

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Unione dei Colli Marittimi Pisani

Comune di Castellina Marittima, Montescudaio, Riparbella

Provincia di Pisa

Capogruppo Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS
Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO
Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini
Dott. Geol. Leonardo Ruffini

Studi idraulici
H.S. Ingegneria s.r.l.
Ing. Simone Pozzolini

Studi agronomici forestali
Dott. Agr. Fausto Grandi

Valutazioni archeologiche
Dott.ssa Gloriana Pace

Profili giuridici
Avv. Enrico Amante

Elaborazione grafica e GIS
Paes. Giulia Mancini



Presidente Unione dei Colli Marittimi Pisani

Responsabile del Procedimento
Geom. Luciana Orlandini

Garante dell'informazione e della partecipazione
Segretario dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani

COMUNE CASTELLINA MARITTIMA
Area Urbanistica
Arch. Eraldo Rossi

Sindaco
Manolo Panicucci

COMUNE MONTESCUDAIO
Area Tecnica
Arch. Ivan Fiaccadori

Sindaco
Simona Fedeli

COMUNE RIPARBELLA
Ufficio Urbanistica
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco
Salvatore Neri

**Controdeduzioni alle
Osservazioni pervenute**

Doc.

Approvato con Del. C.C. n. del

Ottobre 2022

PREMESSA

A seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, in forma associati tra i Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, avvenuta con Del. Consiglio Unione n.17 del 20.12.2019.

Sono effettivamente pervenute **n.17** osservazioni:

- n. 16 osservazioni sono pervenute all'Unione dei Comuni di cui n.3 fra osservazioni/contributi e richieste di integrazione da vari Enti Sovraordinati.

- n.1 osservazione è pervenuta all'Amministrazione Comunale di Castellina Marittima.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disamina riportata nelle schede seguenti insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna di esse.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi del PSI;
- specifiche modifiche di dettaglio agli elaborati, in modo da correggere eventuali errori di quadro conoscitivo;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

Si riporta di seguito l'elenco delle Osservazioni al PSI dei Colli Marittimi Pisani.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE						
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Proposta Tecnica	Territorio	Note
1	58	13.02.2020	Genio Civile Valdarno Inferiore			Richiesta integrazioni
2	61	12.02.2020	Arch. Maria Elena Pirrone	Parzialmente Accolta-Non Pertinente		Contributo
3	147	15.05.2020	Geom. Francesco Cristiano x soc. AL.CO. Di Cocconcelli Ilaria & c. sas	Non Pertinente	Montescudaio	
4	173	20.05.2020	Geom. Riccardo Copelotti x soc. Vanni Pierino srl	Non Pertinente	Montescudaio	
5	205	12.06.2020	Geom. Roberto Cavallini x Crossodromo Castellina Marittima	Non Accolta	Castellina Marittima	
6	207	12.06.2020	Regione Toscana	Parzialmente Accolta		
7	209	12.06.2020	Antonio Vitali - ECOREC	Parzialmente Accolta	Montescudaio	
8	210	12.06.2020	Antonio Vitali - ECOREC	-----	Montescudaio	Copia della n.7
9	214	15.06.2020	Geom. Riccardo Copelotti per Fiorentino Carlo	Non Accolta	Riparbella	
10	215	15.06.2020	Ing. Marco Orlando Orlandini	Non Accolta	Castellina Marittima	
11	217	15.06.2020	Regione Toscana	Vedi n.6		Integrazione
12	264	13.07.2020	RUP - UCMP	Accolta		
13	265	14.07.2020	A.S.A. S.p.a.	Da valutare nel Parere Motivato VAS		Contributo VAS
14	267	14.07.2020	Geom, Lorenzo Ciarcia x Filippi Dario	Non Accolta	Castellina Marittima	
15	268	14.07.2020	Geom, Lorenzo Ciarcia x Fonte alla Lepre	Non Pertinente	Riparbella	
16	269	15.07.2020	Macchia Andrea	Non Accolta	Castellina Marittima	
17	2694	14.07.2020	Lucarelli Daniela	Non Accolta	Castellina Marittima	Inviata al Protocollo del Comune di Castellina Marittima

OSSERVAZIONE N. 1		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE /prot. 58 del 13.02.2020		
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni: Trattasi richiesta di Integrazione del Genio Civile	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 2		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>ARCH. MARIA ELENA PIRRONE /prot. 61 del 12.02.2020</p>		P.S.I.
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Richiesta di adeguare/aggiornare le tavole di quadro conoscitivo QC09.2, QC09.3, QC11 secondo le analisi e gli studi effettuati da cui è derivata l'elaborazione della situazione vincolistica di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004 della tavola QC03 adottata. 2 Richiesta di individuare sia negli elaborati di quadro conoscitivo che in quelli delle strategie tutti gli elementi che necessitano attenzione già nella fase progettuale strategica. (Segnalando: nella tavola QC11 l'impianto eolico è stato individuato senza la sua sottostazione, che è parte integrante, con conseguente semplificazione della complessità di tale detratore con l'identificazione di esso con semplice simbolo nella tavola QP04. 3 Individuazione di strategie e di obiettivi mirati a problematiche specifiche del territorio : <ul style="list-style-type: none"> - legare i perimetri degli interventi di qualsiasi natura, ammessi nelle UTOE, al contesto paesaggistico in cui si inseriscono , in quanto gli effetti delle trasformazioni ammesse nei vari ambiti hanno effetti devastanti e irreversibili percepibili da vasti versanti e in alcuni casi da comune a comune. - si invita all'elaborazione di una carta strategica che metta in connessione i punti forti del nostro territorio da attuare con successiva strumentazione, valorizzando così le aziende locali con strategie mirate alla loro crescita e all'integrazione di esse nel sistema turistico. - Invito all'amministrazione ad invogliare i cittadini a riappropriarsi del proprio territorio attraverso norme che non siano lette come vincoli ma come esaltazione e orgoglio di valori da tutelare. 4 Altri aspetti su cui porre attenzione in maniera più puntuale a livello strategico, declinandone l'attuazione successivamente ai vari atti di governo del territorio, sono: <ul style="list-style-type: none"> - tutela e la "sacralità" delle essenze arboree con uno studio attento e mirato alle essenze arboree lungo le viabilità pubbliche e/o di uno pubblico. - Valutare strategie chiare che evitino di riportare modelli della città nelle campagne, a tal fine, si suggerisce di normare con attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - viabilità vicinali, - Altezze massime ammissibili in campagna 	<p>Controdeduzioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)Non si ritiene utile alla lettura del PSI inserire elementi vincolistici all'interno delle tavole indicate. Tale proposta non aiuterebbe alla chiarezza degli elaborati che devono essere necessariamente distinti in relazione alla specifica tematica . <p>Non Accolta</p> <ol style="list-style-type: none"> 2)Si ritiene utile inserire nella tavola QC11 il graficismo relativo alla sottostazione dell'impianto eolico, mentre si precisa essa è già riportata nella tavola QP04. <p>Parzialmente Accolta</p> <ol style="list-style-type: none"> 3)Le indicazioni e proposte di carattere generale avanzate rappresentano un utile e dettagliato quadro generale del quale se ne ravvisa la completa condivisione. Tuttavia si rileva che le proposte avanzate sono pertinenti ad un dettaglio di pianificazione proprio del POC. Per quanto concerne il riferimento alle aree turistiche, specificando che il PSI ha definito strategie rivolte prevalentemente ad aree turistiche esistenti, proponiamo di inserire specifici indirizzi verso i POC mirati ad un controllo paesaggistico dei margini e del complesso turistico rivolto in particolar modo alla visibilità delle stesse rispetto ai punti più panoramici del territorio. <p>Parzialmente Accolta</p> <ol style="list-style-type: none"> 4)Le indicazioni e proposte di carattere generale avanzate rappresentano un utile e dettagliato quadro generale del quale se ne ravvisa la completa condivisione. Tuttavia si rileva che le proposte avanzate sono pertinenti ad un dettaglio di pianificazione proprio del POC. <p>Non Pertinente</p>	

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Colli Marittimi Pisani

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Cambi d'uso di locali annessi se non dietro ad adeguata strategia di ampliamento massimo ammesso agli edifici,- Le recinzioni in considerazione della fruibilità delle campagne,- Illuminazione esterna degli inserimenti sparsi, sia nel resede che delle facciate degli edifici,- Parcheggi e aree a parcheggio legate alle attività,- Valorizzazione della viabilità di collegamento,- Valutare strategie mirate al controllo degli impianti e reti elettriche. | |
|---|--|

Modifiche apportate: Modifiche all'elaborati Tav.QC11 e Doc. QP02

OSSERVAZIONE N. 3		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>GEOM. FRANCESCO CRISTIANO X SOC. AL.CO. DI Cocconcelli Ilaria & c. s.a.s. /prot. 147 del 15.05.2020</p>	<p>Foglio n.19, Particella 675</p>	<p>Montescudaio</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di modifica del perimetro dell' area con congrua destinazione in linea e continuità alla scheda norma, quale servizi pubblici e privati legati ad attività turistico/commerciale.</p>	<p>Controdeduzioni: Le Tavole indicate dall'osservante sono riferite al Quadro Conoscitivo del PSI e pertanto non trovano riferimenti su previsioni del Regolamento Urbanistico. Peraltro l'area indicata è contenuta nel territorio urbanizzato come rappresentato nelle tavole progettuali del PSI definito ai sensi dell'art.4 della L.R.65/2014. Non si ravvisano quindi contrasti con la previsione previgente ed il prossimo POC potrà effettuare scelte pianificatorie congruenti con le aree urbane interne al T.U.</p> <p>Non Pertinente</p>	
<p>Modifiche apportate: -----</p>		

OSSERVAZIONE N. 4		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
GEOM. RICCARDO COPELOTTI x SOC. Vanni Pierino srl /prot. 173 del 20.05.2020		Montescudaio
Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di inserire nel P.S.I. l'area denominata come zona urbanistica D, con la possibilità di realizzazione di infrastrutture industriali quali tettoie, capannoni e attrezzature varie necessarie alle lavorazioni specifiche.	Controdeduzioni: L'area oggetto di osservazione ricade all'interno dell'UTOE 1M/1R.Fondovalle del Cecina e riconducibile alle aree di cui all'art.64 comma 1 della L.R.65/2014. Secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art.33.1 della Disciplina di Piano adottata, sarà il POC a individuare gli ambiti che ricadono nelle fattispecie di cui all'art.64 comma 1 della L.R.65/2014 disciplinandone gli eventuali interventi che comunque dovranno essere fortemente integrati con il contesto rurale. Non Pertinente	
Modifiche apportate: -----		

RICHIESTA INTEGRAZIONI N. 5		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>GEOM. ROBERTO CAVALLINI x Crossodromo Castellina Marittima /prot. 205 del 12.06.2020</p>	<p>U.T.O.E C7 "Cossodromo il Malandrone"</p>	<p>Castellina Marittima</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: Si propone di apportare variazione alla perimetrazione del comparto di propria proprietà prevedendo l'implementazione di ulteriori aree del proprietario ubicate nella parte ovest del crossodromo e che andrebbero ad allinearsi nella parte a sud del perimetro dell'area di previsione del P.S. Inoltre, è richiesta la possibilità di una previsione urbanistica che preveda all'interno dell'area complessiva da riperimetrare, ulteriori destinazioni sportive complementari, con la possibilità di svolgere altre attività sportive, che nei limiti dimensionali possano prevedere anche strutture di supporto (attività di ristoro e di servizio).</p>	<p>Controdeduzioni: L'area oggetto di osservazione ricade all'interno dell'UTOE 2 Fondovalle del Fine e riconducibile alle aree di cui all'art.64 comma 1 della L.R.65/2014. Secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art.33.2 della Disciplina di Piano adottato, sarà il POC a individuare gli ambiti che ricadono nelle fattispecie di cui all'art.64 comma 1 della L.R.65/2014 disciplinandone gli eventuali interventi che comunque dovranno essere fortemente integrati con il contesto rurale. Si specifica che l'ampliamento dell'area richiesto dall'osservante ricade all'interno dell'Area di pertinenza dei Nuclei Rurali. Eventuali ulteriori modifiche di carattere strategico potranno essere valutate in una eventuale e successiva variante al presente P.S.I. e contestuale al prossimo P.O.C.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: -----</p>		

OSSERVAZIONE N. 6		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
REGIONE TOSCANA /prot. 207 del 12.06.2020		P.S.I.
<p>Sintesi dell'Osservazione: Settore Pianificazione del Territorio Il Settore Pianificazione del Territorio invia una osservazione nella quale trattano i seguenti argomenti: <u>1)Alcune previsioni soggette a conferenza di copianificazione per le quali occorre valutare la coerenza con PRAE e riconfermati dal PRAER</u> 1.1.-MO-a17 - <i>Riqualificazione dell'area "Laghetti" a vocazione turistica, nel Comune di Montescudaio</i>-verificare la congruenza 1.2.-MO-c5 - <i>Comparto 22 Piano di recupero la Bandita, nel Comune di Montescudaio</i>-verificare la congruenza 1.3-CA-a04 <i>Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf, nel Comune di Castellina Marittima</i>, deve essere invece chiarita la non interferenza con la risorsa giacimento e Cave e Bacini del PRAE e PRAER 710 I 4 <u>2)vengono evidenziati alcuni errori numerici in riferimento ad alcune previsioni sia nella Relazione Tecnica sia nella previsione CA-a12 già sottoposta a Conferenza di Copianificazione.</u> <u>3) Si richiede di inserire nel PSI i condizionamenti indicati nella Conferenza di Copianificazione relativa ad una variante al Regolamento Urbanistico antecedente alla Conferenza di Copianificazione del PSI. (previsione CA-a20)</u> <u>4) Il Territorio Urbanizzato. Si chiede di valutare tenendo come riferimento l'Album del T.U. denominato QP 02 allegatoB, il perimetro dello stesso in relazione ad alcuni rilievi, in particolare:</u> -Aree dalle chiare connotazioni agricole/rurali, che risultano ricomprese all'interno del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato; -Aree caratterizzate da un edificato sparso che, ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. a) L.R. 65/2014 non dovrebbero essere considerate territorio urbanizzato; -Aree intercluse all'interno di un tessuto urbanizzato ma che risultano caratterizzate da elementi di ruralità e presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane; -Aree che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (art.64 co.1 lett. d della L.R) 65/2014. 4.1-Territorio del Comune di Castellina Marittima: -La zona del campo sportivo, ubicata interamente in</p>	<p>Controdeduzioni: 1) In riferimento a questo punto ed ai sottopunti, si ritiene che i rilievi avanzati e le relative richieste evidenziate dal Settore sono da ritenersi superate in relazione al Piano Regionale Cave approvato con Delibera Consiglio Regionale n.47 del 21.07.2020 pubblicato sul BURT n.34 Parte II del 19.08.2020. Infatti il PSI adottato, come evidenziato sia nella relazione generale sia nella Disciplina di Piano che negli elaborati grafici, risultava al momento dell'adozione conforme con il PRC adottato precedentemente. Alla luce dell'Approvazione del PRC e alla variante al Piano di coltivazione della Cava di Rialdo, approvato con Delibera Giunta Regionale n.911 del 06/09/2021, posta nel territorio comunale di Riparbella, giacimento potenziale codice 09050030067003 aggiunto in fase di approvazione del PRC stesso, si ritiene opportuno recepire l'area come giacimento. Si propone di aggiornare la Tavola QP04. Parzialmente Accolta 2) Si prende atto dei refusi indicati e si propone la modifica non solo della Relazione ma anche di tutte le altre parti che compongono il PSI in cui sono riportati i dati indicati (Disciplina di Piano e Dimensionamento). Accolta 3) Pur specificando che nel verbale della Conferenza di Copianificazione svolta per il PSI, non sono riportate le condizionalità all'intervento, si prende atto di quanto indicato e si riportano le indicazioni all'art.34 della Disciplina di Piano. Accolta 4) Il sistema insediativo dei Comuni facenti parte del PSI dei colli marittimi pisani, è caratterizzato dalla presenza dei nuclei storici dei paesi conformatesi sulle colline marittime, e da aggregati di recente formazione che si sono sviluppati intorno ad essi, seguendo prevalentemente la conformazione orografica del territorio. Gli aggregati di recente formazione sono costituiti da tessuti edilizi molto rarefatti e denotano la presenza di ampie aree pertinenziali che in alcuni casi si legano solo apparentemente con parti di territorio con connotazioni agricole/rurali. Il territorio intercomunale, vede la presenza di piccoli sistemi insediativi di pianura che mantengono una relazione funzionale e di servizio con i sistemi collinari. Tali aggregati di pianura sono da ritenersi veri e propri tessuti edilizi con molteplici funzioni che non devono essere scambiati con aree isolate derubricate ad aree con funzioni non agricole (art.64 comma 1 lettera d L.R.65/2014) anche in relazione alle dimensioni complessive dei territori comunali. Preme sottolineare che le aree con le caratteristiche indicate dall'osservante contenute in un contesto territoriale più complesso e denso di realtà articolate, possono essere valutate con le modalità indicate dall'osservazione, mentre in un contesto come quello in oggetto tali aree secondo i criteri selettivi del PSI è corretto che siano inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, rispettando in ogni caso le caratteristiche</p>	

<p>zona rurale;</p> <p>- La zona del Poggetto, la zona delle Lame, la zona del Ceppo nero, la zona di Papacqua e alcuni insediamenti lungo la S.P. del Commercio che presentano aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze.</p> <p>4.2-Territorio del Comune di Montescudaio:</p> <p>–La zona del campo sportivo, ubicata interamente in zona rurale;</p> <p>-Un insediamento nei pressi del Podere Il Polveraio, classificabile come casa sparsa;</p> <p>-Alcuni insediamenti lungo la via del Bandello, classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;</p> <p>-Alcuni insediamenti lungo la S.P. dei Tre Comuni, classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;</p> <p>-Loc. Casone, Salumificio classificabile ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d della L.R 65/2014;</p> <p>4.3-Territorio del Comune di Riparbella:</p> <p>-Campo sportivo, ubicato interamente in zona rurale;</p> <p>-Cimitero comunale, ubicato in zona rurale;</p> <p>-Zona L'Apparita con alcune aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;</p> <p>-Zona La Chiusa, con alcune aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;</p> <p>-Loc. San Martino, Fagiolaia, classificabile ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d della L.R 65/2014.</p> <p>4.4 -Si richiedono spiegazioni sull'area n.2 del Comune di Montescudaio e sull'area 4 del Comune di Castellina Marittima loc.Malandrone</p> <p><u>5.Dimensionamento: si chiedono le motivazioni che hanno determinato i parametri di riferimento per la funzione residenziale e per i posti letto nella funzione turistico-ricettiva</u></p> <p><u>6.PIT-PPR- si richiede di valutare l'opportunità di predisporre uno specifico elaborato che dia atto delle verifiche paesaggistiche</u></p> <p><u>7.Rapporto del Garante: Viene richiesto l'invio del Rapporto del Garante all'Ufficio del Garante.</u></p>	<p>indicate dall'art.4 della L.R.65/2014.</p> <p>4.1. Pur ritenendo che l'area del campo sportivo è da considerarsi attigua a quella del sistema insediativo del paese di Castellina Marittima e quindi coerente con la definizione di territorio urbanizzato di cui al comma 3 dell'art.4 della L.R.65/2014, si propone l'accoglimento dell'osservazione e quindi la modifica del T.U. con un nuovo disegno coerente con il contesto. Per quanto riguarda le altre porzioni del paese indicate dall'osservante, si richiamano le premesse di cui al precedente punto 4 e quindi si propone che il T.U. come adottato non venga modificato.</p> <p>Parzialmente Accolta</p> <p>4.2. Pur ritenendo che l'area del campo sportivo è da considerarsi attigua a quella del sistema insediativo del paese di Montescudaio e quindi coerente con la definizione di territorio urbanizzato di cui al comma 3 dell'art.4 della L.R.65/2014, si propone l'accoglimento dell'osservazione e quindi la modifica del T.U. con un nuovo disegno coerente con il contesto. Per quanto riguarda le altre porzioni di territorio di cui si chiede una valutazione, si richiamano le premesse di cui al precedente punto 4 e quindi si propone che il T.U. come adottato non venga modificato. Per l'area produttiva (salumificio) considerando la consistenza in relazione alle dimensioni del Comune si propone la conferma dell'inserimento all'interno del territorio urbanizzato.</p> <p>Parzialmente Accolta</p> <p>4.3. Pur ritenendo non classificabile "zona rurale" il sistema dei servizi comunali rappresentati dal campo sportivo e dal cimitero, si propone l'accoglimento dell'osservazione e quindi l'esclusione dal T.U. di dette attrezzature comunali. Per quanto riguarda le altre porzioni di territorio di cui si chiede una valutazione, si richiamano le premesse di cui al precedente punto 4 e quindi si propone che il T.U. come adottato non venga modificato. Si specifica inoltre che i sistemi insediati di San Martino e diella Fagiolaia ospitano al suo interno diverse funzioni (produttive, residenziali e commerciali) e quindi rientranti nella definizione del comma 3 dell'art.4 della L.R.65/2014.</p> <p>Parzialmente Accolta</p> <p>4.4.. Per quanto concerne l'area 2 del Comune di Montescudaio , sentita l'Amministrazione Comunale, la quale ritiene che il Progetto Unitario sia ancora vigente e comunque tale area è da ritenersi come area strategica per la riqualificazione del margine urbano e di consolidamento del tessuto storico. Per quanto riguarda l'area 4 nel Comune di Castellina Marittima (loc.Malandrone) si ritiene, come già indicato nel Doc_QP02, che la stessa possa rappresentare la definizione di un margine urbano tra l'altro racchiuso da viabilità esistente.</p> <p>5. Si specifica che il parametro di 40 mq/abit. per la funzione residenziale è stato assunto in relazione alla composizione media per alloggio derivante dai dati statistici disponibili (dati ISTAT) e da un arrotondamento in riduzione del parametro indicato dal P.S. vigente (43 mq./abitante per i comuni di Riparbella e Castellina Marittima). Il parametro di 35 mq./posto letto, che non è il parametro principale di</p>
--	--

<p><u>Dimensionamento: si chiedono le motivazioni che hanno determinato i parametri di riferimento per la funzione residenziale e per i posti letto nella funzione turistico-ricettiva</u></p> <p><u>Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio</u></p> <p>8) Vengono evidenziate delle incongruenze tra gli elaborati QC02 e QC03</p> <p>9) Si richiedono ulteriori approfondimenti sulle seguenti aree interne al territorio urbanizzato:</p> <p>9.1) A nord del capoluogo di Castellina Marittima lungo via Solferino è stata inclusa in un morfotipo TR8 e conseguentemente nel perimetro del territorio urbanizzato un'area boscata interessata dal vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lettera g – i territori coperti da foreste e da boschi;</p> <p>9.2) Sempre a nord del capoluogo di Castellina Marittima, lungo via per Chianni, sono state incluse nei morfotipi TR7 e TR8 aree che presentano caratteri di ruralità;</p> <p>9.3) A sud del capoluogo di Castellina Marittima, lungo via Carrai, è stata inclusa nel morfotipo TPS4, e conseguentemente nel perimetro del territorio urbanizzato, un'area che presenta caratteri di ruralità;</p> <p>9.4) Nel capoluogo di Montescudaio, un'area adiacente al Parco Comunale del Boschetto, ma non compresa nell'area classificata come verde pubblico, è stata inclusa nel territorio urbanizzato; tale area risulta parzialmente interessata dal vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lettera g – i territori coperti da foreste e da boschi.</p> <p>9.5) Si richiede che per alcune aree individuate dall'elaborato QP02 (area 2, area 3 ed area 8) in sede di redazione di POC vengano perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dell'Allegato 8B del PIT-PPR.</p> <p>9.6) Si richiedono ulteriori approfondimenti per l'Area 2 nel Comune di Montescudaio.</p> <p>9.7) Per l'area 4 nel Comune di Castellina Marittima loc. Malandrone si evidenzia che l'intervento proposto presenta criticità in relazione alle indicazioni per le azioni previste dall'Abaco delle Invarianti strutturali del PIT-PPR</p> <p>10) Per quanto riguarda le previsioni esterne al territorio urbanizzato già sottoposte alla valutazione della Conferenza di Copianificazione, si ritiene opportuno che il PSI prescriva al POC la redazione di schede norma, comprensive di schema grafico, che declino e dettagliano le indicazioni del PS e diano conto del recepimento dei</p>	<p>riferimento per la funzione turistica (il parametro di riferimento per la funzione turistica è la SE) deriva da una media del parametro dei comuni dell'area della bassa Val di Cecina.</p> <p>Accolta</p> <p>6. Si propone la definizione di un apposito elaborato con in contenuti indicati dall'osservante.</p> <p>Accolta</p> <p>7. Si prende atto di quanto indicato.</p> <p>Accolta</p> <p>8). Si confermano le incongruenze evidenziate e pertanto si provvede alla modifica della tavola QC03</p> <p>Accolta</p> <p>9). Si riportano le seguenti valutazioni e approfondimenti:</p> <p>9.1) Dalla sovrapposizione cartografica delle aree boscate ed il perimetro del T.U. non si ravvisano interferenze nell'area indicata dall'osservante. Si nota solo che il T.U. lambisce un'area boscata.</p> <p>Accolta</p> <p>9.2) Richiamando la premessa indicata al precedente punto 4 in riferimento all'osservazione del Settore Pianificazione, si specifica che l'area evidenziate sono prevalentemente ampie pertinenze dei fabbricati esistenti.</p> <p>Accolta</p> <p>9.3) Si esprimano le stesse valutazioni del precedente punto 9.2.</p> <p>Accolta</p> <p>9.4) L'area indicata dall'osservante appare marginale e di piccola dimensione. La modifica del T.U. al fine di escludere tale area comporterebbe una definizione del T.U. stesso non organico.</p> <p>Accolta</p> <p>9.5) In accoglimento di quanto indicato dall'osservante si propone di inserire appositi indirizzi verso il POC. All'art.33 della Disciplina di piano si inseriscono gli indirizzi richiamati al POC..</p> <p>Accolta</p> <p>9.6) Come evidenziato nel Doc_QP02 l'area in oggetto rappresenta l'occasione di riqualificare e ricucire il margine urbano del tessuto di Montescudaio. Si specifica e si richiama quanto controdedotto al precedente punto 4.4.</p> <p>Accolta</p> <p>9.7) Specificando che la definizione del territorio urbanizzato non rientra tra eventuali "interventi proposti" ma rappresenta la definizione di un sistema insediativo, si rileva che la porzione dell'area 4 posta a nord-est risulta interclusa tra un sistema produttivo ed un agglomerato edilizio con funzioni miste. La porzione dell'area 4 posta a sud-ovest è stata inserita nel T.U. al fine di concludere in modo organico il T.U.</p> <p>Accolta</p> <p>10). Si condivide quanto indicato dall'osservante. Si inserisce apposita</p>
---	---

<p>contenuti del Parere allegato al verbale del 03/10/2019.</p> <p><u>Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti</u></p> <p>11) Il Settore invia un contributo relativo alle seguenti componenti:</p> <p><u>Componente Qualità dell'aria</u> <u>Componente Energia</u> <u>Componente Rumore</u> <u>Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti</u> <u>Componenti rifiuti</u> <u>Componente risorse idriche</u></p> <p><u>Settore Pianificazione e controlli in materia di cave</u></p> <p>12) Il Settore rileva le seguenti criticità:</p> <p>- nel comune di Montescudaio la previsione "turistica" MO-a17) e la previsione "turistico ricettiva" MOc05) si sovrappongono ai perimetri di Risorsa Giacimento e Cave e Bacini previsti dal PRAE riconfermati dal PRAER del 2007, codice 720 I 0.</p> <p>- nel Comune di Riparbella è stata individuata come sito estrattivo dismesso (riportato nell'elaborato QC11), un'area che risulta essere ancora presente nelle carte delle risorse, dei giacimenti e delle cave-bacini del PRAE e nelle carte delle risorse e dei giacimenti del PRAER, codice 730 II 19.</p> <p>- occorre chiarire se la previsione CA-a04), nel comune di Castellina Marittima, la cui perimetrazione è rappresentata in modo approssimato, sia o meno interferente con la risorsa/giacimento e Cave e Bacini del PRAE e PRAER 710 I 4.</p> <p><u>Settore Infrastrutture per la logistica</u></p> <p>13) Si richiede di inserire le fasce di rispetto ferroviarie nell'elenco dei vincoli sovraordinati.</p> <p><u>Settore Programmazione per la viabilità</u></p> <p>14) Si raccomanda al Comune, per tutte le nuove previsioni urbanistiche che interessano il tracciato della S.S.68 di Val di Cecina, di relazionarsi con ANAS S.p.a. attuale ente gestore della strada.</p> <p><u>Settore Infrastrutture per attività produttive e traserimento tecnologico</u></p> <p>15) Il settore evidenzia che sono stati concessi finanziamenti per il Comune di Montescudaio e per il Comune di Riparbella.</p> <p><u>Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente</u></p> <p>16) Il Settore chiede di sostituire nella Disciplina di Piano a pag 21 "valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica" con "criteri della Gestione Forestale Sostenibile così come disciplinato dalla legge forestale"</p>	<p>indicazione verso i POC all'art.34 della Disciplina di Piano "Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato"</p> <p>Accolta</p> <p>11). Si prende atto di quanto indicato dall'osservante</p> <p>Accolta</p> <p>12) In riferimento a questo punto ed ai sottopunti, si ritiene che i rilievi avanzati e le relative richieste evidenziate dal Settore sono da ritenersi superate in relazione al Piano Regionale Cave approvato con Delibera Consiglio Regionale n.47 del 21.07.2020 pubblicato sul BURT n.34 Parte II del 19.08.2020. Infatti il PSI adottato, come evidenziato sia nella relazione generale sia nella Disciplina di Piano che negli elaborati grafici, risultava al momento dell'adozione conforme con il PRC adottato precedentemente. Alla luce dell'Approvazione del PRC e alla variante al Piano di coltivazione della Cava di Rialdo, approvato con Delibera Giunta Regionale n.911 del 06/09/2021, posta nel territorio comunale di Riparbella, giacimento potenziale codice 09050030067003 aggiunto in fase di approvazione del PRC stesso, si ritiene opportuno recepire l'area come giacimento. Si propone di aggiornare la Tavola QP04.</p> <p>Parzialmente Accolta</p> <p>13) Considerato che la fascia di rispetto ferroviario è stata inserita nella Tav.QC04 Reti tecnologiche e aree di rispetto, si ritiene che l'osservazione sia non accoglibile.</p> <p>Non Accolta</p> <p>14) Si prende atto di quanto indicato dall'osservante.</p> <p>Accolta</p> <p>15) Si prende atto di quanto indicato dall'osservante.</p> <p>Accolta</p> <p>16) In accoglimento delle modifiche proposte vengono variati gli art.13 e art.20 della Disciplina di Piano.</p> <p>Accolta</p>
--	--

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Colli Marittimi Pisani

ed a pag 47 non rientra nei compiti del PO dare indicazioni in merito alle forme di gestione delle superfici forestali, rivedere quindi la formulazione del secondo punto del paragrafo 1.3 Sottosistema dell'alta collina.	
---	--

17) Si chiedono alcune precisazioni nel Rapporto Ambientale.	
--	--

ESTRATTO PSI IN APPROVAZIONE

Modifiche apportate: diverse modifiche agli elaborati
--

OSSERVAZIONE N. 7		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
ANTONIO VITALI - Ecorec /prot. 209 del 12.06.2020	Foglio n. 22, Particella 89	Montescudaio
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>1) Si richiede di modificare nella "tavola QC 10.3 SUD i tessuti insediativi", al fine di inserire nell'area normata a "tessuto a piattaforme produttivo-commerciale-direzionale" anche la porzione di terreno al foglio 22 p.la 89, sino al torrente "Linaglia".</p> <p>2) si richiede di eseguire uno studio idraulico di dettaglio del torrente Linaglia o in alternativa di utilizzare i dati dello studio idraulico redatto dallo studio CMP.</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>1) Si ritiene che la proposta dell'osservante sia meritevole di accoglimento in quanto si tratta di un semplice aggiornamento alla situazione di fatto. Si propone la modifica della tavola QC 10.3 SUD.</p> <p>Accolta</p> <p>2) In merito alla mancanza dei battenti idraulici di riferimento nell'area oggetto di osservazione si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alla data di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Colli Marittimi Pisani non è stato possibile chiudere la parte relativa agli studi idraulici in quanto sul territorio dei Comuni interessati dal Piano sono presenti i corsi d'acqua Fine e Cecina, facenti parte del reticolo idrografico principale del Distretto Appennino Settentrionale. Per l'aggiornamento della pericolosità idraulica relativa ad i due corsi d'acqua suddetti si deve seguire quanto previsto dalla Disciplina di Piano del Distretto Appennino Settentrionale, ovvero redarre uno studio a scala di bacino idrografico con il coinvolgimento anche dei comuni limitrofi e con l'attivazione di un tavolo tecnico tra Autorità di Distretto e Regione Toscana-Genio Civile, che prevede anche una serie di passaggi formali necessari per l'aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica. Le tempistiche e le modalità di tale procedimento non erano compatibili con la prevista data di adozione. • successivamente all'adozione del PSI dei Colli Marittimi Pisani sono stati redatti da H.S. Ingegneria s.r.l., ed approvati da tutti gli enti competenti, entrambi gli studi di aggiornamento delle pericolosità idrauliche del fiume Fine e del fiume Cecina. In merito si segnala anche che tali pericolosità aggiornate sono ad oggi riportate nel portale cartografico del Distretto Appennino Settentrionale e liberamente accessibili. • in base alle vigenti norme, una volta chiusa la parte di aggiornamento relativa al reticolo principale è possibile procedere all'aggiornamento della pericolosità idraulica indotta dal reticolo secondario, di competenza regionale. • in sede di approvazione del PSI verranno quindi redatte le cartografie di base previste per la valutazione del rischio idraulico nelle aree del territorio urbanizzato, con l'indicazione dei relativi battenti di riferimento. Verrà anche valutata con i competenti Uffici del Genio Civile la possibilità di continuare a far riferimento per l'area in esame agli studi già redatti da CMP per gli strumenti urbanistici del Comune di Montescudaio. <p>Parzialmente Accolta</p>	
Modifiche apportate: Modifiche alla Tavola QC 10.3 SUD.		

OSSERVAZIONE N. 8		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
ANTONIO VITALI - ECOREC /prot. 210 del 12.06.2020		Montescudaio
Sintesi dell'Osservazione: "Uguale al protocollo 209"	Controdeduzioni: Vedi osservazione n.7	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 9		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
GEOM. RICCARDO COPELOTTI per Fiorentino Carlo /prot. 214 del 15.06.2020	Area Ri-a19	Riparbella
Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di prevedere un dimensionamento almeno pari al doppio di quello previsto per una nuova edificazione a scopo turistico ricettivo di mq 350.	Controdeduzioni: Considerato l'alto valore paesaggistico dell'area oggetto dell'osservazione, si ritiene che il dimensionamento assegnato dal PSI sia adeguato. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

CONTRIBUTO N. 10		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
ING. MARCO ORLANDO ORLANDINI /prot. 215 del 15.06.2020	Foglio n. 14, Particella 57	Castellina Marittima
Sintesi del contributo: Richiesta di modifica all'area di territorio urbanizzato, permettendo di allargarsi oltre l'immobile attualmente in costruzione.	Controdeduzioni: Si ritiene che l'area in oggetto non sia attualmente da inserire all'interno del territorio urbanizzato come previsto dall'art.4 della L.R.65/2014.. La proposta dell'osservante potrà essere eventualmente valutata in una eventuale e successiva variante al presente P.S.I. e contestuale al prossimo P.O.C. Non Accolta	
Modifiche apportate: Modifica alle tavole di progetto		

OSSERVAZIONE N. 11		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
REGIONE TOSCANA /prot. 217 del 15.06.2020		
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni: Integrazione alla n.6 già controdedotta	
Modifiche apportate: -----		

CONTRIBUTO E OSSERVAZIONE N. 12		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>RUP - UCMP /prot. 264 del 13.07.2020</p>		
<p>Sintesi del contributo:</p> <p>1) Sarebbe opportuno introdurre indirizzi per legare idonei interventi di riqualificazione quali condizioni alla trasformazione in caso di aumento dei posti letto o potenziamento dei servizi correlati o di categoria;</p> <p>2) Sarebbe opportuno dedicare un paragrafo nel quale vengono precisati gli aspetti del dimensionamento dei posti letto e la differenza tra posto letto così detto urbanistico e posti letto così detti commerciali.</p>	<p>Controdeduzioni contributo:</p> <p>1) Si ritiene che la proposta dell'osservante sia meritevole di accoglimento in quanto mira in via prioritaria alla riqualificazione delle strutture turistiche esistenti. Si propone pertanto d inserire specifico riferimento all'art.33 della Disciplina di Piano</p> <p>Accolta</p> <p>2) Si ritiene che la proposta dell'osservante sia meritevole di accoglimento in quanto intende precisare aspetti di dettaglio utili per il successivo POC..Si propone pertanto d inserire specifico riferimento nell'Allegato A alla Disciplina di Piano-Dimensionamento.</p> <p>Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche al Doc_QP2 -Disciplina di Piano ed all'Allegato A alla Disciplina di Piano</p>		

OSSERVAZIONE N. 13		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
A.S.A. S.p.a. /prot. 265 del 14.07.2020		P.S.I.
<p>Sintesi del contributo:</p> <p>1) Nel comune di Montescudaio: - è in corso la progettazione e la realizzazione del nuovo depuratore che si concluderà alla fine del 2021 ed entrerà in esercizio nel 2022. - Il vecchio depuratore della località Fiorino viene sostituito da una stazione di sollevamento fognario</p> <p>2) Nel comune di Riparbella: - Si evidenziano problemi all'impianto presente nella frazione di San Martino - individuazione di situazione critica per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico nella località di Nocolino di cui sono quindi possibili due soluzioni: Realizzazione di nuova condotta completa di impianto di sollevamento oppure la realizzazione di una condotta che dal serbatoio di Riparbella arrivi a servire Nocolino.</p> <p>3) Nel comune di Castellina Marittima: - La situazione fognaria non presenta problemi. - Sono presenti problemi di qualità dell'acqua legati ai solfati.</p>	<p>Controdeduzioni:</p> <p>Si prende atto del contributo da valutare in riferimento al Rapporto Ambientale e quindi nel Parere Motivato.</p>	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 14		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
GEOM. LORENZO CIARCIA x Filippi Dario /prot. 267 del 14.07.2020	Foglio n.15, Particella 570	Castellina Marittima
Sintesi dell'Osservazione: Richiede l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato in quanto si ritiene che trattasi di lotto intercluso.	Controdeduzioni: L'area oggetto di osservazione, denota caratteristiche agricole con specifiche connessioni paesaggistiche ed ambientali con il sistema collinare boscato. Anche la definizione di "lotto intercluso" appare del tutto inappropriata. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 15		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
GEOM. LORENZO CIARCIA x Fonte alla lepre /prot. 268 del 14.07.2020	Foglio n. 48 , Particelle varie	Riparbella
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richiesta di inserire nel stato attuale nei vari elaborati allegati al PSI lo stato di consistenza urbanistica della struttura come indicato nel Piano attuativo presentato in data 6/09/2019 P.E n. 1638 - Richiesta di modificare ed integrare le previsioni strategiche e i relativi elaborati al fine di consentire un incremento ulteriore di circa 30 posti letto per un totale di circa 140 comprensivi di oltre 750mq di servizi. - Richiesta di modifica ed estensione della superficie dell'intero insediamento di alta collina scheda n.11 "PODERE AIUCCIA" – Fonte alla lepre" per una superficie in ampliamento di mq 48.700 , oltre 26.020 attuali al fine di attuare le strategie aziendali. 	<p>Controdeduzioni:</p> <p>L'area turistica oggetto di osservazione ricade all'interno dell'UTOE 1R-Fondovalle del Cecina e per essa, definita come "area turistica complessa" valgono gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art.33.1 commi 5 e 6 della Disciplina di Piano. Quanto osservato non appare pertinente in quanto gli assetti delle "aree turistiche complesse" saranno definite dal prossimo POC secondo le disposizioni indicate all'articolo sopra citato.</p> <p>Non Pertinente</p>	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 16		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Macchia Andrea Taddei Mirella /prot. 269 del 15.07.2020</p>	<p>Foglio n.9, Particelle 77,78,79,80,81,82,84,85,87,88,370, 371,372,369,441,570, 83,463,464</p>	<p>Castellina Marittima</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: - Richiesta di inserire specifica previsione di carattere turistico ricettivo nel territorio aperto.</p>	<p>Controdeduzioni: Considerato che la previsione oggetto di osservazione sarebbe subordinata ad un ulteriore conferenza di copianificazione da svolgere ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, sentita la volontà dell'Amministrazione Comunale, la quale intende procedere successivamente ad un variante al PSI finalizzata allo sviluppo prioritario degli aspetti turistico-ricettivi che verrà attivata contestualmente al nuovo POC e che l'Amministrazione Comunale, non si ritiene in questa fase l'osservazione accoglibile. L'oggetto della presente osservazione verrà valutato nella successiva variante al PSI , come sopra richiamata.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: -----</p>		

OSSERVAZIONE N. 17		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Lucarelli Daniela /prot. 2694 del 14.07.2020</p>	<p>Foglio n.9, Particelle 9, 20,22,28,38,37,39,360,359,361, 456,450,26,596,12,356,24,355,2 5,23,27,455,58,364,53,70,453,6 9,63,61,452,60,62,65,64,66,67</p> <p>Foglio n.10, Particelle 10,11,109,1,110,135,2,136,</p>	<p>Castellina Marittima</p>
<p>Sintesi dell'Osservazione: - Richiesta di inserire specifica previsione di carattere turistico ricettivo nel territorio aperto.</p>	<p>Controdeduzioni: Considerato che la previsione oggetto di osservazione sarebbe subordinata ad un ulteriore conferenza di copianificazione da svolgere ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, sentita la volontà dell'Amministrazione Comunale, la quale intende procedere successivamente ad un variante al PSI finalizzata allo sviluppo prioritario degli aspetti turistico-ricettivi che verrà attivata contestualmente al nuovo POC e che l'Amministrazione Comunale, non si ritiene in questa fase l'osservazione accoglibile. L'oggetto della presente osservazione verrà valutato nella successiva variante al PSI , come sopra richiamata.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: -----</p>		