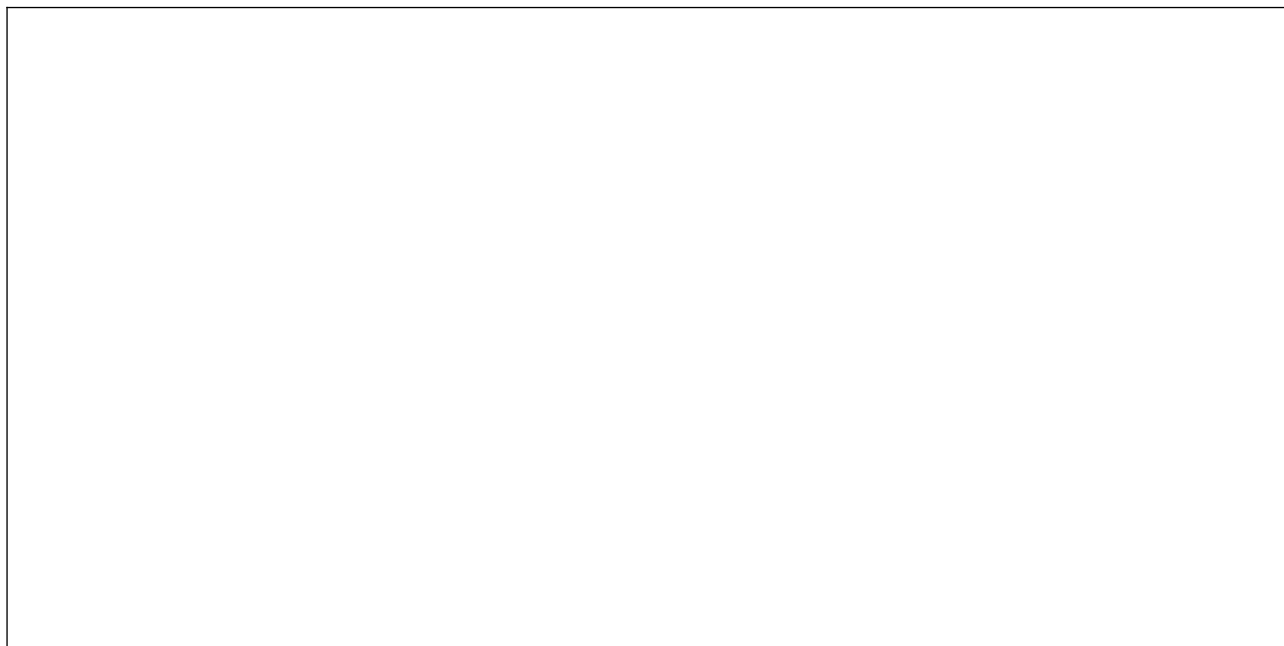
Stato: NON ATTUATO

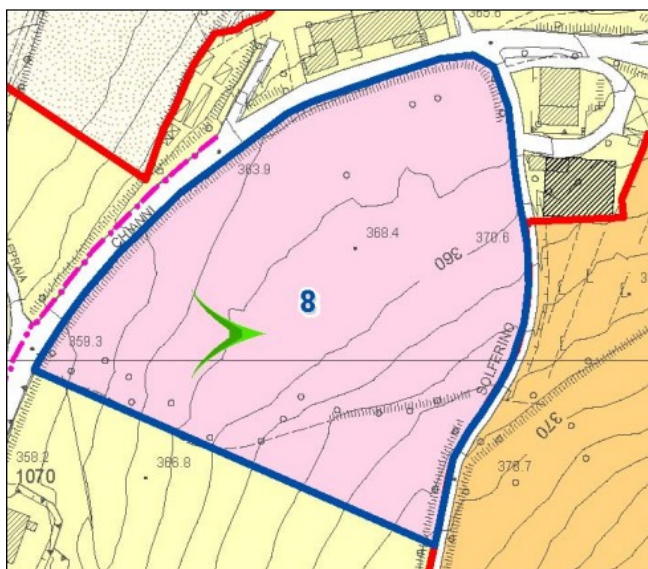
**N. 03**

Stato: NON ATTUATO

**N. 04**Stato: **ELIMINATO**

**N. 05****Stato: NON ATTUATO****N. 06****Stato: NON ATTUATO****N. 07****Stato: NON ATTUATO**





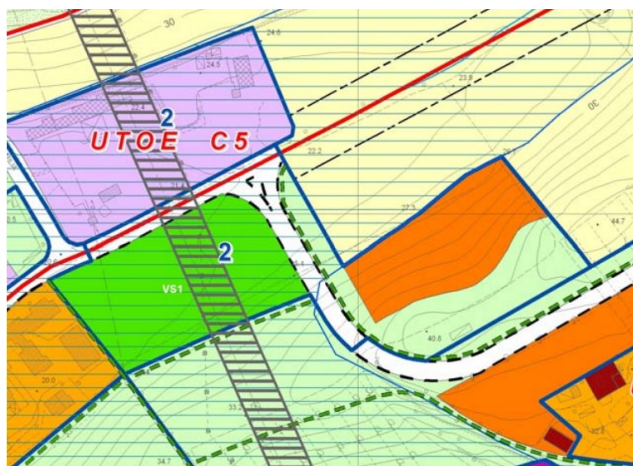
Stato: NON ATTUATO

N. 01



Stato: NON ATTUATO

Stato: NON ATTUATO

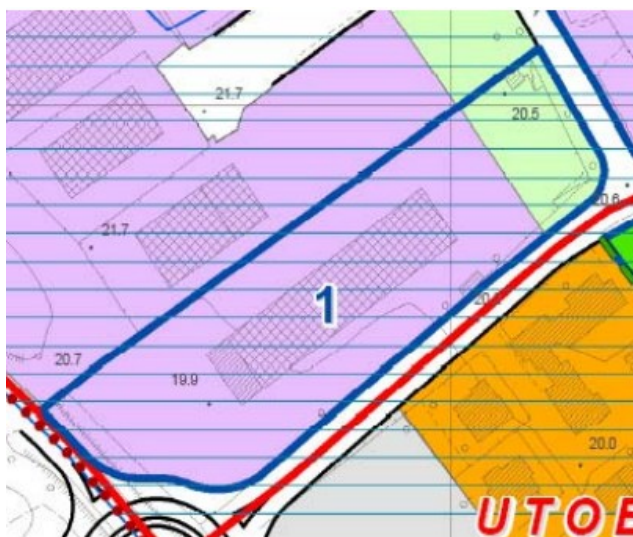


N. 03

Stato: NON ATTUATO

N. 04

Stato: NON ATTUATO

U.T.O.E. C5 "LE BADIE"**N. 01**

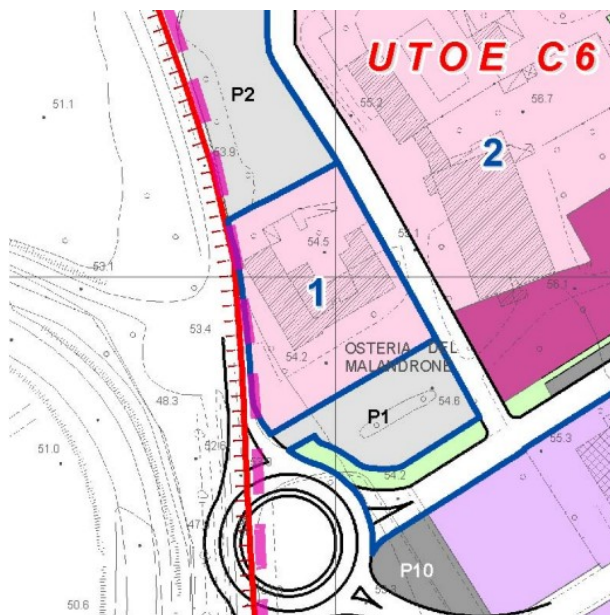
Stato: NON ATTUATO

N. 02



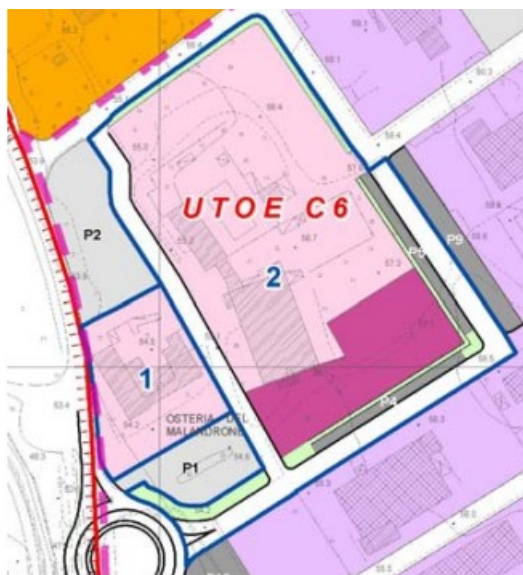
Stato: NON ATTUATO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"



N. 01

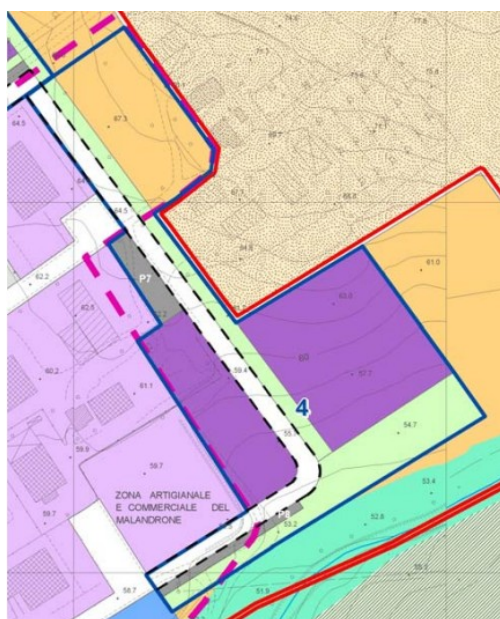
Stato: NON ATTUATO

**N. 02**

Stato:NON ATTUATO

**N. 03**

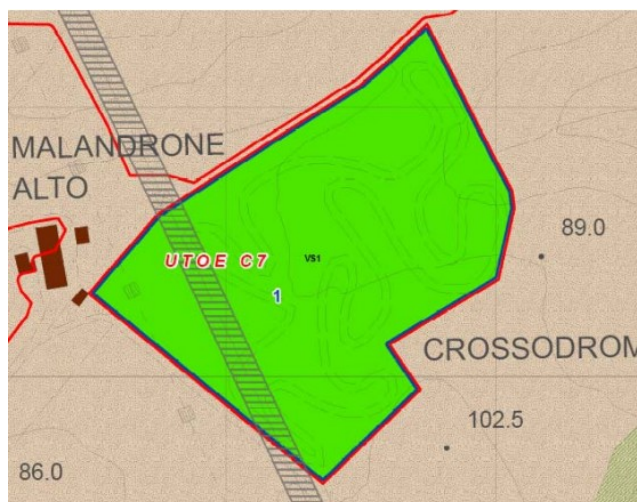
Stato:NON ATTUATO

**N. 04**

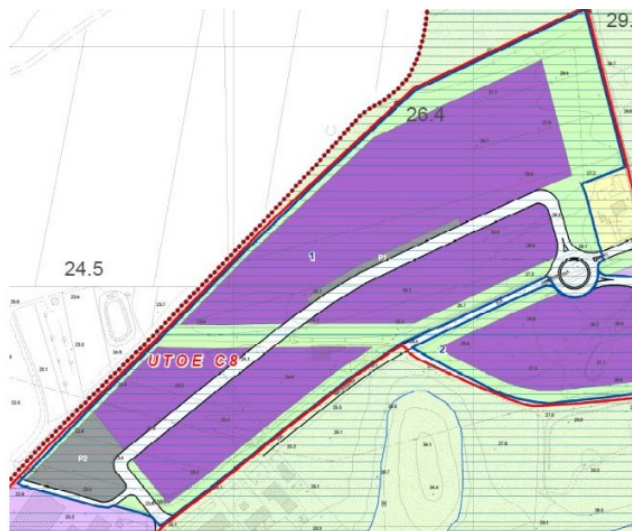
Stato: NON ATTUATO

**N. 05**

Stato: NON ATTUATO

U.T.O.E. C7 "CROSSODROMO"**N. 01**

Stato: NON ATTUATO

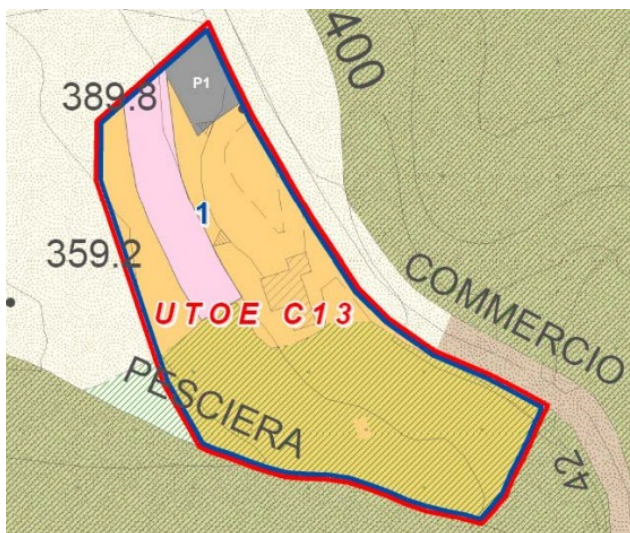
U.T.O.E. C8 "SAN GIROLAMO"**N. 01**

Stato: NON ATTUATO



U.T.O.E. C12 "POGGIO IBERNA"**N. 01**

Stato: NON ATTUATO

U.T.O.E. C13 "AGRIFOGLIO"**N. 01**

Stato: NON ATTUATO



Previsione oggetto della Variante
adottata con Del. C.C. n. 67 del 30/11/2015

Stato: NON ATTUATO

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 a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo, sono:

REGIONE TOSCANA

[Settore](#) Pianificazione del Territorio

Ufficio tecnico del Genio Civile

Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze

Via di Novoli n. 26 - 50127 FIRENZE

regionetoscana@postacert.toscana.it

PROVINCIA DI PISA

Pianificazione Urbanistica

Via P. Nenni n. 24 - 56125 PISA

protocollo@provpisa.pcertificata.it

Autorità di Bacino Fiume Arno

Via dei Servi n. 15 – 50122- FIRENZE

adbarno@postacert.toscana.it

ASA SpA

Via del Gazometro, 9 - 57122 Livorno (LI)

asaspa.protocollo@legalmail.it

Acque SpA

Via Bellatalla n. 1- 56121 – Ospedaletto - PISA

info@pec.acque.net

Toscana Energia SpA

Via A. Bellatalla n. 1 - 56121 – Ospedaletto – PISA

toscanaenergia@pec.it

ENEL SpA

Via Niccolaioni n. 72 – 56025 – Pontedera – PISA

eneldistribuzione@pec.enel.it

Azienda USL – Zona Bassa Valdicecina

Via Montanara, c/o ospedale Cecina (PI)

direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

ARPAT

Via Vittorio Veneto n. 27 – 56127 – PISA

arp.at.protocollo@postacert.toscana.it

A.I.T. - Autorità Idrica Toscana

Conferenza Territoriale 2 Basso Valdarno

Via F. Aport L.go Malaguzzi n. 1 – 56028 – San Miniato Basso – PISA

ato2@bassovaldarno@certiposta.net

A.T.O. TOSCANA COSTA

Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani

Via Cogorano, 25/1p – 57123 - LIVORNO

atotoscanacosta@postacert.toscana.it

Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici di Pisa e Livorno

Lungarno Pacinotti n. 46 56126 – PISA

mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana

Via della Pergola, 65 50121 – FIRENZE

mbac-sba-tos@mailcert.beniculturali.it

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Lungarno Anna Maria Luisa De'Medici n. 4 - 50122 FIRENZE

mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it

Comune di Riparbella

Piazza del Popolo 1, 56046 Riparbella Pisa

comune.riparbella@postacert.toscana.it

Comune di Montescudaio

Via della Madonna, 37 56040 Montescudaio (PI)

Comune.montescudaio@postacert.toscana.it

Comune di Santa Luce

Piazza Rimenbranza, 19 Santa Luce Pisa

Pec.comune.santaluce@legismail.it

Comune di Lajatico

Via Garibaldi n. 5 – 56030 - PISA

comune.lajatico@postacert.toscana.it

Comune di Chianni

Via Della Costituente, 9 - 56034 Chianni (PI)

comune.chianni@postacert.toscana.it

Camera di Commercio

Piazza Vittorio Emanuele II, n. 5 - 56125 PISA

cameracommercio@pi.legalmail.camcom.it

Ferrovie dello Stato

segreteriaacdfs@pec.fsitaliane.it

Corpo Forestale dello Stato

Piazza del mercato n. 4 – 56025 – Pontedera PISA

cp.pisa@pec.corpoforestale.it

Unione dei Comuni Parco Altavaldara

Via De Chirico, 11– PECCIOLI (PI)

unionealtavaldara@postacert.toscana.it

Lega Ambiente Valdera

Via Fiumalbi n. 9 – 56025- Pontedera PISA

info@legambientevaldera.it

WWF sezione Regionale Toscana

Via Cavour n. 108 – 50129 FIRENZE

toscana@wwf.it

***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:

A.I.T. - Autorità Idrica Toscana

Conferenza Territoriale 2 Basso Valdarno

Via F. Aport L.go Malaguzzi n. 1 – 56028 – San Miniato Basso – PISA

ato2@bassovaldarno@certiposta.net

A.T.O. TOSCANA COSTA

Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani

Via Cogorano, 25/1p – 57123 - LIVORNO

atotoscanacosta@postacert.toscana.it

Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici di Pisa e Livorno

Lungarno Pacinotti n. 46 56126 – PISA

mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it

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 del Segretario Comunale dott.ssa Francesca Leso, 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 nuova pagina web dedicata al Piano Operativo, dove saranno presenti anche gli elaborati del PSI, 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.

L'Amministrazione Comunale ha già avviato i percorsi di partecipazione con apposite assemblee pubbliche svolte da Febbraio 2025.

Monsummano Terme, Luglio 2025

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

