

# 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

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  
Ing. Barbara Erminia Sarti

Sindaco  
Alessandro Giari

COMUNE MONTESCUDAIO  
Area Tecnica  
Arch. Giacomo Dell'Aiuto

Sindaco  
Simona Fedeli

COMUNE RIPARBELLA  
Ufficio Urbanistica  
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco  
Salvatore Neri

## Disciplina di Piano

### STATO MODIFICATO

Modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni, del Verbale della Conferenza Paesaggistica e del Parere Motivato di VAS

Doc.

**QP 02**

Adottato con Del. C.C. n. del  
Approvato con Del. C.C. n. del

**Febbraio 2024**

## INDICE

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI E NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art.1. Finalità, ambito di applicazione ed efficacia del PSI.....	4
Art.2. Contenuti.....	5
Art.3. Elaborati costitutivi del PSI.....	6
Art.4. Articolazione del quadro progettuale del PSI.....	9
Art.5. Efficacia e validità.....	10
Art.6. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.....	11
Art.7. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT-PPR.....	12
Art.8. Valutazione e monitoraggio.....	13
<b>TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 – STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE....</b>	<b>15</b>
Art.9. Lo Statuto del Territorio.....	15
Art.10. Patrimonio Territoriale Intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella .....	16
<b>CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>18</b>
Art.11. Le invarianti strutturali.....	18
Art.12. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici .....	18
Art.13. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio.....	21
Art.14. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	27
Art.15. Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali. .	33
<b>CAPO 3 – TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI.....</b>	<b>42</b>
Art.16. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato.....	42
Art.17. Perimetrazione dei centri storici.....	43
<b>CAPO 4 – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA ED AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE.....</b>	<b>45</b>
Art.18. Ricognizione delle prescrizioni del PIT.....	45

Art.19. Ricognizione delle prescrizioni del PTC.....	45
Art.20. Sottosistemi territoriali.....	46
Art.21. Riferimenti statuari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....	48
<b>CAPO 5 – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO.....</b>	<b>49</b>
Art.22. Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica.	49
Art.23. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale.....	49
Art.24. Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici.....	50
Art.25. Limitazioni imposte dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa e del Bacino del Fiume Arno) e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....	52
Art.26. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21.....	53
Art.27. Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore...	54
Art.28. Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque.....	54
<b>TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....</b>	<b>55</b>
Art.29. Strategia dello sviluppo sostenibile - contenuti.....	55
<b>CAPO 1 – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>57</b>
Art.30. Il Sistema insediativo intercomunale-composizione.....	57
Art.31. Il Sistema insediativo intercomunale-obiettivi.....	58
<b>CAPO 2 – UNITA’ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI, INDIVIDUAZIONE, STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>60</b>
Art.32. UTOE- Individuazione e articolazione.....	60
Art.33. UTOE- Strategie e disciplina.....	61
<i>Art.33.1 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 – Fondovalle del Cecina.....</i>	<i>62</i>
<i>Art.33.2 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 – Fondovalle del Fine.....</i>	<i>66</i>
<i>Art.33.3 - Unità Territoriale Organica Elementare 3 – Colline di Montescudaio.....</i>	<i>69</i>
<i>Art.33.4 - Unità Territoriale Organica Elementare 4 – Colline di Castellina Marittima e Riparbella</i>	<i>73</i>
<i>Art.33.5 - Unità Territoriale Organica Elementare 5 – Alta collina.....</i>	<i>77</i>
Art.34. Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato.....	79
Art.35. Criteri per il dimensionamento delle UTOE.....	85
<i>Art.35.1 - Dimensionamento e localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.....</i>	<i>85</i>
<i>Art.35.2 - Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.....</i>	<i>86</i>
Art.36. Qualità degli insediamenti.....	87

### **CAPO 3 – POLITICHE E STRATEGIE INTERCOMUNALI E DI AREA VASTA. 89**

Art.37. Strategie Intercomunali.....89

*Art.37.1 - Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità.....89*

*Art.37.2 - Riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale.....92*

*Art.37.3 - Riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana.....93*

*Art.37.4 - Valorizzazione del sistema turistico.....94*

*Art.37.5 - Valorizzazione del territorio rurale.....95*

*Art.37.6 - Previsione di misure perequative di carattere territoriale.....95*

### **TITOLO IV – SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....97**

Art.38. Salvaguardie.....97

## TITOLO I: DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

### **Art.1. Finalità, ambito di applicazione ed efficacia del PSI**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) costituisce atto di governo del territorio e strumento della pianificazione territoriale intercomunale, ai sensi dell'articolo 10 ed è formato ai sensi degli artt. 92 e 94 della LR 65/2014, con il quale i Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella intendono promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte ai sensi dell'articolo 1 della stessa LR 65/2014.

2. I Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella con il presente PSI, promuovono politiche e strategie di area vasta in coerenza con il PIT e il PTC della Provincia di Pisa con particolare riferimento a:

- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei due territori comunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi
- valorizzazione del territorio rurale;
- razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e produttivo;
- previsione di forme perequative territoriali;

3. Il Piano Strutturale Intercomunale si applica ai territori dei Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella e contiene:

- il quadro conoscitivo del territorio costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;
- lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;
- le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- le politiche e strategie intercomunali e di area vasta
- le analisi, valutazioni, elaborazioni e le misure di salvaguardia indicate all'art.92 comma 5 della LR 65/2014.

4. Il Piano Strutturale Intercomunale è stato redatto in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 ed al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa (PTC), approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2009 e con successiva variante approvata con D.C.P. n. 7 del 13.01.2014.

## **Art.2. Contenuti**

1. Il PSI è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

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

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

4. La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

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

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

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

### **Art.3. Elaborati costitutivi del PSI**

1. 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)**.

2. 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

3. 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.QP01- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.QP02- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali
- Tav.QP04- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP05- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.QP06- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

#### Documenti

- doc.QP01- Relazione Generale
- doc.QP02- Disciplina di Piano
- doc.QP02- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- doc.QP02- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato, delle Aree produttive complesse delle Aree turistiche complesse

4. 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

5. 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

#### **Art.4. Articolazione del quadro progettuale del PSI**

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

- a) **Statuto del Territorio** (di cui al successivo Titolo II), comprendente:

- il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali,
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, degli Insediamenti storici;
- la ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR e del PTC;

**b) Strategia dello Sviluppo Sostenibile** (di cui al successivo Titolo III), comprendente:

- le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- il territorio urbanizzato delle UTOE;
- il territorio rurale delle UTOE;
- la rete infrastrutturale e della mobilità.

2. La disciplina dello Statuto del territorio è integrata dalle regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico, in osservanza all'articolo 16 del PIT/PPR e all'articolo 104 della LR 65/2014.

3. La disciplina della Strategia dello sviluppo sostenibile è integrata dalle disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (di cui al successivo articolo 35.1), di quelle concernenti i servizi e le dotazioni territoriali (di cui al successivo articolo 35.2), nonché gli strumenti valutativi e di monitoraggio (di cui al successivo art.8).

4. La disciplina di PSI trova attuazione nei PO dei singoli comuni appartenenti all'Unione e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e in questo quadro:

- **lo Statuto del Territorio** costituisce l'insieme delle disposizioni prescrittive (quadro di riferimento prescrittivo) per le previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) contenute nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e per la conseguente verifica di coerenza e conformità al PSI, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensive del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR;

- **la Strategia dello Sviluppo Sostenibile** costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, delle previsioni e disposizioni concernenti la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quelle concernenti la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

## **Art.5. Efficacia e validità**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale hanno valore prescrittivo o di indirizzo per

gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali quali: il Piano Operativo comunale (PO), i piani attuativi, nonché per i piani ed i programmi di settore, per gli accordi di programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dei seguenti casi:

- l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e relative prescrizioni ai sensi dell'art. 88, co. 7, lett. c) e dell'art. 90, co. 7, lett. b) della LR 65/2014;
- le misure di salvaguardia, che hanno natura transitoria e mantengono efficacia dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSI fino al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSI.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale ha validità temporale indeterminata, mentre le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni e le dimensioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche da rispettare per ciascuna UTOE fanno riferimento ad un arco temporale di venti anni, durante i quali il piano sarà sottoposto ad attività di monitoraggio.

#### **Art.6. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo o dei contenuti dello statuto del territorio e per l'adeguamento e l'implementazione degli obiettivi strategici.

2. Non danno luogo a varianti al Piano Strutturale Intercomunale, ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:

- gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento o verifica ad una scala di maggior dettaglio;
- le correzioni di errori materiali.

3. La deliberazione di aggiornamento è trasmessa alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

4. Il Quadro Conoscitivo del PSI deve essere costantemente aggiornato dai competenti uffici comunali, in particolare attraverso:

- l'analisi e l'interpretazione degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e

provinciale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale,

- l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo per importanti variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse,
- la verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo.

## **Art.7. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT-PPR**

1. Il PSI declina gli "Indirizzi per le politiche" contenuti nella " Scheda d'Ambito 13 - Val di Cecina" del PIT-PPR , come descritto nel doc.QP3- Verifica di conformità con i Piani Sovraordinati.

2. Il PSI prende atto dell'efficacia del PIT-PPR e ne persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenute nella disciplina della " Scheda d'Ambito 13 - Val di Cecina" del PIT-PPR. Gli **Obiettivi di qualità** del PIT-PPR riferiti al territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, cui corrispondono **Direttive correlate** da perseguire e applicare nei PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica, sono i seguenti:

**1) Obiettivo 1 del PIT-PPR.** *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:**

**1.1** *–salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina*

#### **Orientamenti:**

- *regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti;*
- *individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;*
- *valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;*
- *migliorare la 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"*

**1.2** *–tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e*

*identitario dei giacimenti di alabastro*

**2) Obiettivo 2 del PIT-PPR.** *Salvaguardare le colline caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemi che tra la pianura e l'entroterra*

**Direttive correlate:**

2.1 *–lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:*

- *arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;*
- *tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storico-rurale;*
- *evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire", preservando i varchi inedificati ;*

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;*

2.3 *-valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;*

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

## **Art.8. Valutazione e monitoraggio**

1. Il PSI è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), predisposta ai sensi della L.R. 10/2010 e finalizzata a valutarne preventivamente gli effetti sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, e a promuovere uno sviluppo locale sostenibile.

2. Il Rapporto Ambientale contiene i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, le eventuali alternative, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Il Rapporto Ambientale costituisce elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del PSI, del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, da declinare anche attraverso i successivi processi di VAS dei futuri singoli strumenti urbanistici.

3. Il PSI è sottoposto ad attività di monitoraggio che confluiscono nel “Rapporto di monitoraggio del Piano Strutturale Intercomunale”, predisposto dalle Amministrazioni Comunali alla scadenza di ogni quinquennio di validità programmatica del PO.
4. Il Rapporto di monitoraggio del PSI è sottoposto all’esame del Consiglio Comunale, che, se del caso, valuta l’opportunità di procedere all’adeguamento del PSI.

## TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

### CAPO 1 – STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE

#### Art.9. Lo Statuto del Territorio

1. 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”.

2. 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.

3. 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”.

4. Lo Statuto del Territorio individua inoltre sottosistemi territoriali locali come articolazioni del territorio 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



## **Art.10. Patrimonio Territoriale Intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella**

1. 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.

2. Il patrimonio territoriale, rappresentato nella Tav.QP1- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale, è riferito all'intero territorio intercomunale ed è composto dalle strutture di lunga durata di seguito elencate (alla formazione delle suddette strutture concorrono elementi costitutivi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale):

- 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.

3. La tavola individua il Patrimonio Territoriale che è costituito dai seguenti componenti:

### **Struttura idrogeomorfologica:**

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

### **Struttura ecosistemica**

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

### **Struttura insediativa**

#### **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

#### Struttura agro-forestale

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

4. Il patrimonio territoriale comprende, altresì, il Patrimonio Culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, che, esprimendo caratteri di eccellenza, qualificano e rafforzano il profilo identitario del territorio.

5. La disciplina delle invarianti strutturali di cui al successivo articolo 11 intende tutelare e valorizzare le componenti identitarie del patrimonio territoriale.

6. Il PO disciplina il patrimonio territoriale in relazione a quanto indicato dal PSI, dettagliando le modalità di intervento e di utilizzo in relazione ai caratteri delle rispettive componenti e dei relativi elementi costitutivi, senza tuttavia ridurre il patrimonio territoriale in modo irreversibile.

7. Le azioni di trasformazione del territorio previste dal PO, dovranno essere valutate analizzando tutte le componenti territoriali nel loro complesso e definendole secondo criteri di coerenza evolutiva, evitando la perdita dei valori identitari riconosciuti.

8. La rappresentazione del Patrimonio Territoriale definita dal PSI, ha valore ricognitivo e interpretativo delle strutture territoriali e delle componenti identitarie costitutive e caratterizzanti il territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella. Il PO potrà integrare gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, sulla base del maggior dettaglio di scala, riconoscendo sulla base dello statuto dei luoghi e dei segni riconoscibili sul territorio, gli elementi costitutivi dello stesso.

## CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI

### Art.11. Le invarianti strutturali

1. Le **Invarianti Strutturali** comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale e la conseguente definizione delle regole e dei principi che ne assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza.

2. Le **Invarianti Strutturali** sono definite e trovano rappresentazione nella Tav.**QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali**.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità al PIT e ai relativi Abachi delle invarianti, individua le seguenti invarianti strutturali, le quali sono da intendersi operanti per l'intero territorio intercomunale:

- **Invariante I**: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- **Invariante II**: Caratteri ecosistemici del paesaggio;
- **Invariante III**: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- **Invariante IV**: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

4. Le quattro Invarianti Strutturali, le quali così come individuate e disciplinate, non costituiscono un vincolo di non modificabilità del bene ma un quadro di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, tengono conto di quanto indicato nella *Scheda d'Ambito 03 "Val di Cecina"* del PIT-PPR e sono declinate e dettagliate a scala locale.

5. Il PSI persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT e, nei successivi articoli del presente Capo, indica **obiettivi** specifici ed **azioni**, in conformità alla disciplina statutaria del PIT, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### Art.12. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

1. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura

geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico.

3. Nel territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella il PSI individua i seguenti sistemi morfogenetici, rappresentati nella tavola Tav.**QC10.1- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici e sintetizzati** nella Tav.**QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT.

- **Pianura e fondovalle:** Fondovalle (FON); Alta pianura (MARI)
- **Margine:** Margine inferiore (MARI); Margine (MAR);
- **Collina:** Collina dei bacini neo-quaternari-argille dominanti (CBAg), Collina dei bacini neo-quaternari-litologie alternate (CBAt), Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr), Collina a versanti dolci sulle Unità liguri (CLVd), Collina su terreni neogenici deformati (CND);

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

*a) Fondovalle (FON):*

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico delle persone e delle attività umane;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

*b) Alta pianura (MARI):*

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico delle persone e delle attività umane;
- *salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.*

*c) Margine Inferiore (MARI):*

- Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

*d) Margine (MAR):*

- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;
- favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;

- limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

*e) Collina dei bacini neo-quadernari-argille dominanti (CBAg):*

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevenano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

*f) Collina dei Bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)*

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevenano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

*g) Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)*

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

*h) Collina a versanti dolci sulle Unità liguri (CLVd)*

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale

*i) Collina su terreni neogenici deformati (CND);*

- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio e delle utilizzazioni altamente specializzate, limitando i processi erosivi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- limitare i rimodellamenti dei versanti associati agli impianti di colture intensive.

5. Ulteriori azioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio sono definite nel Capo 5 del presente Titolo, in relazione alla prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico.

### **Art.13. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio**

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti, valori naturalistici.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

3. Nel territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, il PSI individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e rappresentati nella tavola Tav.QC10.2- *Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica* e sintetizzati nella Tav.QP2- *Statuto del territorio – Invarianti Strutturali* in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT:

- 1. **Ecosistemi forestali** : a) Nodo secondario forestale costituito dalle aree boscate della bassa collina; b) Matrice forestale di connettività costituita da aree forestali della collina e delle aree degradanti verso la pianura; c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati costituiti dalle isole boscate della fascia collinare e pedecollinare e dal bosco misto; d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività; e) Corridoio ripariale costituiti dal sistema con formazioni arboree, arbustive ed erbacee del fiume Cecina;

- 2. **Ecosistemi agropastorali** : a) Nodo degli agroecosistemi costituito dalle aree collinari a prevalenza di oliveto; b) Matrice agroecosistemica collinare costituita da aree pedecollinari a prevalenza di seminativi; c) Matrice agroecosistemica di pianura costituita da aree di ridotte dimensioni; d) Agroecosistema frammentato attivo; e) Agroecosistema frammentato in abbandono o con ricolonizzazione arborea/arbustiva costituite da limitate aree pedecollinari e di pianura; f) Agroecosistema intensivo costituito prevalentemente da vigneti e altre colture intensive;

- 3. **Ecosistemi palustri e fluviali** : a) Zone umide costituite dai laghetti nell'area limitrofa al fiume Cecina; b) Corridoio fluviale costituite dal corridoio ecologico del fiume Cecina;

-4. **Elementi funzionali della rete ecologica** : a) Aree critiche per processi di abbandono e artificializzazione costituite dall'area dell'alta collina di Riparbella ; b) Aree critiche per processi di artificializzazione, costituita dall'area grande area del basso Cecina con Fiorino; c) Barriera infrastrutturale principale da mitigare, costituita dalla strada provinciale n.68 (Salaiola); d) Corridoio ecologico da riqualificare, rappresentato dal corridoio del fiume Cecina;

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati nell'Abaco dell'invariante II e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio

#### 1a. Nodo secondario forestale:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e criteri della Gestione Forestale Sostenibile così come disciplinato dalla legge forestale.
- Recupero dei castagneti da frutto.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi.
- Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo.
- Valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

#### 1b. Matrice forestale di connettività

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.
- Miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale.
- Recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.
- Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

#### 1c. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.

#### 1d. Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività

- Mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità del paesaggio vegetale mediterraneo e dei mosaici di garighe, macchie e boschi di sclerofille.

- Messa in atto di attente forme di gestione selvicolturale e di controllo degli incendi al fine di migliorare i livelli di maturità delle macchie alte verso stadi forestali più evoluti; ciò anche al fine di arricchire di nuovi nodi forestali di sclerofille la rete ecologica regionale.
- Gestione delle macchie e degli arbusteti con duplice approccio legato alla rete ecologica forestale (con obiettivi legati al miglioramento della maturità e della capacità di connessione) e ai target di conservazione della biodiversità (con necessità di conservare le macchie e le garighe per il loro alto valore naturalistico).

#### 1e. Corridoio ripariale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

#### 2a. Nodo degli agroecosistemi

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere.
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

#### 2b. Matrice agroecosistemica collinare

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche



mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

#### 2c. Matrice agroecosistemica di pianura

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

#### 2d. Agroecosistema frammentato attivo

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).

- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva

#### 2f. Agroecosistema frammentato in abbandono o con ricolonizzazione arborea/arbustiva

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali.
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. nei paesaggi agricoli delle monoculture cerealicole o a dominanza di vigneti specializzati).

#### 2g. Agroecosistema intensivo

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.

#### 3a. Zone umide

- Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.
- Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide.
- Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.
- Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.
- Miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla

presenza di dighe.

- Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.
- Riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

### 3b. Corridoio fluviale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come Aree a elevata urbanizzazione con funzione di barriera, come *Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e come Direttrici di connessione fluviale da riqualificare*.
- Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo (con particolare riferimento alla realizzazione di impianti idroelettrici).
- Miglioramento della qualità delle acque, anche mediante il completamento delle opere per la depurazione degli scarichi.
- Mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi.
- Riduzione/eliminazione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e sulla qualità delle acque legati alla presenza di bacini e discariche minerarie, discariche di cava, di siti estrattivi su terrazzi fluviali o di vasche di decantazione di fanghi presso frantoi di materiale alluvionale.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di *Robinia pseudacacia*).
- Tutela degli habitat ripariali di interesse regionale/comunitario e delle relative fitocenosi Individuazione di idonee fasce di mobilità funzionale (*streamway*) da destinare alla naturale dinamica fluviale, secondo esperienze già utilizzati da numerose Autorità di bacino.
- Valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali, come già iniziato con il Contratto di Fiume Cecina, promosso dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale e stipulato tra i Comuni di Cecina, Montescudaio e Riparbella, finalizzato alla protezione dei territori dai rischi naturali

### 4a. Aree critiche per processi di abbandono e artificializzazione

- evitare la realizzazione di interventi finalizzati all'attività agricola in forma isolata
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente

### 4b. Aree critiche per processi di artificializzazione

- recuperare gli elementi naturalistici ed ambientali collegati all'ambito fluviale
- rinaturalizzare elementi antropizzati restituendoli al sistema del fiume Cecina
- evitare la realizzazione di interventi finalizzati all'attività agricola in forma isolata

#### 4c. Barriera infrastrutturale principale da riqualificare

- Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
- Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza degli elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture;

#### 4d. Corridoio ecologico da riqualificare

- Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.
- Favorire interventi di piantumazione di specie arboree/ arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

5. Il PSI, individua inoltre la struttura fondante della rete ecologica, costituita da specifici corridoi individuati negli elaborati grafici e persegue il mantenimento degli elementi biotici e naturali caratterizzanti il territorio intercomunale al fine di valorizzare la struttura ambientale del territorio.

### **Art.14. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi della bassa Val di Cecina, si basa su un sistema che connette alla viabilità di fondovalle una viabilità a pettine che si ramifica verso le pendici dei colli pisani. Sono presenti ulteriori ramificazioni della viabilità secondaria verso le piccole valli intercluse. Questo sistema gerarchico punteggiato dai capoluoghi, e da sistemi insediativi di piccola dimensione nei fondovalle è ancora ben riconoscibile, nonostante lo sviluppo insediativo più recente.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dal PIT, è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo.

3. Il PSI individua nel territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella morfotipo insediativo, così come rappresentato nella tavola e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT:

- Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare della Val di Cecina

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

- Riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale recuperando e valorizzando le relazioni territoriali storiche tra il sistema insediativo dell'entroterra e quello costiero;
- Valorizzare il patrimonio edilizio integrando la ricettività turistica con forme di ospitalità diffusa;
- Diversificare e destagionalizzare l'offerta e i flussi turistici; a tal fine valorizzare e integrare tra loro i segmenti turistici -storico-culturale, naturalistico, rurale, enogastronomico, museale, ecc...- con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
- Recuperare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d'acqua principali come corridoi ecologici multifunzionali;
- Mitigare gli impatti paesaggistici e la frammentazione della maglia rurale causati dalle grandi e medie infrastrutture lineari;
- Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici dei centri collinari e recuperare il loro ruolo di cerniera visiva e territoriale tra le piane costiere e le aree dei rilievi interni;
- Prevedere politiche volte al mantenimento e alla valorizzazione del ruolo dei centri collinari come centri urbani, anche al fine di evitare ulteriori urbanizzazioni della piana costiera;
- Salvaguardare e valorizzare il patrimonio paesaggistico costituito dalle emergenze architettoniche e culturali (i borghi storici collinari affacciati sulle piane alluvionali, i complessi religiosi, i castelli) e dalle loro relazioni territoriali e visuali, nonché quello connesso alle attività minerarie storiche dell'entroterra, nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.

5. Il PSI, in relazione alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT, declina nel territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come rappresentate nella tavola Tav. **QP2** – *Statuto del territorio – invarianti strutturali* in base ai contenuti della Tav. **QC10.3** – *Morfotipi del PIT-PPR : I tessuti insediativi*:

#### 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 CITTA' 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

6. Il PS, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

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

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riquilibrare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

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

- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale
- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

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

- Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)

#### T.R.5 Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città. Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

#### T.R.6 Tessuto a tipologie miste

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).

- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

#### T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.
- Bloccare i processi di dispersione insediativa.
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana.
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

#### T.R.8 Tessuto lineare

- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrico.
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente.
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città



compatta .

- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

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

- Riquilibrare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

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

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

#### T.P.S.3 Insule specializzate

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

#### Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riquilibrare gli accessi alla città....).
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc).
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto.
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di

energie alternative.

Per le future strutture:

- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica.
- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

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

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive

Per le strutture esistenti:

- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti

Per le future strutture turistico-ricettive:

- Superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche
- Evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche
- Favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.

## **Art.15. Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

1. I caratteri identitari del paesaggio rurale intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella presentano alcuni tratti comuni: il rapporto stretto e spesso incoerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso che sta alla base della biodiversità diffusa sul territorio e dell'alta qualità del paesaggio.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT, è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, sono luogo di produzioni

agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

3. Il PSI individua nel territorio intercomunale di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav. **QC10.3- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali** e sintetizzati nella Tav. **QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali** e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT:

#### MORFOTIPI 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

#### MORFOTIPI SPECIALIZZATI DELLE COLTURE ARBOREE

- 11 – Morfotipo della viticoltura
- 12 – Morfotipo dell'olivocoltura

#### MORFOTIPI COMPLESSI DELLE ASSOCIAZIONI COLTURALI

- 16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collinare
- 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

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi rurali nell'Abaco dell'invariante IV e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica i seguenti **obiettivi** e **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

#### **3– Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali**

##### Obiettivi

- arginare i processi di abbandono delle attività agropastorali e i conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione

##### Azioni

- la messa in atto di politiche finalizzate al contrasto dello spopolamento nei contesti marginali (offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; potenziamento dell'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità e dei servizi di trasporto; riutilizzo del patrimonio abitativo);
- la riattivazione di economie agrosilvopastorali anche attraverso il recupero dell'uso agricolo dei terreni, la diffusione di razze autoctone e la promozione dei prodotti derivati;
- la corretta attuazione della gestione forestale sostenibile il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni agricoli scarsamente mantenuti.

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

### Obiettivi

- tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario
- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio

### Azioni

- evitare alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;
- contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto (le cui regole principali sono la distribuzione dell'insediamento rurale in relazione a un appoderamento di tipo estensivo e a maglia rada, e la collocazione dei nuclei sui supporti geomorfologicamente
- geomorfologicamente più stabili e sicuri presenti all'interno dei suoli argillitici);
- preservando la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.
- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica, rimozione di elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze);
- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione

## **6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

### Obiettivi

- Conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

### Azioni

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di

- vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
  - evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
  - rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
  - operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/ o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

## **11– Morfotipo della viticoltura**

### Obiettivi

- Mantenimento e sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio
- Contenimento dei fenomeni erosivi
- Tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agrario

### Azioni

- accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto;
- la realizzazione di confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- la tutela degli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
- la costituzione di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi

di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;

- il conseguimento di una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
- la conservazione delle estensioni boscate e delle fasce di vegetazione spontanea presenti (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto.
- preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica

## **12 – Morfotipo dell'olivocoltura**

### Obiettivi

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivocoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio,

### Azioni

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli

- elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
  - la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
  - la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

## **16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina**

### Obiettivi

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio

### Azioni

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione ove possibile degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e

seminativi;

- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

## **18 – Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**

### Obiettivi

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria di impronta tradizionale

### Azioni

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.
- Nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi della infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e



manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a ritochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
- la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

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

### Obiettivi

- conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.
- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza

### Azioni

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra

mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

## CAPO 3 – TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI

### Art.16. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato

1. Il PSI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4 della LR 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato includendovi 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.
2. Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT-PPR tenendo conto delle specifiche "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".
3. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nella Tav. **QP3 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali**, oltre che nelle altre tavole del quadro progettuale strategico. Tale perimetrazione deve essere valutata contestualmente a quella di maggior dettaglio riportata nel Doc. **QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse**.
4. All'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il 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.
5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono comprese le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e attualmente in vigore.
6. Il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSI.
7. Il PO individuerà le aree interne al territorio urbanizzato poste a margine tra il tessuto edificato e le limitrofe aree agricole, e ne disciplinerà gli interventi, in modo da evitare l'edificazione in

corrispondenza del perimetro del territorio urbanizzato stesso e stabilendo specifiche misure per graduare il passaggio tra il tessuto urbano e quello agricolo.

#### **Art.17. Perimetrazione dei centri storici**

1. Il PSI individua il Perimetro dei centri storici, in conformità e adeguamento all'articolo 10 della Disciplina del PIT-PPR, comprensivi dei nuclei rurali di impianto storico e relativi ambiti di pertinenza, ai sensi degli articoli 65 e 66 della L.R. 65/2014, al fine di:

- tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale di detti insediamenti (centri, nuclei, aggregati storici) disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili;
- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali

2. Il perimetro dei centri storici è rappresentato nella Tav. **QP3** – *Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali*.

3. Tenendo conto della perimetrazione di cui al precedente comma 1, il PSI identifica e definisce, i seguenti insediamenti di impianto storico interni al territorio urbanizzato e disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile:

- **i Centri storici collinari**
- **i relativi ambiti di pertinenza** ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014
- **l'ambito di rispetto del centro storico**, per le aree poste all'interno del Territorio Urbanizzato

Nonché i seguenti ulteriori insediamenti di impianto storico inseriti nel territorio rurale e disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile:

- **i Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza**

4. Il PSI contiene altresì la seguente ricognizione e localizzazione dell'edificato di impianto storico a carattere puntuale e/o sparso:

- gli Edifici di Impianto Storico;
- gli Edifici di Impianto Novecentesco presenti al 1954;

disciplinati nella Strategia dello Sviluppo Sostenibile.

5. Il PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, provvederà a dettagliare il perimetro dei centri storici oltre che dei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza, definendo per essi una specifica disciplina edilizia ed urbanistica coerente con l'art. 10 della Disciplina del PIT-PPR.

- **Atri aggregati ed insediamenti**

6. Il PSI contiene altresì la ricognizione e localizzazione degli aggregati e degli insediamenti che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato secondo quanto previsto all'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014.

7. I PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, provvederà a dettagliare, ad aggiungere ed eventualmente ad aggiornare i perimetri degli aggregati di cui al precedente comma 6, definendo per essi una specifica disciplina edilizia tesa al consolidamento ed eventuale ampliamento del tessuto al fine di qualificarlo e nel caso di destinazione turistica ricettiva ad migliorarne l'offerta turistica.

8. I PO dovranno prevedere una apposita disciplina per gli *ambiti di pertinenza dei centri storici*, per *l'ambito di rispetto dei centri storici* e per *l'ambito di pertinenza dei nuclei rurali* volta a garantire che gli interventi ammessi in tale aree perseguano i seguenti indirizzi e obiettivi:

- garantire la coerenza con l'assetto morfologico, tipologico e architettonico di impianto storico e/o rurale dell'agglomerato, impiegando per le nuove volumetrie forme, dimensioni, orientamenti e cromie coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- garantire la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, conservando e riqualificando gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, al fine di una corretta integrazione paesaggistica del nucleo nel contesto;
- tutelare il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico, individuando i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) al fine del loro mantenimento;
- recuperare e/o mantenere la trama viaria storica nonché gli accessi storici ai nuclei, oltre ai manufatti che costituiscono valore storico-culturale, evitando per quanto possibile la realizzazione di nuove infrastrutture che possono produrre effetti di frattura sul paesaggio;
- indirizzare la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio verso progetti di integrazione paesaggistica, al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico nel contesto senza compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo e le relative emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

## **CAPO 4 – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA ED AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE**

### **Art.18. Ricognizione delle prescrizioni del PIT**

1. Il PSI, attraverso lo Statuto del Territorio e la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile, recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni definite dal PIT in relazione ai Beni paesaggistici, con particolare riferimento agli elaborati:

- 1B - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;
- 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

2. La conformità del PSI al PIT è verificata nell'elaborato doc.**QP01- Relazione generale**.

3. Il PSI dà atto che i beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nel territorio intercomunale di Castellina marittima, Montescudaio e Riparbella riconosciuti dal PIT/PPR e dal PSI sono i seguenti:

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. Dalla line di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (articolo 142, comma 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
- le zone di interesse archeologico (articolo 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

### **Art.19. Ricognizione delle prescrizioni del PTC**

1. Il vigente Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Pisa (PTC) è stato approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2009 e con successiva variante approvata con D.C.P. n. 7 del 13.01.2014.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale è coerente con le disposizioni del vigente PTC . In particolare sono stati assunti come riferimenti per l'elaborazione del PSI i seguenti contenuti del PTC:

Sistema Territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali, suddiviso in:

- Sub-sistema delle Colline litoranee e della Bassa Val di Cecina
- Sub-sistema delle Colline della Valdera, che interessa solo una piccola porzione del territorio comunale di Riparbella

## **Art.20. Sottosistemi territoriali**

1. Ad integrazione e specificazione del PIT e del PTC e a partire dalle strutture costitutive del patrimonio territoriale (struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale), il PSI articola il territorio comunale nei seguenti Sottosistemi Territoriali, individuati dalla Tav.**QP3- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali**:

### 1.Sub-sistema delle Colline litoranee e della Bassa Val di Cecina

#### 1.1 Sottosistema del Fondovalle

#### 1.2 Sottosistema della collina

#### 1.3 Sottosistema dell'alta collina

### 2. Sub-sistema delle Colline della Valdera

#### 2.1 Sottosistema collinare della Valdera

2. Il PSI, in riferimento all'art.64 L.R.65/2014 comma 4, articola il territorio rurale secondo i sopraelencati Sottosistemi Territoriali, per i quali nel rispetto del Capo III del Titolo IV della stessa L.R.65/2014, trova l'applicazione della disciplina del territorio rurale.

3. Il PO, operando ad una scala di maggior dettaglio potrà perfezionare i perimetri dei Sottosistemi territoriali, come rappresentati nella Tav.**QP3- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali** e potrà definire sub-ambiti in ragione di ulteriori differenziazioni e peculiarità dei Sottosistemi stessi.

4. Il PO disciplina le trasformazioni ammissibili nel territorio rurale in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio, agli indirizzi per ciascuna UTOE come indicato al successivo Capo 2 del Titolo III e sulla base dei seguenti indirizzi:

#### 1.1 Sottosistema del Fondovalle

- assicurare la continuità dei tracciati della viabilità poderali di matrice storica e la loro

valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici degli ambiti fluviali;

- salvaguardare i caratteri e la struttura dei tessuti agrari del fondovalle ancora riconoscibili;
- individuare le aree dove i tessuti agrari sono stati alterati e disciplinare le trasformazioni nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- tutelare le sistemazioni idraulico-agrarie ed in particolare la rete idrografica minore ed i corsi d'acqua arginati e le relative formazioni arboree;

### 1.2 Sottosistema della collina

- sostegno alle attività agricole anche a conduzione part-time ed alle attività connesse e/o compatibili all'agricoltura con particolare riferimento all'agriturismo
- definizione di un abaco qualitativo per gli interventi edilizi nuovi o di trasformazione
- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio.
- distinguere le aree a prevalenza di oliveto dalle aree della prevalente associazione di vigneto e oliveto,
- aggettivazione complessiva di tutti gli areali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica fra le aree della collina e del fondovalle.
- salvaguardia dei valori tipo-morfologici dell'edificato esistente e di progetto

### 1.3 Sottosistema dell'alta collina

- promuovere le azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e di inselvaticamento;
- redigere un piano per la conservazione, dei boschi più maturi rappresentativi delle diverse serie della vegetazione;
- prevedere riqualificazioni e restauri ambientali, sia tendenti ad una ricomposizione specifica forestale più vicina alla vegetazione potenziale dei luoghi, sia al mantenimento ed al recupero delle aree aperte;
- provvedere al mantenimento di siepi e arbusteti che nel loro insieme danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche;
- specificare gli interventi tesi a salvaguardarne la consistenza, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l'arresto del fuoco;
- distinguere gli specifici caratteri delle aree forestali e boscate, degli elementi vegetali di pregio, delle emergenze vegetazionali,



- specificare gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;

#### 2.1 Sottosistema collinare della Valdera

- promuovere le azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e di inselvatichimento;
- sostegno alle attività agricole anche a conduzione part-time ed alle attività connesse e/o compatibili all'agricoltura con particolare riferimento all'agriturismo

### **Art.21. Riferimenti statuari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

1. Le UTOE sono unità territoriali organiche elementari che, ai fini delle presenti norme, costituiscono riferimento per l'articolazione delle politiche territoriali comunali e, nello specifico, della Strategia integrata per lo sviluppo sostenibile, definita dal PSI nel Titolo Terzo della presente Disciplina.

2. La sostenibilità della suddetta Strategia è fondata, prioritariamente, sulla coerenza nei confronti del PIT e dello Statuto del territorio, con particolare riferimento alle disposizioni che regolano il patrimonio territoriale, le sue invarianti strutturali e i Sottosistemi Territoriali.

3. I principali riferimenti statuari, sulla base dei quali il PSI individua le UTOE e le relative strategie per lo sviluppo sostenibile, sono i seguenti:

- carattere policentrico del sistema insediativo pedecollinare, attraverso:

- la riconoscibilità fisica dei centri abitati: blocco alle espansioni lineari o all'ispessimento dei filamenti urbani; salvaguardia dei varchi inedificati trasversali;
- il rafforzamento dei caratteri identitari e funzionali dei singoli centri abitati: valorizzazione dei centri storici, creazione di nuove centralità urbane, individuazione e qualificazione dei margini urbani, differenziazione dei ruoli;

- rafforzamento delle connessioni ecologiche e funzionali, tra collina e i fondovalle del Cecina e del Fine, attraverso:

- la qualificazione e il potenziamento dei sistemi degli spazi aperti trasversali;
- i nuovi ruoli di interfaccia dei centri abitati di fondovalle;
- l'integrazione funzionale tra gli insediamenti della collina e i centri abitati dei fondovalle;
- valorizzazione dei centri abitati minori, sorti lungo la viabilità di attraversamento territoriale, quali capisaldi del territorio rurale limitrofo.

## **CAPO 5 – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO**

### **Art.22. Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica**

1. Allo stato attuale viene fatto riferimento al seguente quadro normativo della Regione Toscana e dello Stato Italiano.

- Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 (Norme per il Governo del Territorio); con riferimenti all'Art. 104 (Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento) e all'Art. 245 (Regolamenti emanati in attuazione della L.R.T. 1/2005).
- D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche.
- Delibera n.235 3/03/2016 Comitato Istituzionale Integrato Autorità do Bacino del Fiume Arno. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM del 27.10.2016.

### **Art.23. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale**

1. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale vengono integrati secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche) con validità confermata ai sensi degli artt. 104 e 245 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65.

2. Il Piano Strutturale è di conseguenza supportata dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo.

Elenco degli elaborati geologici

**QC.GRel** – Relazione Geologica

**QC.G01** – Carta Geologica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G02** – Sezioni geologiche

**QC.G03** – Carta Geomorfologica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G04** – Carta idrogeologica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G05** – Carta Litotecnica e dei dati di base (foglio nord e foglio sud)

**QC.G06** – Carta delle pendenze (foglio nord e foglio sud)

**QC.G07** - Carta delle Microzone omogenee in Prospettiva Sismica, delle frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche (foglio nord e foglio sud)

**QC.G8** – Carta delle aree a pericolosità geologica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G09** – Carta delle aree a pericolosità sismica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G10** – Carta delle aree a pericolosità idraulica (foglio nord e foglio sud)

**QC.G11** – Carta della vulnerabilità idrogeologica (foglio nord e foglio sud)

Gli studi geologici sono stati supportati dalle valutazioni idrauliche redatte reiterando la cartografia del PGRA

#### **Art.24. Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici**

1. LE ZONAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER I TRE FATTORI DERIVANO DALLA ELABORAZIONE E ANALISI DELLE CARTOGRAFIE GEOLOGICHE DI BASE E DELLA CARTA DELLE AREE ALLAGABILI INDIVIDUATE DALLA DIRETTIVA PGRA DI CUI DPCM DEL 27.10.2016

2. Di seguito vengono illustrati i criteri di zonazione.

#### **PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI**

**G.1 - Pericolosità geologica bassa.** Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

**G.2 - Pericolosità geologica media.** Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; versanti con pendenze inferiori al 25%.

**G.3 - Pericolosità geomorfologica elevata.** Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; versanti con pendenze superiori al 25%.

**G.4 - Pericolosità geologica molto elevata.** Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI**

**S.1 - Pericolosità sismica locale bassa.** Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

**S.2 - Pericolosità sismica locale media.** Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

**S.3 - Pericolosità sismica locale elevata.** Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

**S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata.** Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI**

**I.1 - Pericolosità idraulica bassa.** Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

**I.2 - Pericolosità idraulica media.** Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 \leq TR \leq 500$  anni.

Al di fuori delle UTOE interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, nelle aree non interessate dagli studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al Piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

**I.3 - Pericolosità idraulica elevata.** Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 \leq TR \leq 200$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata.** Aree interessate da allagamenti per eventi con  $TR \leq 30$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il Piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

## **Art.25. Limitazioni imposte dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa e del Bacino del Fiume Arno) e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

1. Il PAI dell'Autorità di Bacino Toscana Costa per gli aspetti geomorfologici individua due classi di pericolosità (rispettivamente aree PFME e aree PFE) all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 13 e 14 delle norme di attuazione.

2. Il PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, sovraordinato rispetto alla disciplina regionale, per gli aspetti geomorfologici individua quattro classi di pericolosità all'interno delle quali si applicano

le disposizioni di cui agli articoli 10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3, PF.2 e PF.1) delle norme di attuazione.

2. Il PGRA del Distretto Appennino Settentrionale individua tre classi di pericolosità idraulica definite come segue:

- P3 - Pericolosità da alluvione elevata, corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- P2 - Pericolosità da alluvione media, corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- P1 - Pericolosità da alluvione bassa corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

3. Le classi di pericolosità degli studi idraulici redatti a supporto del P.S. Intercomunale non contrastano con le classi del PGRA dal momento che la pericolosità idraulica dei tre territori comunali reitera le perimetrazioni introdotte dalla Direttiva PGRA. Le aree esterne alla perimetrazione del PGRA, coincidenti con le aree collinari, sono censite a pericolosità idraulica bassa (classe I.1) mentre per le altre tre classi viene fatto riferimento alla correlazione indicata nella tabella successiva

Piano Strutturale	PGRA	DPGR 53/R/2011
Pericolosità media	P1	I2
Pericolosità elevata	P2	I3
Pericolosità molto elevata	P3	I4

#### **Art.26. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21**

1. Per tutti gli interventi previsti all'interno delle le aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata (aree I.4 del DPGR 53/R/2011 e aree P3 della Direttiva PGRA) e a pericolosità idraulica elevata (aree I.3 del DPGR 53/R/2011 e aree P2 della Direttiva PGRA) si applicano le norme di cui alla LR n.41/2018 "Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al decreto legislativo 23 febbraio 2010 n° 49. La legge limita gli interventi e indica le relative modalità di attuazione.

### **Art.27. Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore**

1. Le amministrazioni comunali di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella si faranno carico di provvedere alla messa in sicurezza del territorio con particolare riferimento al suo assetto idrologico e tutela del reticolo idrografico minore.
2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in sicurezza senza aggravio delle condizioni nei territori contermini.
3. Il Piano Operativo definirà i criteri per un corretto uso del territorio, le prescrizioni di tutela dei corsi d'acqua e le opere, anche strutturali, necessarie per rendere compatibile l'attuazione delle previsioni con le condizioni di rischio.

### **Art.28. Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque**

1. Le amministrazioni comunali Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella si faranno carico di provvedere alla tutela del territorio da agenti inquinanti, con particolare riferimento alle acque superficiali e profonde, dei campi pozzi ad uso acquedotto pubblico e delle sorgenti.
2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in modo da escludere il rischio di inquinamento del suolo e delle acque.
3. Il Piano Operativo definirà le condizioni di fattibilità degli interventi e i criteri da rispettare per un corretto uso del territorio e le opere di tutela commisurate all'importanza degli interventi.

## TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### Art.29. Strategia dello sviluppo sostenibile - contenuti

1. 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 comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .

2. La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale e trova riscontro e corrispondenza cartografica con gli elaborati di quadro progettuale denominati:

- Tav.QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari

- Tav.QP5- Strategie – La Conferenza di Copianificazione

- Tav.QP6- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

3. La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile comprende:

a) il **sistema insediativo intercomunale** di cui al successivo Capo 1 del presente Titolo

b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** di cui al successivo Capo 2 del presente Titolo

c) le **Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione, di cui al successivo all'articolo 34;

d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**, di cui al successivo articolo 35;

e) la **Qualità degli insediamenti**, di cui al successivo articolo 36

f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta**, di cui al successivo Capo 3 del presente Titolo

4. 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"*.



5. Fermo restando quanto disposto al precedente articolo 16 della presente Disciplina di piano, in specifico riferimento alla “Perimetrazione del territorio urbanizzato”, la definizione e localizzazione cartografica degli altri contenuti della Strategia dello Sviluppo Sostenibile, diversi dalla perimetrazione delle singole UTOE, non ha valore conformativo.

## CAPO 1 – IL SISTEMA INSEDIATIVO

### Art.30. Il Sistema insediativo intercomunale-composizione

1. Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dei comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra la 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.

2. Nel sistema insediativo intercomunale sono riconoscibili i seguenti componenti:

1) Insediamenti dell'alta collina distinti in:

#### Territorio comunale di Riparbella

- Le Aree turistiche complesse, individuate ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 e costituite da: Il Doccino e Nocolino

2) Insediamenti collinari distinti in:

#### Territorio comunale di Castellina Marittima

- il centro storico di Castellina Marittima-capoluogo ed i relativi aggregati
- il nucleo rurale di Ceppo Nero

#### Territorio comunale di Montescudaio

- il centro storico di Montescudaio-capoluogo ed i relativi aggregati
- Area produttiva complessa, individuata ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 (salumificio)
- Area turistica complessa, individuata ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014, insediata lungo la via provinciale del Poggiarello "Camping Village Montescudaio"
- i nuclei rurali di Podere Scialicco e Fattoria San Giovanni La Banca

#### Territorio comunale di Riparbella

- il centro storico di Riparbella-capoluogo ed i relativi aggregati
- Le Aree turistiche complesse, individuate ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 e costituite da: San Pecoraio, Terenzana, Borgo Felcianione, Val di Mare
- i nuclei rurali di La Melatina, Ortocavoli nuovo, Ortocavoli vecchio e Podere Pantano

3) Insediamenti di fondovalle distinti in:

### Territorio comunale di Castellina Marittima

- Gli insediamenti abitati de Le Badie e Malandrone
- Gli insediamenti prevalentemente produttivi di San Girolamo
- Area produttiva complessa, individuata ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 (Paradiso)
- i nuclei rurali di Poggio Bando, Fattoria Valipergera, Malandrone, Podere Cerlando, Podere nuovo delle Badie, Antico podere le Badie e Poggio della villa

### Territorio comunale di Montescudaio

- Gli insediamenti abitati di Fiorino
- 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

### Territorio comunale di Riparbella

- Gli insediamenti abitati di San Martino e della Fagiolaia
- Le Aree turistiche complesse, individuate ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 e costituite da: Porcareccia, Pieve Vecchia, Nucleo San Martino e Fonte alla Lepre

## **Art.31. Il Sistema insediativo intercomunale-obiettivi**

1. Il PSI riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri, sistemi insediativi, nuclei rurali e le Aree turistiche complesse la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti ed ai fruitori del territorio un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali si perseguono i seguenti obiettivi:

### 1) Insediamenti collinari

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri e dai nuclei esistenti;
- il recupero e la valorizzazione dei centri storici di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella;
- il controllo dei margini degli insediamenti pedecollinari anche a carattere produttivo;
- il riordino delle aree di pertinenza dell'edificato anche mediante l'incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia di manufatti precari o contrastanti con il contesto ambientale;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- definizione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo su scala intercomunale;

## 2) Insediamenti di fondovalle

- la protezione dei corsi d'acqua mediante l'individuazione di un sistema di aree a verde;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l'allontanamento di attività industriali incompatibili con il contesto ambientale e la predisposizione di aree attrezzate per soddisfare il fabbisogno di nuovi insediamenti;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale;
- il potenziamento del sistema delle attività terziarie;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, soprattutto nei centri minori, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti.

## 3) i Nuclei Rurali

- allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, il PSI favorisce forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti e quindi il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie e la loro eventuale riconversione prevalentemente a residenza, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

## 4) Aree turistiche complesse

- definizione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo su scala intercomunale;
- riqualificazione, potenziamento e innalzamento dell'offerta turistica

## **CAPO 2 – UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI, INDIVIDUAZIONE, STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO**

### **Art.32. UTOE- Individuazione e articolazione**

1. In coerenza con i riferimenti statutari delle presenti norme e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014, il PSI suddivide il territorio intercomunale in cinque unità territoriali organiche elementari (UTOE).

2. 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.

3. La Disciplina delle UTOE definisce specifiche azioni strategiche riferite al territorio rurale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e definisce, altresì, il dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici del sistema insediativo.

4. Le UOTE come sopra definite sono le seguenti:

#### **- UTOE 1 – Fondovalle del Cecina**

Comprende 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:

UTOE 1M – rappresenta l'ambito fluviale del fiume Cecina all'interno del territorio comunale di Montescudaio e al suo interno sono presenti i sistemi insediativi dei centri abitati di Fiorino, gli insediamenti produttivi-commerciali di Poggio Gagliardo e dei Laghetti e i nuclei rurali di Podere Acquaviva, Podere dei Poggetti, Podere San Girolamo, Case Giusti e Poggio Gagliardo

UTOE 1R – rappresenta l'ambito fluviale del fiume Cecina all'interno del territorio comunale di Riparbella e al suo interno sono presenti i sistemi insediativi dei centri abitati di San Martino e della Fagiolaia, le Aree turistiche complesse di Porcareccia, Pieve Vecchia, Nucleo San Martino e Fonte alla Lepre

#### **- UTOE 2 – Fondovalle del Fine**

Comprende 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. Al suo interno sono presenti i sistemi insediativi dei centri abitati de Le Badie e Malandrone, gli insediamenti prevalentemente produttivi di San Girolamo, l'area produttiva complessa di Paradiso e i nuclei rurali di Poggio Bando, Fattoria Valiperga, Malandrone, Podere Cerlando, Podere nuovo delle Badie, Antico podere le Badie e Poggio della villa

#### **- UTOE 3 – Colline di Montescudaio**

Comprende l'ambito collinare delle colture arborate e vitivinicole di Montescudaio, in cui è inserito in posizione dominante il centro storico del capoluogo. Al suo interno sono presenti il sistema insediativo del centro storico di Montescudaio-capoluogo ed i relativi aggregati, l'area produttiva complessa (salumificio), area turistica del Camping-Village Montescudaio ed i nuclei rurali di Podere Scialicco e Fattoria San Giovanni La Banca

#### **- UTOE 4 – Colline di Castellina Marittima e Riparbella**

Comprende 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:

UTOE 4C – rappresenta l'ambito collinare del territorio comunale di Castellina Marittima e al suo interno sono presenti il sistema insediativo del centro storico di Castellina Marittima-capoluogo ed i relativi aggregati, e il nucleo rurale di Ceppo Nero

UTOE 4R – rappresenta l'ambito collinare all'interno del territorio comunale di Riparbella, interessato parzialmente dal bacino idrografico dell'Era; al suo interno sono presenti il sistema insediativo del centro storico di Riparbella-capoluogo ed i relativi aggregati, le aree turistiche complesse di San Pecoraio, Terenzana, Borgo Felcianione, Val di Mare, i nuclei rurali di La Melatina, Ortocavoli nuovo, Ortocavoli vecchio e il nucleo rurale oggetto di interventi e da riqualificare di Pantano

#### **- UTOE 5 – Alta collina**

Comprende l'ambito prevalentemente boscato dell'alta collina a comune tra il territorio di Castellina Marittima e di Riparbella. L'UTOE è suddivisa in:

UTOE 5C – rappresenta l'ambito dell'alta collina del territorio comunale di Castellina Marittima a caratteristica prevalentemente ambientale, con presenza di alcuni edifici e agglomerati sparsi;

UTOE 5R – rappresenta l'ambito dell'alta collina del territorio comunale di Riparbella a caratteristica prevalentemente ambientale, con presenza di alcuni edifici e agglomerati sparsi; al suo interno sono inoltre presenti le aree turistiche complesse di Il Doccino e Nocolino ed il Parco Eolico.

### **Art.33. UTOE- Strategie e disciplina**

1. Il PSI persegue l'obiettivo generale del consolidamento e del rafforzamento dell'identità storica

ed identitaria dei centri capoluogo collinari e delle loro relazioni funzionali con i sistemi insediativi dei fondovalle, preservando i valori estetico-percettivi delle visuali da e verso gli elementi fondanti di carattere territoriale.

2. Nella Tav.QP4- *Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari*, il PSI individua gli elementi caratterizzanti che nel loro insieme costituiscono la strategia generale indicata al comma 1. I PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, potranno dettagliare apposite discipline.

### **Art.33.1 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 – Fondovalle del Cecina**

#### Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 1:

- la salvaguardia e la tutela delle aree boscate e della vegetazione ripariale per consolidare la presenza di fauna diversificata;
- la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale;
- il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi escursionistici;
- l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime agli insediamenti urbanizzati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico-ambientali dei luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- la conservazione e la valorizzazione di tutti quegli elementi (argini, viabilità poderali e insediamenti colonici) che connotano il paesaggio agrario del contesto fluviale;
- perseguire le iniziative correlate con il Contratto di Fiume Cecina, promosso dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale e stipulato tra i Comuni di Cecina, Montescudaio e Riparbella, finalizzato alla protezione dei territori dai rischi naturali;

- ricollocamento in aree appositamente pianificate dei complessi produttivi e delle loro pertinenze, ritenuti incongrui per la loro presenza in contesti paesaggistici di pregio e per il loro grado ambientale.

## 2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 1:

- disciplinare e dettagliare tutti gli elementi progettuali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica del Fiume Cecina e quelli di connessione tra il fiume e le colline;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in Sottisistemi Territoriali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- Dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, determinate anche da significative presenze arboree.
  - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità poderali di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici di accesso e di attraversamento all'ambito fluviale.
  - le modifiche alla rete delle fosse poderali attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
  - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono mirare alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio esistente : ove ammessi eventuali interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizionale edilizia rurale.
  - Dovrà essere individuata un'area di pertinenza integrale del Fiume Cecina ove non dovrà essere consentita la edificazione di nuove abitazioni rurali, di manufatti aziendali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale;
  - la realizzazione di nuovi manufatti aziendali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale, e la ristrutturazione ed ampliamento degli annessi esistenti deve essere conforme ai caratteri della tradizionale edilizia rurale.
- disciplinare le aree appositamente individuate nella Tav.QP4- *Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari*, come "aree produttive da riqualificare" ed incentivare misure volte alla rinaturalizzazione dell'area a seguito dello spostamento delle volumetrie in apposita zona individuata, in sintonia con le politiche intercomunali di cui al successivo Capo 3 ed in modo



specifico con gli artt. 37.2 e 37.3.

### Territorio urbanizzato

#### 3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 1:

- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- completamento e riqualificazione del tessuto residenziale;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l'allontanamento di attività industriali incompatibili con il contesto ambientale e la predisposizione di aree attrezzate per soddisfare il fabbisogno di nuovi insediamenti
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale.
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, soprattutto nei centri minori, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- favorire la realizzazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica, fortemente integrate con il tessuto edilizio utilizzando le infrastrutture stradali esistenti.

#### 4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 1:

- prevedere misure che mirino alla ricostituzione di un aspetto figurativo concluso, tramite interventi tesi alla costituzione di margini qualificanti sotto il profilo morfologico-ambientale, con il riordino ed il riassetto degli spazi pertinenziali costituenti il fronte "esterno" dell'insediamento urbano;
- disciplinare il recupero del patrimonio edilizio esistente, associandolo ad interventi di completamento e di espansione di qualità con determinazione di una vera e propria identità urbana;
- disciplinare le aree appositamente individuate nella Tav. **QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, come "aree produttive da riqualificare" ed incentivare misure volte allo spostamento delle volumetrie esistenti e conseguente loro riqualificazione e rigenerazione urbana anche in sintonia con le politiche intercomunali di cui al successivo Capo 3 ed in modo specifico con gli artt. 37.2 e 37.3 e seguendo le seguenti disposizioni:
  - per il sistema insediativo di San Martino dovrà essere ripianificata l'attuale area produttiva

- in modo da integrare il tessuto con nuove funzioni residenziali e di servizio anche tramite nuove centralità urbane capaci di qualificare il sistema come accesso all'ambito collinare presidiato dal capoluogo;
- per il sistema insediativo della Fagiolaia, dovrà essere ripianificata l'attuale area in modo da favorire la nascita di un sistema insediativo autonomo, compiuto e completo di servizi legati alla residenza;
  - individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i vari sistemi insediativi aventi prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi degli stessi sia gli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la previsione di interventi mirati al rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
  - individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune discipline e previsioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti;
  - individuare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti liberi, residuali rispetto al contesto urbano, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione anche pubblica secondo gli obiettivi generali;
  - prevedere interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con razionalizzazione/gerarchizzazione dei flussi;
  - prevedere un nuovo polo urbano in località Fiorino nell'area appositamente individuata nella Tav. **QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, in modo da dotare la frazione di servizi e spazi pubblici aventi anche una funzione di aggregazione sociale, in base alle seguenti disposizioni:
    - prevedere la realizzazione di un nuovo complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, in modo coordinato ed integrato con la previsione **MO-a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. "Il Fiorino"** oggetto di Conferenza di Copianificazione descritta all'art. 34 della presente disciplina;
    - l'intera area dovrà essere progettata in modo organico e complessivo, al fine di dotare la frazione di un sistema integrato tra le funzioni pubbliche e quelle residenziali;
    - il perimetro del territorio urbanizzato, per questa specifica area che dovrà mantenere la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica, individuato ai sensi dell'art.4 comma 4 della l.r.65/2014, potrà essere variato in funzione del progetto organico di cui ai punti precedenti ;
  - nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n. 37, di cui all'Allegato 8B)

### Aree turistiche complesse

5. Sono obiettivi delle Aree turistiche complesse dell'UTOE 1:

- Consolidamento delle attività turistiche esistenti e qualificazione dell'offerta turistica comunale

e intercomunale;

- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite;
- Integrare le relazioni tra le aree turistiche e il sistema della mobilità lenta rappresentato dal recupero del tratto ferroviario Cecina – Volterra in accordo al “Progetto di fruizione lenta del paesaggio della Val di Cecina” del PIT-PPR

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree turistiche complesse dell’UTOE 1:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l’effettiva definizione dell’assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell’area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività;
- Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l’inserimento paesaggistico dell’intervento e mitigando la transizione tra l’area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.
- Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.

## **Art.33.2 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 – Fondovalle del Fine**

### Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell’UTOE 2:

- la salvaguardia e la tutela delle aree boscate e della vegetazione ripariale per consolidare la presenza di fauna diversificata;
- la protezione dei corsi d’acqua mediante l’individuazione di un sistema di aree a verde;
- l’uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l’integrazione con la rete dei percorsi escursionistici;
- l’incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
- favorire, nell’ambito delle aree prossime agli insediamenti urbanizzati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, una specifica disciplina di riqualificazione

- ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
  - evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
  - favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico-ambientali dei luoghi fortemente identitari;
  - la conservazione e la valorizzazione di tutti quegli elementi (argini, viabilità poderali e insediamenti colonici) che connotano il paesaggio agrario.

## 2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 2:

- disciplinare e dettagliare tutti gli elementi progettuali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica tra l'area agricola di fondovalle e l'entroterra collinare;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in sistemi territoriali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav. **QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**, in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019;
- Dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, determinate anche da significative presenze arboree.
  - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità poderale di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici.
  - le modifiche alla rete delle fosse poderali attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
  - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono mirare alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio esistente: ove ammessi eventuali interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento dovranno essere realizzati

nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizionale edilizia rurale.

- la realizzazione di nuovi manufatti aziendali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale, e la ristrutturazione ed ampliamento degli annessi esistenti deve essere conforme ai caratteri della tradizionale edilizia rurale.

### Territorio urbanizzato

#### 3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 2:

- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- completamento e riqualificazione del tessuto residenziale;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l'allontanamento di attività industriali incompatibili con il contesto ambientale e la predisposizione di aree attrezzate per soddisfare il fabbisogno di nuovi insediamenti;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale;
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, soprattutto nei centri minori, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- mantenimento dell'esclusiva destinazione produttiva dei sistemi produttivi già esistenti, evitando la commistione di funzioni urbane diverse e incompatibili sotto il profilo funzionale.

#### 4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 2:

- prevedere misure che mirino alla ricostituzione di un aspetto figurativo concluso, tramite interventi tesi alla costituzione di margini qualificanti sotto il profilo morfologico-ambientale, con il riordino ed il riassetto degli spazi pertinenziali costituenti il fronte "esterno" dell'insediamento urbano;
- disciplinare il recupero del patrimonio edilizio esistente, associandolo ad interventi di completamento e di espansione di qualità con determinazione di una vera e propria identità urbana;
- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i vari sistemi insediativi aventi

prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi degli stessi sia gli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la previsione di interventi mirati al rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;

- individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune discipline e previsioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti;
- individuare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti liberi, residuali rispetto al contesto urbano, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione anche pubblica secondo gli obiettivi generali;
- prevedere interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con razionalizzazione/gerarchizzazione dei flussi;
- nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n. 37, di cui all'Allegato 8B)

#### Aree produttive complesse

5. Sono obiettivi delle Aree produttive complesse dell'UTOE 3:

- Consolidamento delle attività produttive esistenti e loro qualificazione/potenziamento per esigenze aziendali.

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree produttive complesse dell'UTOE 3:

- approntare un quadro conoscitivo di dettaglio relativo ai fabbricati ed alle aree di pertinenza ed alla loro relazione formale con il contesto rurale;
- definire una specifica disciplina di dettaglio nella quale inserire gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni da applicare;
- Eventuali ampliamenti delle strutture produttive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area produttiva complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.

### **Art.33.3 - Unità Territoriale Organica Elementare 3 – Colline di Montescudaio**

#### Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 3:

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici,

- mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la collina e il fondovalle del Cecina;
  - promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
  - la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
  - evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
  - favorire, nell'ambito delle aree prossime al capoluogo ed i relativi aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema collinare;
  - favorire la permanenza della popolazione insediata, al fine di preservare il presidio dei territori collinari;
  - la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
  - disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
  - la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
  - la disciplina delle aree agricole limitrofe alle aree produttive poste in area pedecollinare;
  - favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;

2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 3:

- disciplinare gli ambiti di pertinenza dei centri storici dei nuclei storici e dei nuclei rurali, come individuati Tav. **QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**, compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di tali intorni;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in ambiti di paesaggio locali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano il crinale di Montescudaio, potenziando i collegamenti tra il crinale e il fondovalle del Cecina;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel

- caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
  - incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio;
  - individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
  - individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
  - favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico.

### Territorio urbanizzato

#### 3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 3:

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dal centro capoluogo e dai nuclei rurali esistenti;
- il controllo dei margini degli insediamenti collinari;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale;
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti.

#### 4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 3:

- disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni



infrastrutturali e territoriali;

- disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , valorizzando i suoi valori storico architettonici e per gli edifici di recente formazione garantire un immagine coerente con i contesti insediativi ed ambientali, prevedendo anche ordinati assetti delle aree e dei manufatti pertinenziali;
- individuare piccole aree a parcheggio e aree di sosta, preferibilmente a integrazione e completamento di quelle esistenti, integrandole con adeguate attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ad i servizi comuni;
- disciplinare in modo puntuale le trasformazione degli spazi aperti residuali ed interstiziali, indirizzando le azioni ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali e ad incrementare il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici di base;
- individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;
- Il PO potrà prevedere la redazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art.116 del L.R. 65/2014 per il territorio urbanizzato di Montescudaio, che dovrà garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali.

#### Aree turistiche complesse

5. Sono obiettivi dell'Area turistica complessa dell'UTOE 3:

- Consolidamento dell'attività turistica esistente e qualificazione dell'offerta turistica comunale e intercomunale;
- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite.

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti all'Area turistica complessa dell'UTOE 3:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico dell'area a destinazione turistico-ricettivo e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.
- Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.

- Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.

#### Aree produttive complesse

7. Sono obiettivi delle Aree produttive complesse dell'UTOE 3:

- Consolidamento delle attività produttive esistenti e loro qualificazione/potenziamento per esigenze aziendali.

8. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree produttive complesse dell'UTOE 3:

- approntare un quadro conoscitivo di dettaglio relativo ai fabbricati ed alle aree di pertinenza ed alla loro relazione formale con il contesto rurale;
- definire una specifica disciplina di dettaglio nella quale inserire gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni da applicare;
- Eventuali ampliamenti delle strutture produttive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area produttiva complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.

### **Art.33.4 - Unità Territoriale Organica Elementare 4 – Colline di Castellina Marittima e Riparbella**

#### Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 4:

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la collina, il fondovalle del Cecina e del Fine e l'alta collina a prevalenza di bosco;
- promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
- salvaguardare la coltura arborata terrazzata quale simbolo del paesaggio collinare dell'UTOE;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli

attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;

- favorire, nell'ambito delle aree prossime ai capoluoghi ed i relativi aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema collinare;
- favorire la permanenza della popolazione insediata, al fine di preservare il presidio dei territori collinari;
- la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;

## 2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 4:

- disciplinare gli ambiti di pertinenza dei centri storici dei nuclei storici e dei nuclei rurali, come individuati Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**, compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di tali intorni;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in ambiti di paesaggio locali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano l'ambito collinare di Castellina Marittima e Riparbella, potenziando i collegamenti tra il crinale, il fondovalle del Cecina e del Fine e l'alta collina a prevalenza di bosco;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio;
- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;

- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico.
- disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav. **QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**, in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019;
- approfondire ai sensi dell'art.8 comma 3 della Disciplina del Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019, l'area individuata come giacimento potenziale i nella Tav. **QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**. A seguito di tale approfondimento il Piano Operativo potrà individuare i giacimenti potenziali come giacimenti;
- favorire il recupero del Nucleo Rurale "Podere Pantano" appositamente individuato nella Tav. **QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**, riqualificando l'area dai fabbricati ritenuti incongrui e prevedendo nuove funzioni coerenti con il contesto paesaggistico

### Territorio urbanizzato

#### 3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 4:

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri capoluogo e dai nuclei rurali esistenti;
- il controllo dei margini degli insediamenti collinari;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale;
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- razionalizzare la viabilità dei centri capoluogo, consentendo la separazione dei traffici per tipologia di mezzo.

#### 4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 4:

- disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo

- di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;
- disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , valorizzando i suoi valori storico architettonici e per gli edifici di recente formazione garantire un immagine coerente con i contesti insediativi ed ambientali, prevedendo anche ordinati assetti delle aree e dei manufatti pertinenziali;
  - individuare piccole aree a parcheggio e aree di sosta, preferibilmente a integrazione e completamento di quelle esistenti, integrandole con adeguate attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ad i servizi comuni;
  - disciplinare in modo puntuale le trasformazione degli spazi aperti residuali ed interstiziali, indirizzando le azioni ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali e ad incrementare il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici di base;
  - individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;
  - Il PO potrà prevedere la redazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art.116 della L.R. 65/2014 per il territorio urbanizzato di Castellina Marittima e di Riparbella, che dovranno garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali;
  - La previsione di nuovi tratti viari volti a decongestionare e razionalizzare il traffico nei centri storici comunali, oggetto di Conferenza di Copianificazione come descritti all'art.34 dalla presente Disciplina.

### Aree turistiche complesse

5. Sono obiettivi delle Aree turistiche complesse dell'UTOE 4:

- Consolidamento delle attività turistiche esistenti e qualificazione dell'offerta turistica comunale e intercomunale;
- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite.

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree turistiche complesse dell'UTOE 4:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.

- Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.
- Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.

### **Art.33.5 - Unità Territoriale Organica Elementare 5 – Alta collina**

#### Territorio rurale

##### 1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 5:

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la montagna e la pianura;
- promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema dell'alta collina;
- la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
- incentivare il potenziamento degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti

rinnovabili, laddove sia coerente con il paesaggio e ambiente circostante.

2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 5:

- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in Sottosistemi Territoriali locali di cui all'art.21 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15;
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano l'area dell'alta collina, potenziando i collegamenti di crinale verso i fondovalle;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbana;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quali occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;
- disciplinare il parco eolico, quale elemento da integrare nel paesaggio intercomunale.

#### Aree turistiche complesse

3. Sono obiettivi delle Aree turistiche complesse dell'UTOE 5:

- Consolidamento delle attività turistiche esistenti e qualificazione dell'offerta turistica comunale e intercomunale;
- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite.

4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree turistiche complesse dell'UTOE 5:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.
- Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.

- Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.

### **Art.34. Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato**

1. Il PSI individua 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 3.10.2019, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, che trovano rappresentazione grafica nella Tav.QP5 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*, che dovranno essere tradotte in specifiche schede norma nei relativi Piani Operativi, sono le seguenti:

#### **Comune di Castellina Marittima**

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

Superficie da destinare all'area sportiva: 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**

Superficie territoriale : 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**

Superficie territoriale : 14.500 mq.

Nuova edificazione: 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-a06) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone sud**

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 rifornimento di carburante**



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**

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**

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**

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 fine ricettivi, ristorante l'Agrifoglio**

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**

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**

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**

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.

**Comune di Montescudaio**

**MO-a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. "Il Fiorino"**

Superficie da destinare all'area: 15.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 3.500 mq

destinazione d'uso: Area pubblica per impianti sportivi e scolastici

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 coordinato anche con quanto previsto negli indirizzi di cui al comma 4 dell'art.33.1.

**MO-a03) Area a Verde Pubblico nel centro abitato di Montescudaio**

Superficie da destinare all'area: 8.000 mq.

destinazione d'uso: Area per verde pubblico

**MO-a13) Ampliamento dell'area sportiva e nuovo depuratore**

Superficie da destinare all'area: 20.000 mq.

destinazione d'uso: Area sportiva e servizi di interesse pubblico

**MO-a14) Nuova espansione produttiva-commerciale lungo la S.P. Val di Cecina**

Superficie da destinare all'area: 31.500 mq.

Nuova edificazione: SE = 5.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale)

destinazione d'uso: produttivo-commerciale

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; inoltre non sono ammesse medie strutture di vendita superiori a 1000 mq e grandi strutture di vendita

**MO-a17) Riqualificazione dell'area "Lagheti" a vocazione turistica**

Superficie da destinare all'area: 800.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 300 mq

destinazione d'uso: turistico ricettivo-servizi

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;

**MO-b02) Nuova pista ciclabile Cecina-Montesudaio**

**Comune di Riparbella**

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

Superficie da destinare all'area: 52.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.680 mq

Riuso: SE = 1.120 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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 e da realizzare il più possibile in prossimità della viabilità esistente, senza ricorrere a tipologie edilizie con caratteristiche urbane

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

Superficie da destinare all'area: 80.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq

Riuso: SE = 5.000 mq

destinazione d'uso: Produttivo

Prescrizioni per l'intervento: Le disposizioni per l'attuazione dell'intervento sono indicate al successivo articolo 37.2 della presente Disciplina

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

Superficie da destinare all'area: 300.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014. L'intervento dovrà evitare l'eccessiva articolazione dei manufatti, in modo da ottenere organismi edilizi il più possibile compatti e da realizzare il più possibile in prossimità della viabilità esistente, senza ricorrere a tipologie edilizie con caratteristiche urbane

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

Superficie da destinare all'area: 55.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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 e da realizzare il più possibile in prossimità della viabilità esistente, senza ricorrere a tipologie edilizie con caratteristiche urbane

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

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà valutare la possibilità di utilizzare eventuali percorsi infrastrutturali esistenti, in tal caso adeguandoli e potenziandoli in relazione alla nuova funzionalità.

**RI-b04) Percorso pedonale**

2. Il PSI individua le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per il Comune di Castellina Marittima svoltasi 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)**

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**

Superficie da destinare all'area: 56.635 mq.

Nuova edificazione: SE = 130 mq

destinazione d'uso: Attrezzature – Attività sportive

3. Il PSI individua le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per il Comune di Montescudaio svoltasi in data 31.07.2018 in relazione ad una variante al Regolamento urbanistico, rappresentate graficamente nella Tav.QP5 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

**MO-c03) Comparto n.4 – Piano di Recupero Castel Moretti**

Superficie da destinare all'area: 18.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 455 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

**MO-c04) Comparto n.20 – Villa Lavinia**

Superficie da destinare all'area: 3.750 mq.

Nuova edificazione: SE = 525 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

**MO-c05) Comparto n.22 – Piano di Recupero della Bandita**

Superficie da destinare all'area: 6.050 mq.

Nuova edificazione: SE = 525 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

**MO-c06) Comparto n.25 – Piano di Recupero Santa Perpetua**

Superficie da destinare all'area: 45.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 500mq  
destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

### **Art.35. Criteri per il dimensionamento delle UTOE**

#### **Art.35.1 - Dimensionamento e localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche**

1. Ai sensi dell'articolo 3 del DM n. 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e dell'art. 5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R, la verifica della dotazione di standard urbanistici, ovvero dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, è effettuata dal PSI sulla base di ogni territorio comunale, fermo restando le specifiche disposizioni applicative individuate a livello delle singole UTOE.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità alle indicazioni del PTC, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante, riferita ai singoli territori comunali. Gli standard sono così definiti:

Parcheggi pubblici	4,00 mq/ab.
Verde pubblico	12,00 mq/ab.
Attrezzature scolastiche	4,50 mq/ab.
Attrezzature collettive	3,50 mq/ab.

3. A livello comunale, in conformità al DM 1444/1968 ed alle disposizioni del PTC, il PSI prevede una dotazione di standard pubblici pari a 24 mq./abitante. Prevede, altresì, una dotazione di standard pubblici pari ad almeno il 10% della superficie territoriale nelle zone artigianali e industriali e all'80 % della superficie edificabile negli insediamenti commerciali e direzionali.

4. Ai fini del rispetto degli standard, a cui dovrà attenersi anche il PO, la popolazione di nuovo insediamento viene calcolata sulla base di 1 abitante = 40 mq. di SE per la destinazione residenziale.

5. Il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva può essere calcolato anche in posti letto sulla base del rapporto 1 posto letto/ 35 mq. SE.

6. Il PO dovrà definire la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso anche a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione.

## **Art.35.2 - Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni**

1. 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, che 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.

2. Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento 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

3. Il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), comprende le previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione di cui al precedente articolo 32 in modo differenziato rispetto al dimensionamento interno al Territorio Urbanizzato.

4. Il dimensionamento del PSI, non comprende le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Non sono comunque da computare nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 95, comma 2, della L.R. 65/2014, anche quando tali interventi comportino il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari e l'ampliamento degli edifici esistenti.

5. Il dimensionamento del PSI comprende quello dei Regolamenti Urbanistici vigenti dei Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, relativo a piani ed altri strumenti attuativi in vigore compreso quelli convenzionati.

6. Alla predisposizione del primo PO, dovrà essere effettuato il monitoraggio delle previsioni attuate nei RU vigenti, definendone il dimensionamento delle superfici. Tale dimensionamento dovrà essere detratto dal dimensionamento generale del PSI.

7. I PO potranno trasferire i dimensionamenti previsti dal PSI tra UTOE del Comune di riferimento, motivando adeguatamente tale scelta. I trasferimenti dei dimensionamenti tra UOTE appartenenti all'altro Comune dell'associazione intercomunale, sono ammessi esclusivamente con le modalità previste al successivo art. 37 .

8. Il primo PO comunale, potrà prelevare il 70% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni, ad esclusione di quella industriale-artigianale, la quale potrà essere utilizzata senza una previsione di soglia minima. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità delle risorse idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa).

9. Il dimensionamento del PSI suddiviso per UTOE è riportato nell'Allegato A alla presente disciplina e denominato "doc.QP2- *Allegato A alla Disciplina di Piano-Dimensionamento*"

### **Art.36. Qualità degli insediamenti**

1. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica ai sensi dell'articolo 62 della L.R. 65/2014, dovranno perseguire la qualità degli insediamenti previste dal PSI in relazione a:

- a) La riqualificazione dei margini urbani con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, dovranno pianificare le nuove previsioni soggette a trasformazione in stretta relazione tra insediamenti e territorio rurale, salvaguardando le connessioni visuali e fruibili. Il PO dovrà perseguire elevati standard di qualità architettonica, favorendo soluzioni progettuali integrate con l'insediamento e con il contorno paesaggistico ed ambientale.
- b) La dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, dovranno prevedere un'articolazione degli spazi pubblici capace di integrare le varie funzioni urbane, in modo da favorire le connessioni urbane ciclabili e pedonali in particolar modo nelle occasioni della rigenerazione urbana.
- c) La funzionalità, il decoro e il comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale dovranno promuovere iniziative progettuali rivolte a omogeneizzare su scala intercomunale la qualità del design urbano e ad incentivare una buona qualità architettonica per i nuovi interventi pubblici.
- d) La dotazione di attrezzature e servizi pubblici di supporto alle aree urbane, nonché delle



attività commerciali di vicinato, dell'artigianato di servizio e dei servizi essenziali alla persona. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno promuovere la realizzazione di dotazione di attrezzature e servizi legati ai centri capoluoghi e alla frazioni, oltre che nei centri dei fondivalle e nei centri minori, in modo equilibrato e variamente distribuiti sul territorio.

- e) La qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno dettare norme per la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; attraverso la realizzazione di reti duali fra uso potabile e altri usi, anche al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue depurate, utilizzo ed impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.
- f) La dotazione di reti differenziate (duali) per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, a seguito di una dettagliata analisi dell'attuale rete idropotabile e fognaria, sono tenuti a individuare indicazioni e/o prescrizione finalizzate all'adeguamento della rete acquedottistica, della rete fognaria sia per gli insediamenti esistenti sia per le nuove previsioni.
- g) Le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali sono tenuti a promuovere l'eco-sostenibilità degli interventi nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.
- h) L'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR n. 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e in riferimento all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno definire le modalità per la l'accessibilità di nuovi accessi agli edifici pubblici; a consentire l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati; definire i criteri per la progettazione delle superfici orizzontali nello spazio urbano ed in particolare dei percorsi pedonali e carrabili.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale, persegue un assetto del territorio intercomunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche con particolare attenzione al consumo delle risorse. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale devono promuovere ed incentivare l'edilizia sostenibile degli interventi sia di nuova previsione che riferiti al patrimonio edilizio esistente, permettendo così la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, ispirate ai principi di auto-sostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie bio-edilizie in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della L.R. 65/2014.

## CAPO 3 – POLITICHE E STRATEGIE INTERCOMUNALI E DI AREA VASTA

### Art.37. Strategie Intercomunali

1. Il PSI di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, si prefigge 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, finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.

2. In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI definisce 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***

#### Art.37.1 - Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

1. La strategia definita dal PSI per il sistema infrastrutturale fa riferimento ad una politica di area vasta capace di razionalizzare gli attraversamenti del territorio intercomunale soprattutto in corrispondenza dei capoluoghi collinari

2. Il sistema infrastrutturale è suddiviso nel *sistema della mobilità* e nel *sistema infrastrutturale tecnologico*.

3. Il sistema della mobilità è suddiviso in due sottosistemi costituiti dal *sottosistema della rete di interesse sovracomunale e comunale*, dal *sottosistema della rete di collegamento locale* e *sottosistema della rete minore*

4. **il sottosistema della rete di interesse sovracomunale e comunale** è rappresentato dal sistema delle connessioni di area vasta ed il sistema dei principali tracciati infrastrutturali intercomunali.

Gli obiettivi per tale sottosistema sono:

- miglioramento dei collegamenti tra il sistema collinare e quello di fondovalle,
- miglioramento e rafforzamento delle viabilità di collegamento collinare rappresentata dalla Strada Provinciale n.13 del Commercio, tra la val Cecina, i capoluoghi collinari e l'area Pisana;
- miglioramento e rafforzamento delle viabilità di collegamento collinare rappresentata dalla Strada Provinciale dei Tre Comuni, tra la val Cecina ed il sistema collinare;
- adeguare e potenziare il tracciato stradale della rete secondaria in modo specifico negli attraversamenti urbani;
- prevedere soluzioni di tracciati viari a variante esterna del centro abitato di Riparbella e conseguente declassamento dell'attuale Strada Provinciale n.13 del Commercio in asse viario a carattere urbano interno al sistema insediativo;
- prevedere una soluzione di tracciato viario a variante esterna del centro abitato di Castellina Marittima, in modo da favorire l'accesso a via Roma, riducendo gli attraversamenti viari all'interno del centro storico;

5. il **sottosistema della rete minore** è rappresentato dalla rete di fruizione del patrimonio culturale ed ambientale intercomunale spesso connesso con le altre realtà territoriali. Gli obiettivi per tale sottosistema sono:

- valorizzare e potenziare la rete sentieristica da coordinare con i comuni confinanti ;
- valorizzazione della fruizione naturalistica ecologica dell'area del Fondovalle del Cecina la valorizzazione dei percorsi esistenti e la realizzazione dei collegamenti tra di loro;
- individuazione di percorsi ciclopedonali di collegamento fra la collina ed il Fondovalle e di percorsi di attraversamento della val di Cecina;
- Perseguire l'obiettivo del "Progetto di fruizione lenta del paesaggio della Val di Cecina" del PIT-PPR, volto a realizzare un percorso ciclo-pedonale recuperando la sentieristica lungo gli argini fluviali e la viabilità rurale secondaria
- potenziamento dei collegamenti interni ed al servizio del sistema insediativo.
- previsione di strumenti per la moderazione del traffico in prossimità e all'interno dei centri abitati: strumenti ambientali (sezione stradale, percorso), strutturali (rotatorie, isole centrali, dossi, cunette, ecc.), integrati (aree pedonali, arredo urbano, verde urbano) e normativi.

6. il **sistema infrastrutturale tecnologico** è composto dalla *Rete acquedottistica*, dalla *Rete fognaria e impianti di trattamento reflui* e dalla *Rete elettrica*. Gli obiettivi per tale sistema sono:

#### Rete acquedottistica

- riduzione sia delle perdite di rete che del numero degli interventi di riparazione. Tale obiettivo viene raggiunto attraverso l'avvio di un vasto programma di sostituzione delle tubazioni più ammalorate;
- perseguimento del contenimento dei consumi idrici in favore dell'uso potabile attraverso:
  - l'utilizzazione prioritaria delle acque di migliore qualità per il consumo umano;
  - la razionalizzazione dei consumi di acqua potabile, con ricorso a fonti di approvvigionamento differenziate in funzione dell'uso finale delle acque;

- le trasformazioni urbane o territoriali che presuppongano nuovi carichi urbanistici devono essere subordinate alla effettiva disponibilità di acqua potabile, evitando deficit per gli insediamenti esistenti;
- le trasformazioni urbane o territoriali che comportino utenze con consumi idrici superiori a 10 mc/giorno devono essere subordinate a modalità di razionalizzazione che producano documentati risparmi di acqua potabile (reti idriche duali, reimpiego di acque reflue, raccolta e riutilizzo di acque meteoriche, apparecchiature per il risparmio idrico, ecc.);
- dovrà inoltre essere valutata la realizzazione di nuovi pozzi nei pressi dei centri abitati, in particolar modo di Castellina Marittima, al fine di garantire la disponibilità della risorsa per le nuove trasformazioni che comportino nuove utenze.

#### Rete fognaria e impianti di trattamento reflui

- la creazione di nuove utenze deve essere subordinata a:
  - capacità di smaltimento degli impianti di depurazione, esistenti o di contestuale realizzazione;
  - realizzazione di sistemi fognari separati, a meno di comprovate ragioni tecniche e ambientali;
- deve essere garantito il progressivo allacciamento di tutte le zone urbanizzate ai sistemi di trattamento delle acque reflue previsti nel programma degli interventi di riorganizzazione della depurazione nella Val di Cecina
- Individuare soluzioni progettuali per la località Nocolino (nel Comune di Riparbella) al fine di allacciare la località alla rete idrica, in particolare:
  - a) Realizzazione di nuova condotta completa di impianto di sollevamento dalla frazione di Fagiolaia spinga fino al serbatoio di Nocolino o almeno in prossimità.
  - b) Realizzazione di una nuova condotta che dal serbatoio di Riparbella arrivi a servire Nocolino

#### Rete elettrica

- deve essere tutelata la percezione visiva del paesaggio, evitando, in assenza di uno studio paesaggistico di dettaglio che minimizzi gli impatti visuali anche attraverso la comparazione di percorsi alternativi, linee elettriche aeree ad alta tensione soprattutto nelle aree collinari. In particolare dovrà essere evitato l'attraversamento di campi aperti ad alta fragilità visuale e dovranno essere privilegiati, di contro, percorsi prossimi ai perimetri delle aree boscate.

## Art.37.2 - Riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale

1. La strategia definita dal PSI per il sistema produttivo intercomunale si riferisce ad una forte integrazione tra i tre sistemi comunali e ad un cospicuo rafforzamento, qualificazione e potenziamento degli stessi, in relazione ed in risposta di una richiesta di nuovi spazi produttivi necessari per consolidare e qualificare il poli produttivi.
2. La strategia generale per il sistema è quella di accentrare 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 superfetazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali.
3. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PSI si prefigge i seguenti obiettivi:
  - a) completare l'area produttiva nel Comune di Castellina Marittima all'esterno del sistema 2 – Paradiso, individuata con **a)4** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - b) completare l'area produttiva nel Comune di Castellina Marittima all'esterno del sistema 4 – Malandrone nord, individuata con **a)5** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - c) completare l'area produttiva nel Comune di Castellina Marittima all'esterno del sistema 4 – Malandrone sud, individuata con **a)6** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - d) completare l'area produttiva nel Comune di Montescudaio all'esterno del sistema 8 – Laghetti, individuata con **a)14** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - e) promuovere politiche territoriali finalizzate alla dismissione delle aree produttive poste nel Comune di Riparbella e appositamente individuate nella Tav.QP4- Strategie – *Unità Territoriali Organiche Elementari*, come "aree produttive da riqualificare" ed incentivare misure volte allo spostamento delle volumetrie esistenti nell'area individuata con **a)15** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - f) promuovere politiche territoriali intercomunali finalizzate alla collocazione di nuovi insediamenti produttivi all'interno della nuova area individuata con **a)15** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;
  - g) Per l'area individuata con **a)15** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione**, gli interventi di cui alle lettere **e)** ed **f)** potranno essere attuati con le seguenti modalità:
    - L'intervento di ricollocazione dei volumi di carattere produttivo di cui al punto e) potrà essere attuato in modo autonomo rispetto alle previsioni di cui ai punti **a), b), c) e d)** ;
    - L'intervento di cui al punto f) potrà essere attuato esclusivamente dopo l'avvenuto completamento degli interventi di cui ai punti **b), c) e d)**;
    - La nuova area produttiva 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;

- Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), ai sensi dell'art.129 della L.R. 65/2014;
- Nella progettazione dell'area dovranno essere valutati in modo organico i nuovi accessi all'area dalla stada Regionale 68 -Salaiola, al fine di evitare criticità di innesto;
- Nella progettazione dell'area dovranno essere previste misure di mitigazione e di filtro verso il sistema insediativo della Fagiolaia;

h) prevedere specifiche azioni finalizzate a concentrare nelle aree produttive le attrezzature tecnologiche rivolte alla produzione di energia rinnovabile, da prevedere non solo sulle coperture dei fabbricati, ma anche nelle aree pertinenziali e in quelle pubbliche di standard.

4. Gli obiettivi generali, specifici e gli indirizzi indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo, in relazione alle effettive necessità e sviluppo del settore produttivo locale nel suo complesso e tramite l'attivazione di accordi a livello comunale o intercomunale, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 37.6;

### **Art.37.3 - Riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana**

1. La strategia definita dal PSI riferita alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla rigenerazione urbana, trova origine nell'individuazione di aree degradate presenti nel territorio intercomunale ed in aree in cui vengono esercitate attività e per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente.

2. Il PSI considerando le peculiarità dei territori dei comuni associati, promuove la riqualificazione e rigenerazione urbana, anche tramite meccanismi perequativi, che prevedano trasferimenti volumetrici, finalizzati al miglioramento e alla qualificazione del tessuto insediativo;

3. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PSI, si prefigge i seguenti obiettivi:

- Il PO individua le aree soggette a degrado e quelle in cui sono presenti fabbricati o complessi edilizi incongrui in riferimento al contesto urbano in cui sono collocate, anche in riferimento alle disposizioni di cui art.33 comma 2 della presente Disciplina;
- Il PO disciplina gli interventi nelle aree di cui sopra, utilizzando il principio della riqualificazione urbana, prevedendo specifici incentivi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi;

4. Gli obiettivi generali e specifici, indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei

successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo;

#### **Art.37.4 - Valorizzazione del sistema turistico**

1. Il PSI, in coerenza con le indicazioni del PTC, individua nel turismo e nell'insieme delle risorse e dei servizi che lo alimentano e lo sostengono, un sistema complessivo che interagisce con i sistemi territoriali del Comune favorendo le relazioni fra di loro e con i territori dei limitrofi comuni della Val di Cecina.

2. Le risorse del turismo naturalistico ecologico oltre che dal sistema dei percorsi di interesse escursionistico, e delle rete dei corsi d'acqua sono costituite dall'insieme delle aree a forte valenza paesaggistica e ambientale, il PSI intende valorizzare tale elementi potenziando la connessione intercomunale.

3. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PSI, si prefigge i seguenti obiettivi:

- Valorizzare ed incentivare il turismo del tempo libero, interessato alle escursioni, alla natura e alla ricreazione di provenienza anche internazionale, al quale il territorio intercomunale propone occasioni di sosta e di accoglienza nell'ambito di itinerari sovracomunali;
- Valorizzare ed incentivare il turismo che trova accoglienza, nelle strutture turistiche collinari, negli agriturismi, negli alberghi diffusi dei centri collinari, nei borghi rurali, nelle altre strutture ricettive rurali;
- Incentivare la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture turistiche esistenti anche tramite il loro potenziamento;
- Promuovere, in sinergia con gli altri Comuni della Val di Cecina, il recupero paesaggistico ed ambientale del fondovalle del Cecina, che potrebbe rappresentare un elemento nodale di interconnessione culturale, ecologico, naturalistico e turistico per il territorio intercomunale;
- favorire la realizzazione delle previsioni turistiche, come individuate nella Tav. **QP5**- Strategie – *La Conferenza di Copianificazione* e dimensionate all'art. 34, seguendo un principio di valorizzazione delle politiche intercomunali di natura turistico-ricettivo ed in sinergia con le attività economiche presenti sul territorio intercomunale;

4. Gli obiettivi generali, specifici e gli indirizzi indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo, in relazione alle effettive necessità e sviluppo del settore turistico, valutato su base intercomunale.

### **Art.37.5 - Valorizzazione del territorio rurale**

1. La strategia definita dal PSI per il territorio rurale su scala intercomunale è volta a 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.

2. Il PSI intende favorire il radicamento territoriale degli operatori agricoli, lo sviluppo di attività economiche di nicchia, l'integrazione dell'agricoltura con le altre attività economiche locali.

3. Il PSI, intende perseguire discipline per il sistema agricolo comuni tra i tre territori proseguendo e rafforzando la volontà delle tre Amministrazioni Comunali .

4. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PSI, si prefigge i seguenti obiettivi:

- assicurare la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
- valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- superamento dei fenomeni di degrado in atto, mediante la promozione e l'organizzazione delle attività agricole anche part-time e per autoconsumo inclusa la individuazione di aree per orti urbani;
- il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, la riqualificazione degli insediamenti sparsi e delle loro pertinenze e il riordino e la compiutezza dei margini degli insediamenti urbani;
- la tutela degli elementi residui dell'originario paesaggio agrario

5. Gli obiettivi generali e specifici, indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo. In particolare i PO dovranno prevedere discipline per il territorio rurale di tipo comune, mantenendo un impianto generale e di dettaglio analogo, in modo da preservare e governare l'ambito rurale intercomunale secondo un'unica impronta di politica di governo del territorio.

### **Art.37.6 - Previsione di misure perequative di carattere territoriale**

1. Il PSI in relazione alle politiche e le strategie intercomunali e di area vasta, elencate agli articoli precedenti del presente Capo, assume come proprio elemento fondante, l'istituto della Perequazione Territoriale disciplinato all'art.102 della L.R.65/2014.



2. Il PSI al fine di regolare e declinare la perequazione territoriale, stabilisce i seguenti criteri che dovranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo:

- Negli atti di avvio del procedimento dei rispettivi PO, da redigere ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, le Amministrazioni Comunali facenti parte dell'associazione, dovranno dare atto delle politiche intercomunali che intendono perseguire nei rispettivi PO in conformità degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale;
- Contestualmente alla redazione dell'Avvio del Procedimento, qualora tra gli obiettivi contenuti nello stesso, fosse inteso attivare e perseguire le strategie di cui al precedente artt.37.2 del presente Capo, 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.

## TITOLO IV – SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### Art.38. Salvaguardie

1. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSI e fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, non sono ammessi:

- all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei rurali, come individuati nella Tav. **QP3**, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, interventi di nuova edificazione anche riferiti agli imprenditori agricoli professionali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi, salvo specifici interventi contenuti nel Regolamento Urbanistico vigenti alla data di adozione del PSI e disciplinati da apposita Scheda Norma che ne localizza gli interventi;
- all'interno di una fascia di rispetto di 300 ml. dal perimetro dei storici, purché al di fuori del territorio urbanizzato e del perimetro dei nuclei rurali, come individuati nella Tav. **QP3**, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, interventi di nuova edificazione anche riferiti agli imprenditori agricoli professionali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi;
- interventi di nuova edificazione esterni al perimetro del territorio urbanizzato di carattere residenziale, quale definito dal presente PSI e, comunque, fatto salvo quanto previsto ai successivi comma 2 e 3.

2. Fino all'approvazione del Piano Operativo sono fatti salvi:

- gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici vigenti e non in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale,
- gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati ancora in vigore.
- le previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto della conferenza di copianificazione e contenute nei Regolamenti Urbanistici vigenti
- gli interventi in zona agricola previsti dai Regolamenti Urbanistici vigenti, ad eccezione di quelli contenuti all'interno del bene paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lettera c) D.Lgs 42/2004 riferito al Fiume Cecina; in tali casi non sono ammessi:
  - interventi di nuova edificazione anche riferiti agli imprenditori agricoli professionali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi;
  - interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia;

3. Il PSI assume le previsioni già oggetto di conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.65/2014, in riferimento alle varianti ai Regolamenti Urbanistici, come esplicitate al precedente art.34 commi 2 e 3, e le ritiene coerenti con il PSI stesso.

4. Gli adeguamenti previsti all'art.22 della Disciplina del Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019, saranno completamente effettuati e resi efficaci all'avvenuta approvazione di detto Piano.