

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## Unione dei Colli Marittimi Pisani

Comune di Castellina Marittima, Montescudaio, Riparbella

Provincia di Pisa

Capogruppo Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS  
Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici  
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO  
Geol. Emilio Pistilli

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

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

Studi agronomici forestali  
Dott. Agr. Fausto Grandi

Valutazioni archeologiche  
Dott.ssa Gloriana Pace

Profili giuridici  
Avv. Enrico Amante

Elaborazione grafica e GIS  
Paes. Giulia Mancini



Presidente Unione dei Colli Marittimi Pisani

Responsabile del Procedimento  
Geom. Luciana Orlandini

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

COMUNE CASTELLINA MARITTIMA  
Area Urbanistica  
Arch. Eraldo Rossi

Sindaco  
Manolo Panicucci

COMUNE MONTESCUDAIO  
Area Tecnica  
Arch. Ivan Fiaccadori

Sindaco  
Simona Fedeli

COMUNE RIPARBELLA  
Ufficio Urbanistica  
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco  
Salvatore Neri

### Relazione Generale

Doc.

**QP 01**

Adottato con Del. C.C. n. del

**Dicembre 2019**

## Indice

<b>1. Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Gli Obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.....</b>	<b>4</b>
<b>3. La struttura del Piano Strutturale Intercomunale.....</b>	<b>6</b>
3.1 Gli elaborati costitutivi il P.S.I.....	7
<b>4. Lo Statuto del territorio.....</b>	<b>10</b>
4.1 Il Patrimonio Territoriale Intercomunale dei Colli Marrittimi Pisani.....	10
4.2 Le Invarianti Strutturali.....	12
4.3 Il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali, le Aree turistiche complesse e i Sottosistemi Territoriali.....	16
4.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato, dei Nuclei Rurali e delle Aree turistiche complesse.....	16
4.3.2 Sistemi, Sub-sistemi e Sottosistemi Territoriali.....	21
<b>5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile.....</b>	<b>23</b>
5.1 Il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	24
5.1.1 Il Sistema Insediativo intercomunale.....	24
5.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	27
5.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	28
5.2 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	47
5.3 Le politiche e strategie di area vasta.....	52
<b>6. La conformità tra il Piano Strutturale Intercomunale e i Piani Sovraordinati.....</b>	<b>56</b>
6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesistico.....	56
6.2 La conformità tra il PSI e il PIT-PPR.....	58
6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.....	59
6.4 La conformità tra il PSI e il PTC della Provincia di Pisa.....	60
6.5 La conformità tra il P.S.I. e il Piano Regionale Cave (PRC).....	61

## 1. Premessa

I Comuni di Castellina, Riparbella, Montescudaio e Guardistallo hanno approvato, tra la fine del 2007 e quella del 2008, il Piano Strutturale Coordinato tuttora vigente.

Si è trattata di una esperienza che ha richiesto sinergie e risorse da parte delle amministrazioni coinvolte e può essere considerata come un'esperienza di grande utilità nella formazione del nuovo piano intercomunale e nell'applicazione di tutte le novità introdotte dalla legge urbanistica regionale nr. 64/2015 e dal PIT con valenza di Piano Paesistico.

Il **Piano Strutturale coordinato** è stato approvato dai singoli comuni:

- Castellina Marittima: Delibera di Consiglio Comunale nr. 2 del 22.02.2008 pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 12.03.2008;
- Guardistallo: Delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008 pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 11.06.2008;
- Montescudaio: Delibera di Consiglio Comunale nr. 70 del 21.12.2007 pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 12.03.2008;
- Riparbella: Delibera di Consiglio Comunale nr. 35 del 28.11.2008 pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 29.01.2009. Riparbella ha successivamente redatto una variante al Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 29.06.2015 e pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 16.09.2015.

La pianificazione comunale degli attuali Comuni facenti parte dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, ovvero Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, è altresì composta da:

- Castellina Marittima: **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 42 del 29/06/2012 entrambe redatti in vigore della L.R. 1/2005. In Giugno 2017 decade il periodo di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico e conseguentemente le previsioni di iniziativa pubblica soggette a espropriazione e gli ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi per i quali non siano state sottoscritte convenzioni o atti unilaterali d'obbligo a favore dell'Amministrazione, ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014.

Essendo dotato di PS e RU, con previsioni vigenti alla data del 27/01/2014, il Comune di Castellina Marittima rientra nella casistica delle norme transitorie e in particolare, ai sensi dell'art.222 può approvare varianti agli strumenti di pianificazione nei cinque anni successivi all'entrata in vigore.

Nel Settembre 2018 è stato dato Avvio del procedimento per la Variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata all'individuazione di previsioni di attività di interesse generale ed aggiornamenti puntuali, attualmente in fase di adozione.

- Montescudaio: **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibera del C.C. n. 50 del 28/12/2011 e pubblicato sul BURT in data 01/02/2012. Entrambi i Piani sono redatti ai sensi della L.R. 01/2005. E' stata approvata con Del. C.C. n. 38 del 22/12/2018, la Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 L.R. 65/2014 per la riconferma di alcune previsioni oggetto di decadenza quinquennale ed introduzione di modifiche puntuali al R.U. La Variante è formata nel rispetto delle disposizione di cui

all'art. 222 L.R. 65/2014, il Comune di Montescudaio, come quello di Castellina Marittima, rientra nelle casistiche delle disposizioni transitorie della nuova legge regionale.

- **Riparbella: Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 22 del 29/06/2015, contestualmente alla variante al PS. Entrambi i Piani sono redatti ai sensi della L.R. 01/2005. Il RU è stato oggetto di successive modifiche di adeguamento o per interventi puntuali:
  - "Variante puntuale al Regolamento Urbanistico per creazione di schede norma per l'attuazione delle aree a trasformazione differita di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione – Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014", adottata con Del. C.C. n.34 del 23.11.2018, a cui ha seguito la presa d'atto dell'assenza di osservazioni con Del. C.C. n.2 del 07.03.2019.

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni. La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

Il percorso per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale nasce come percorso sperimentale alla fine del 2015: "La Toscana dei campanili guarda al futuro e svolta verso la pianificazione territoriale di area vasta, così come previsto dalla nuova legge regionale per il governo del territorio nr. 65/2014".

Tale percorso è stato presentato dalla Regione Toscana a dicembre 2015 e ha coinvolto sei Unioni di Comuni, all'interno delle quali, le amministrazioni comunali si impegnano a redigere il nuovo Piano Strutturale intercomunale entro cinque anni. L'Unione dei Colli Marittimi Pisani, composta dal Comune di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, e la Regione Toscana hanno sottoscritto l'accordo per la promozione della pianificazione intercomunale nell'agosto del 2016.

In data 29/12/2016 con Delibera della G.U. n. 144 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale**; ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, tra i Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, della Provincia di Pisa e appartenenti all'Unione dei Colli Marittimi Pisani, e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

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

---

## 2. Gli Obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

---

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

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

Il Quadro Conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile.

La trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità è stato il primo obiettivo che le Amministrazioni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella si sono poste e che hanno perseguito nella redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI). Le tre Amministrazioni, nella Relazione di fattibilità allegata alla manifestazione di interesse del 15.09.2015 e con l'Avvio del Procedimento al PSI in modo più dettagliato, hanno individuato gli obiettivi e le finalità da perseguire nella redazione del nuovo PSI.

Il PSI deve prima di tutto rispecchiare le aspettative della comunità e rispondere alle esigenze strategiche di sviluppo e crescita del territorio, intese come valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche. Infatti il saper utilizzare il patrimonio ambientale e culturale si traduce nell'incremento del valore dello stesso in termini di maggiore disponibilità di risorse naturali, economiche, sociali.

Le regole di sostenibilità, sia quelle a carattere edilizio - urbanistico che quelle che interessano la sfera organizzativa - comportamentale, sono diventate di fondamentale importanza. Il cambiamento dello stile di vita in questi termini consente di preservare le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare o migliorare la qualità di vita attuale.

Un aspetto importante è stato la verifica e l'adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015.

Partendo quindi dall'Avvio del Procedimento al P.S.I. approvato con Del. G.U. n.144 del 29.12.2016, il P.S.I. si è imposto di perseguire i seguenti obiettivi:

- Ob.1.** - la qualità dell'abitare (sociale, architettonica, urbanistica, economica): uno sviluppo urbano sostenibile;
- Ob.2.** - la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario della vite: un piano di settore specifico;
- Ob.3.** - la qualità del viaggiare: i limiti del potenziamento del corridoio infrastrutturale "Aurelia-Ferrovia" per gli insediamenti a monte ed i temi della mobilità lenta;
- Ob.4.** - la riqualificazione delle aree agricole: recupero dei terreni dismessi delle fattorie storiche, ridisegno della maglia agraria e aumento della regimazione idraulica;
- Ob.5.** - la ricerca storica e l'archeologia: la tutela e la valorizzazione del patrimonio archeologico;
- Ob.6.** - il potenziamento dei percorsi museali: l'Eco Museo dell'Alabastro e il CeDIAMP;
- Ob.7.** - la percezione dei valori di paesaggio con particolare attenzione all'ambito collinare e all'asse fluviale del Cecina;
- Ob.8.** - la sicurezza del territorio: idrogeologica e geomorfologica;

**Ob.9.** - la qualità ambientale: acqua, aria, depurazione, rifiuti;

**Ob.10.** - le potenzialità per il turismo stagionale e diffuso in relazione alla resilienza del territorio.

**Ob.11.** - la salvaguardia del sistema insediativo collinare rispetto ai fenomeni di accentramento della popolazione verso i poli e le frazioni di fondovalle.

A questo primo gruppo di obiettivi si aggiungono anche quelli finalizzati alla specifica formazione del Piano Strutturale Intercomunale così come indicati dalla L.R. 65/2014:

**Ob.12.** - la definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014;

**Ob.13.** - la conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015;

**Ob.14.** - l'aggiornamento ed l'integrazione del Quadro conoscitivo e l'aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale);

**Ob.15.** - la promozione di nuove forme di perequazione edilizia in relazione alle caratteristiche morfologiche dei territori, una strategia nello sviluppo del territorio intercomunale, sia dal punto di vista economico-sociale che dal punto di vista edilizio, attraverso l'integrazione delle attività turisticocollinari e dell'attività agricola di qualità.

### 3. La struttura del Piano Strutturale Intercomunale

---

In ottemperanza alla disciplina regionale in merito della pianificazione territoriale, il P.S.I. è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

#### Il Quadro Conoscitivo:

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

#### Lo Statuto del Territorio:

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

#### La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Gli elaborati costitutivi il P.S.I.

---

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

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

#### Elaborati grafici

- Tav.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03** (Nord-Sud)- Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC04** (Nord-Sud)- Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.**QC05** (Nord-Sud)- Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC06**- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.**QC07** (Nord-Sud)- Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.**QC08** (Nord-Sud)- Rete della mobilità
- Tav.**QC09.1** (Nord-Sud)- Uso del suolo al 1978
- Tav.**QC09.2** (Nord-Sud)- Uso del suolo attuale
- Tav.**QC09.3** (Nord-Sud)- Carta della Copertura Forestale
- Tav.**QC09.4** (Nord-Sud)- Carta degli ambiti venatori
- Tav.**QC10.1** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**QC10.2** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**QC10.3** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.**QC10.4** (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.**QC11** (Nord-Sud)- Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici

#### Documenti

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

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

#### Elaborati grafici

- Tav.**QP1**- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**QP2**- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.**QP3**- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

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

#### Documenti

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

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

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

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

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

- Doc **QG03** – Dati di Base Castellina Montescudaio
- Doc **QG04** – Dati di Base Riparbella
- Doc **QG05** – Misure passive del rumore ambientale (con elaborazione HVSR)

## 4. Lo Statuto del territorio

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

Esso comprende:

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

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

Lo Statuto del Territorio individua inoltre i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio intercomunale, 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.

### 4.1 Il Patrimonio Territoriale Intercomunale dei Colli Marittimi Pisani

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

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

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

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

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

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

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

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

per la struttura insediativa sono stati individuati:

*La struttura di impianto storico:*

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

*Beni architettonici e storico-culturali:*

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

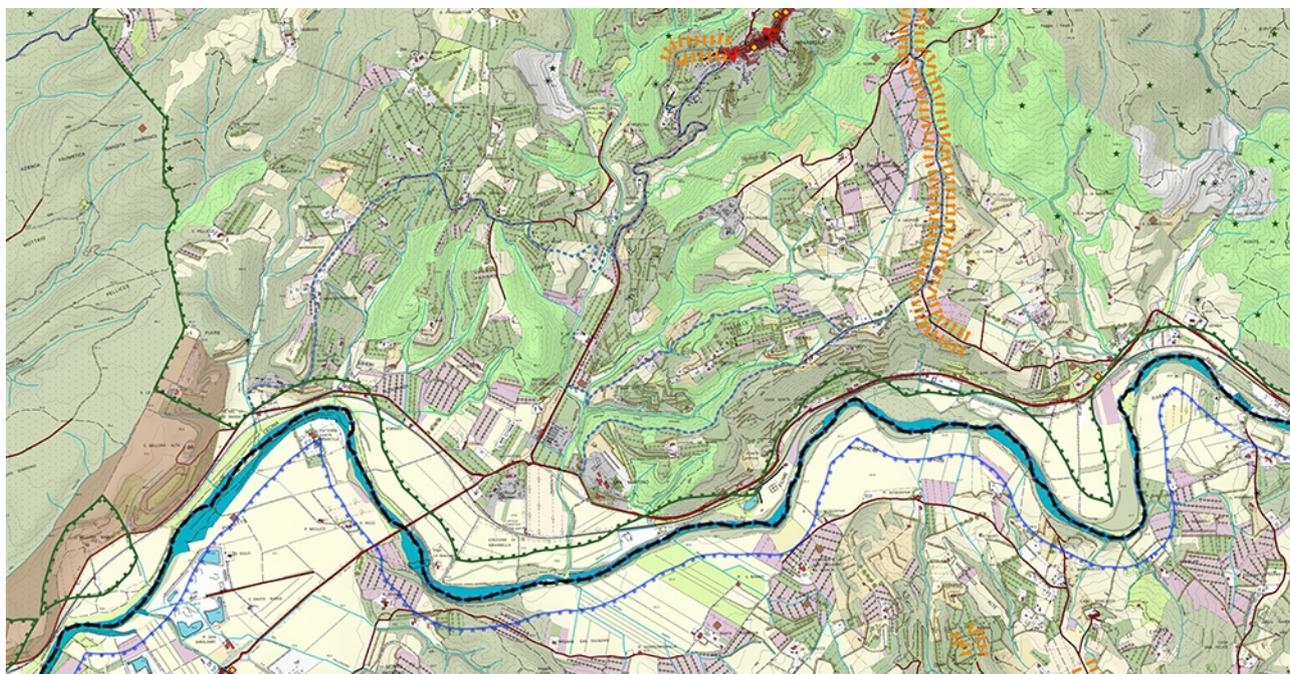
*Componenti di valore paesaggistico-percettivo:*

- Percorsi naturalistici
- Strade panoramiche
- Punti panoramici

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

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

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



Legenda	Struttura ecosistemica	Struttura Agroforestale	Elementi del paesaggio agrario
<b>Struttura insediativa</b> Struttura di impianto storico Percorsi fondativi Insedimenti storici Edificato presenti al 1821 - Catasto Leopoldino Edificato presenti al 1954 - Volo GAI  <b>Beni architettonici e storico-culturali</b> Immobili di interesse architettonico Edifici e manufatti a carattere religioso Zone di interesse archeologico Attestazioni archeologiche  <b>Componenti di valore paesaggistico-percettivo</b> Percorsi naturalistici Strade panoramiche Punti panoramici	<b>Assesti vegetazionali</b> Boschi di latifoglie Boschi di conifere Boschi misti di conifere e latifoglie Aree a pascolo naturale e praterie Brughiere e cespuglieti Aree a vegetazione sclerofilla Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione  <b>Aree naturali</b> ANPIL Fiume Cecina ANPIL Giardino - Belora - Fiume Cecina	<b>Culture agrarie</b> Seminativi irrigui e non irrigui Vigneti Arboricoltura Oliveti Prati stabili Culture temporanee associate a culture permanenti Sistemi colturali e particellari complessi Culture agrarie con presenza di spazi naturali importanti  <b>Struttura idro-geomorfologica</b> Asta fluviale Specchi d'acqua Reticolo idrico minore Soregenti/Fonti	Muro a secco Scolina/Canaletta irrigua Siepe Filare di albero Filare di Olivo Filare di vite  <b>Elementi geomorfologici</b> Geositi puntuali Affioramenti rocce Ofolitiche

Estratto della Tav.QP1- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale

## 4.2 Le Invarianti Strutturali

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

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

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

- Pianure e Fondovalle  
Fondovalle – FON  
Alta pianura - ALP
- Sistema morfogenetico di Margine  
Margine inferiore – MARI  
Margine (MAR)
- Collina dei bacini neo-quadernari  
Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti – CBAg  
Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAI
- Collina  
Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti – CBLr  
Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd  
Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri – CLVr  
Collina su terreni neogenici deformati – CND

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

- Rete degli ecosistemi forestali
  - a) Nodo secondario forestale
  - b) Matrice forestali di connettività
  - c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
  - e) Corridoio ripariale
- Rete degli ecosistemi agropastorali
  - a) Nodo degli agroecosistemi
  - b) Matrice agroecosistemica collinare
  - c) Matrice agroecosistema di pianura
  - d) Agroecosistema frammentato attivo
  - e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva

- f) Agroecosistema intensivo
- Rete degli ecosistemi palustri e fluviali
  - a) Zone umide
  - b) Corridoio fluviale
- Elementi funzionali della rete ecologica
  - a) Area critica per processi di abbandono e artificializzazione
  - b) Area critica per processi di artificializzazione
  - c) Barriera infrastrutturale da mitigare
  - d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
  - e) Direttrice di connettività da ricostruire
  - f) Direttrice di connettività da riqualificare
  - g) Corridoio ecologico principale Matrice forestale
  - h) Corridoio ecologico principale Fiume Cecina
  - i) Corridoio ecologico secondario

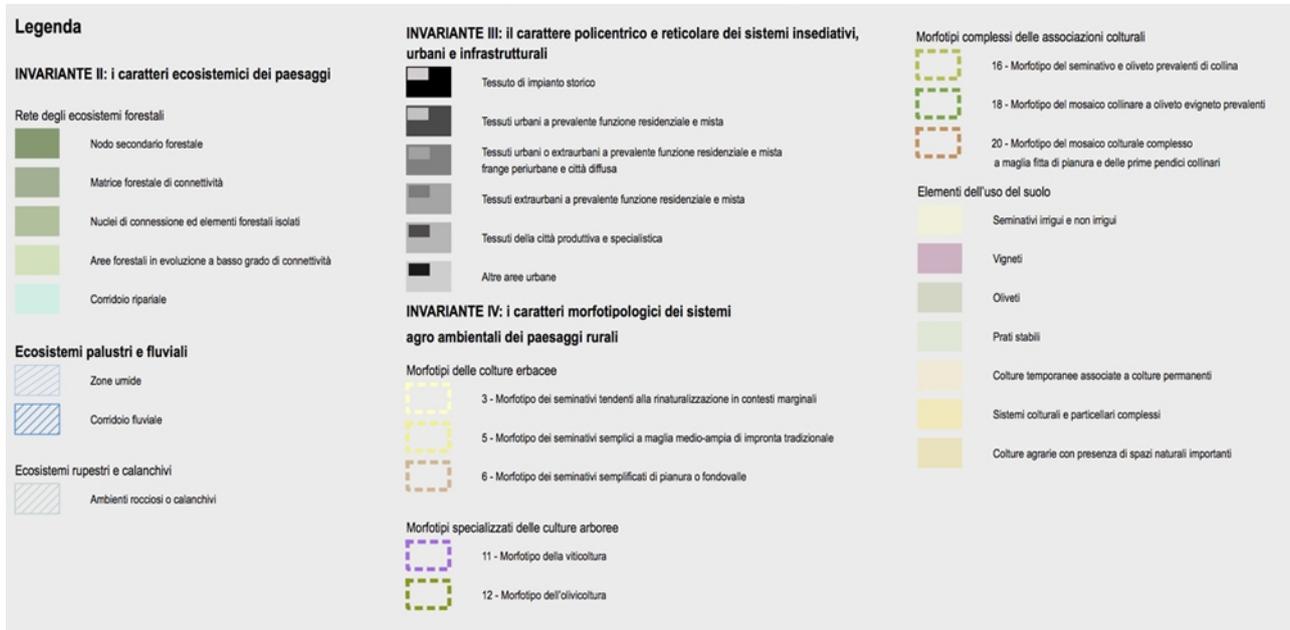
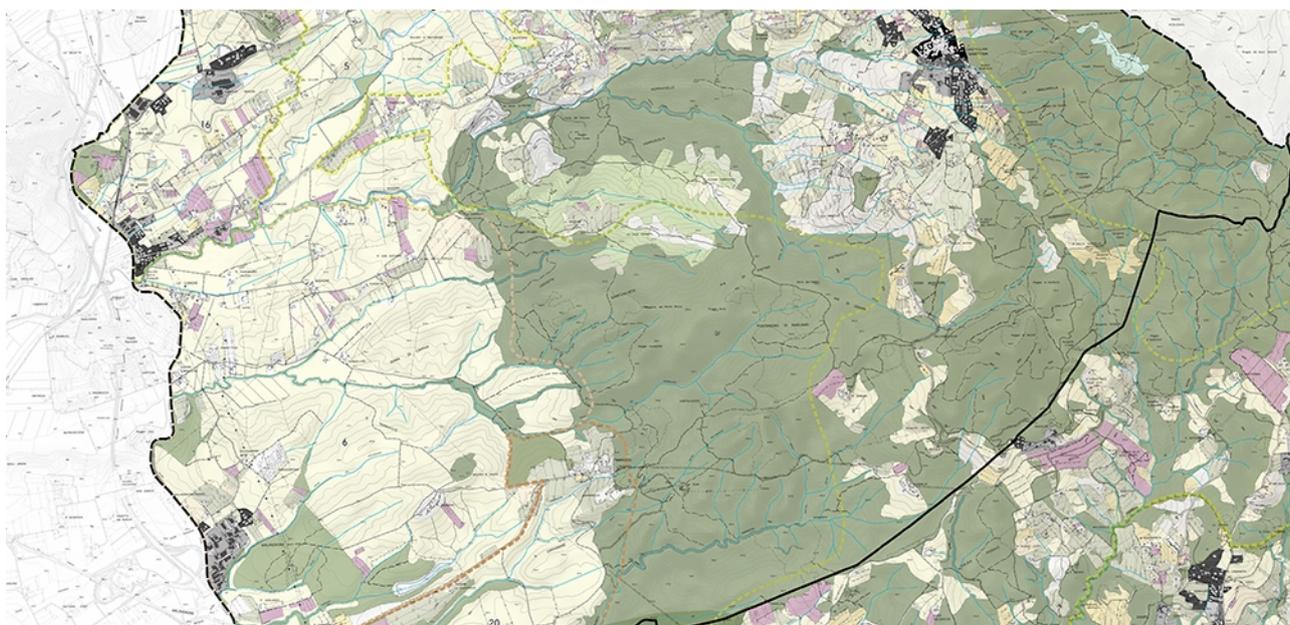
Tav.QC10.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi: la tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

- Insediamenti di impianto storico
  - TS Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
  - T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - T.R.5 Tessuto puntiforme
  - T.R.6 Tessuto a tipologie miste
  - T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.8 Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
  - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  - T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - T.P.S.3 Insule specializzate
  - T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive

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

- Morfotipo delle colture erbacee
  - 3 – Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
  - 5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
  - 6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- Morfotipo delle colture arboree
  - 11 – Morfotipo della viticoltura
  - 12 – Morfotipo dell'olivocultura
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali
  - 16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
  - 18 – Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
  - 20 – Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

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



Estratto dalla Tav.QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali

## 4.3 Il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali, le Aree turistiche complesse e i Sottosistemi Territoriali

### 4.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato, dei Nuclei Rurali e delle Aree turistiche complesse

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

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

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra

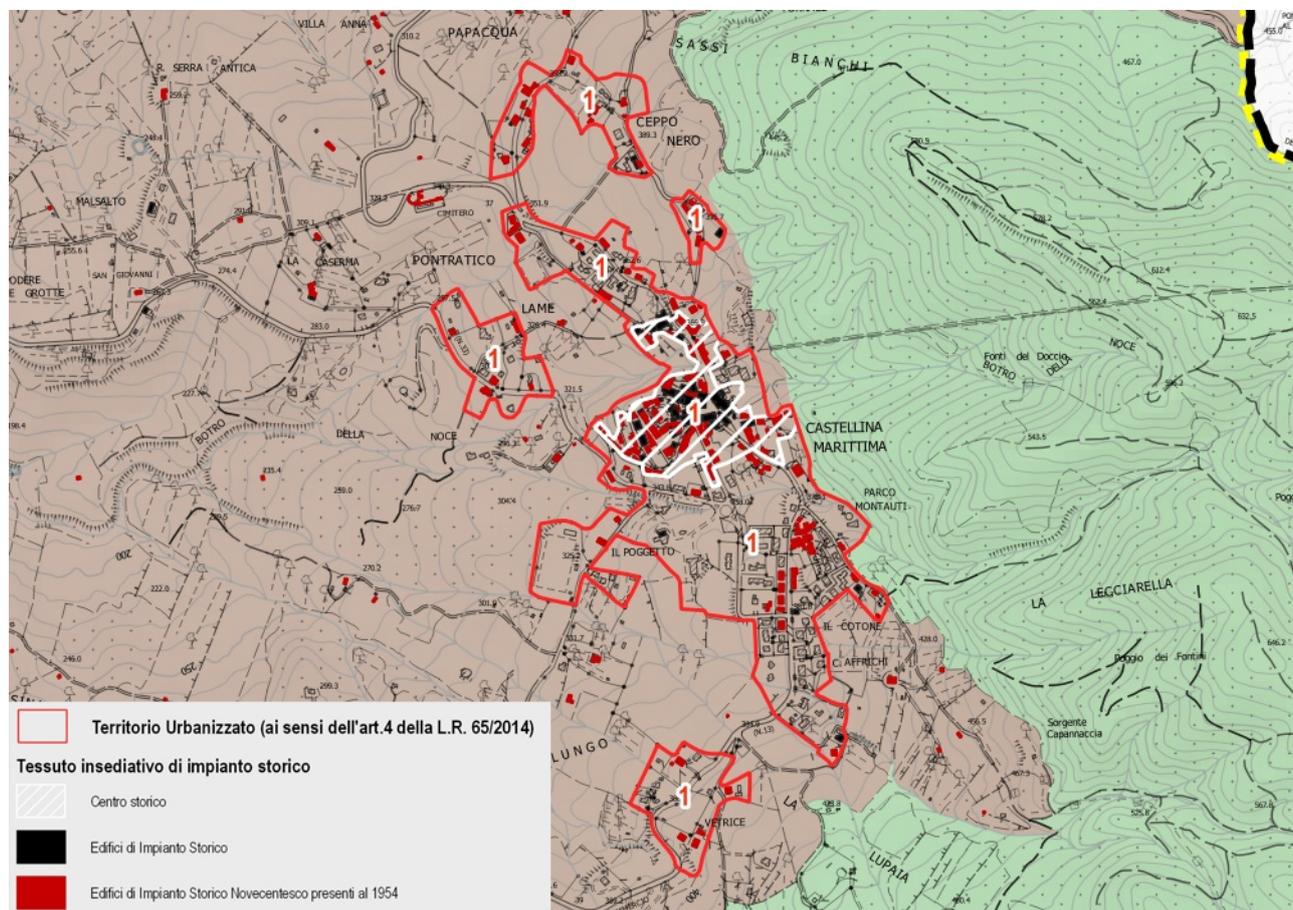
cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei tre comuni facenti parte dell'Unione.

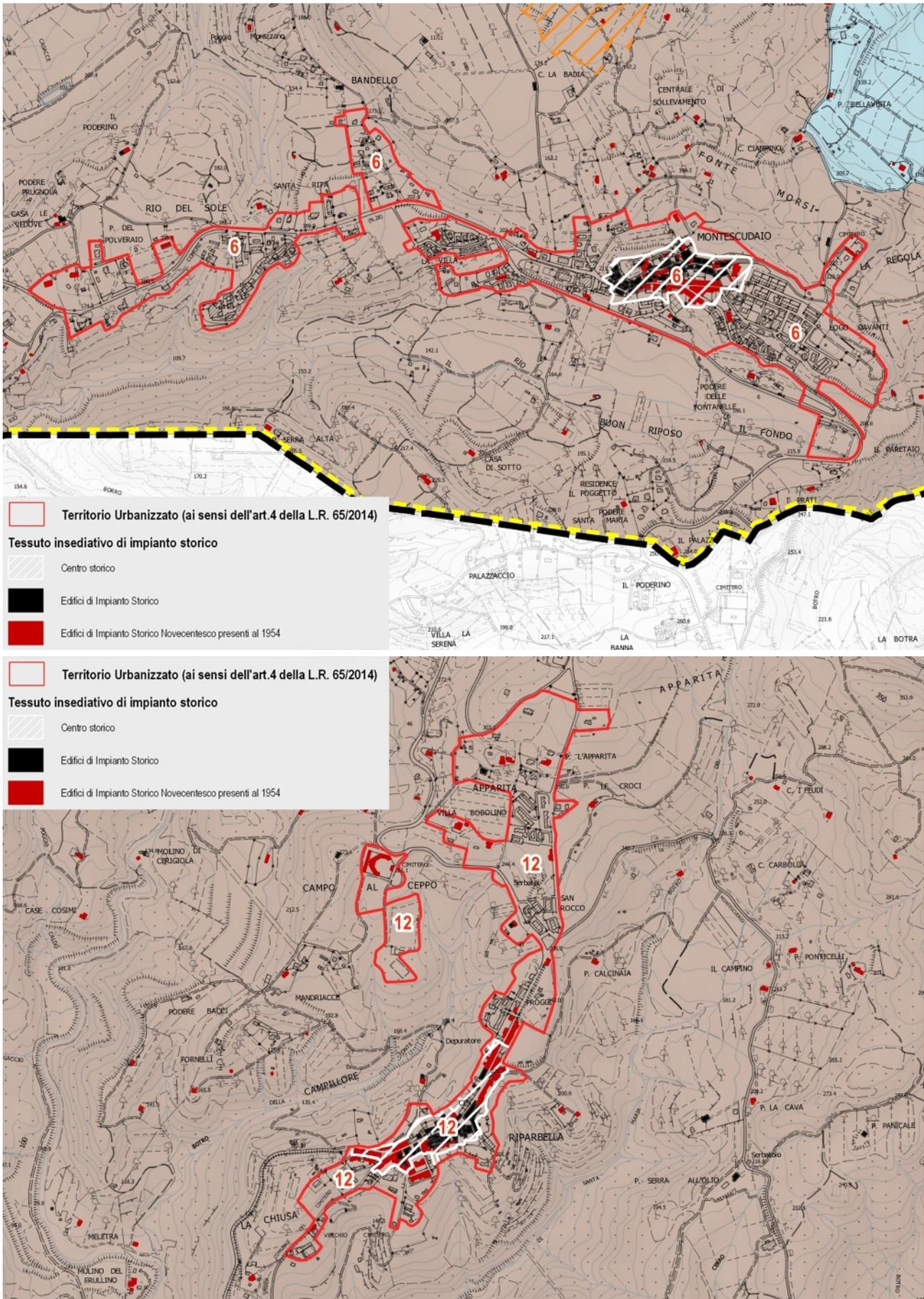
L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante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

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

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

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



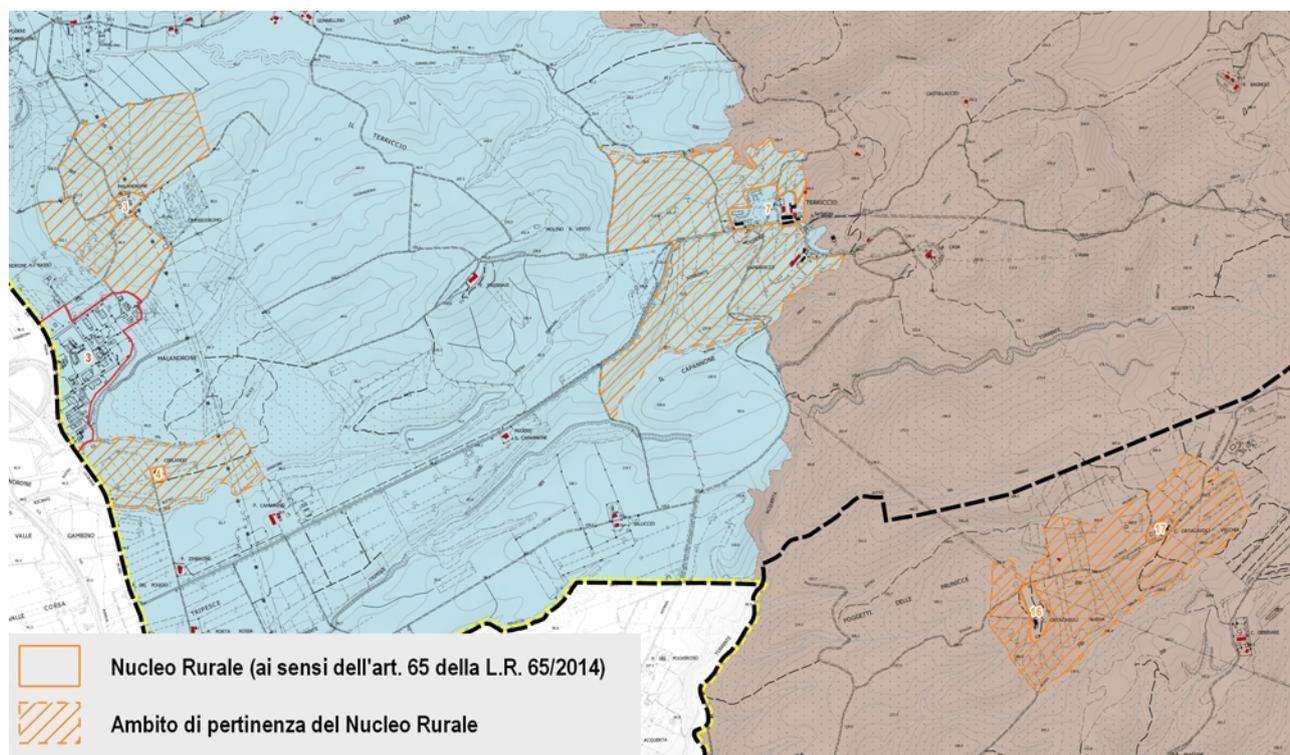


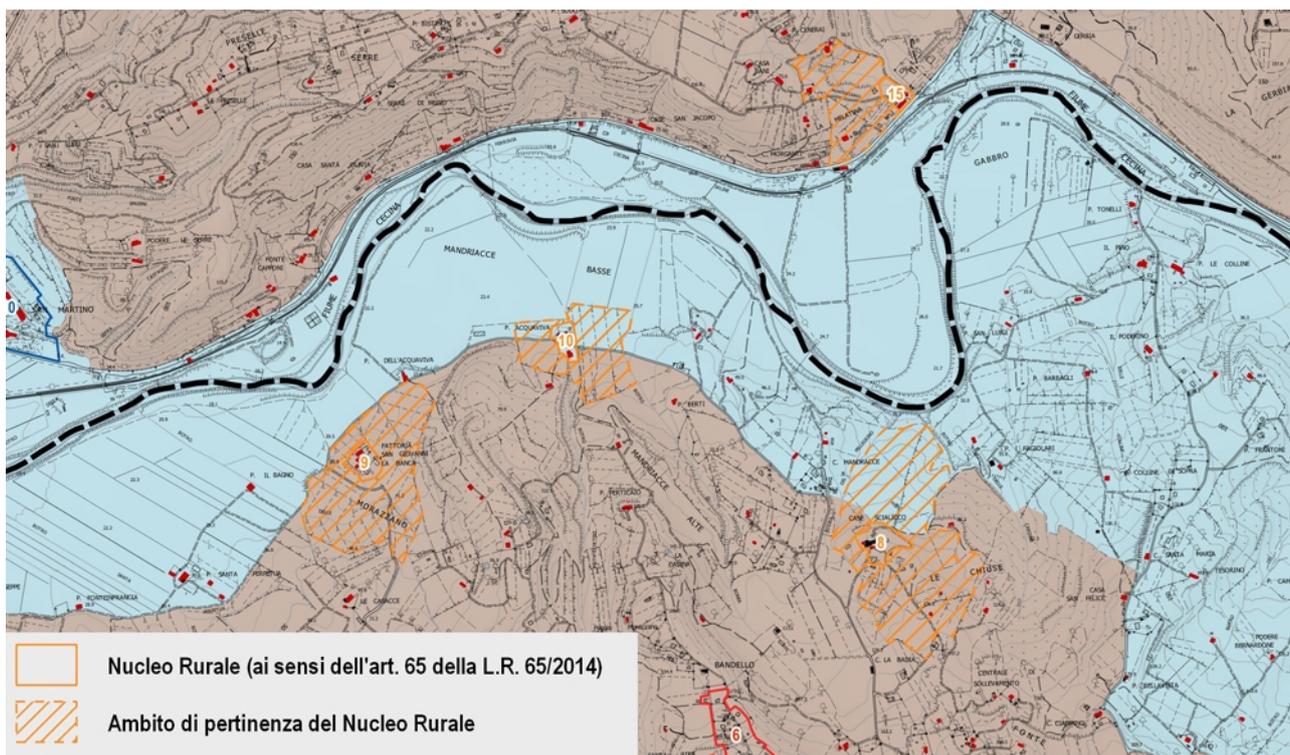
Estratto della Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato. Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

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

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

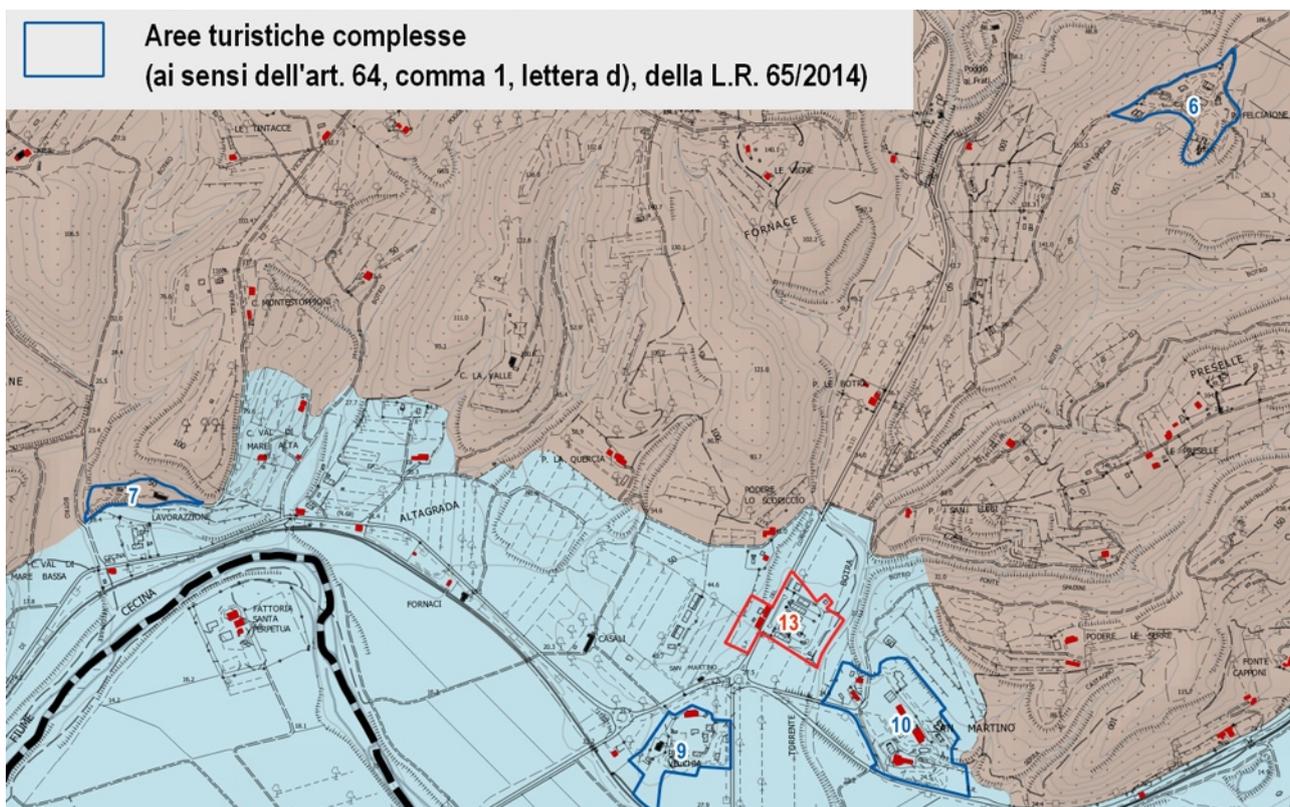
Nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito del fondovalle e pedecollinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei storici che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione,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





Estratto della **Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato. Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali**

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



#### 4.3.2 Sistemi, Sub-sistemi e Sottosistemi Territoriali

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

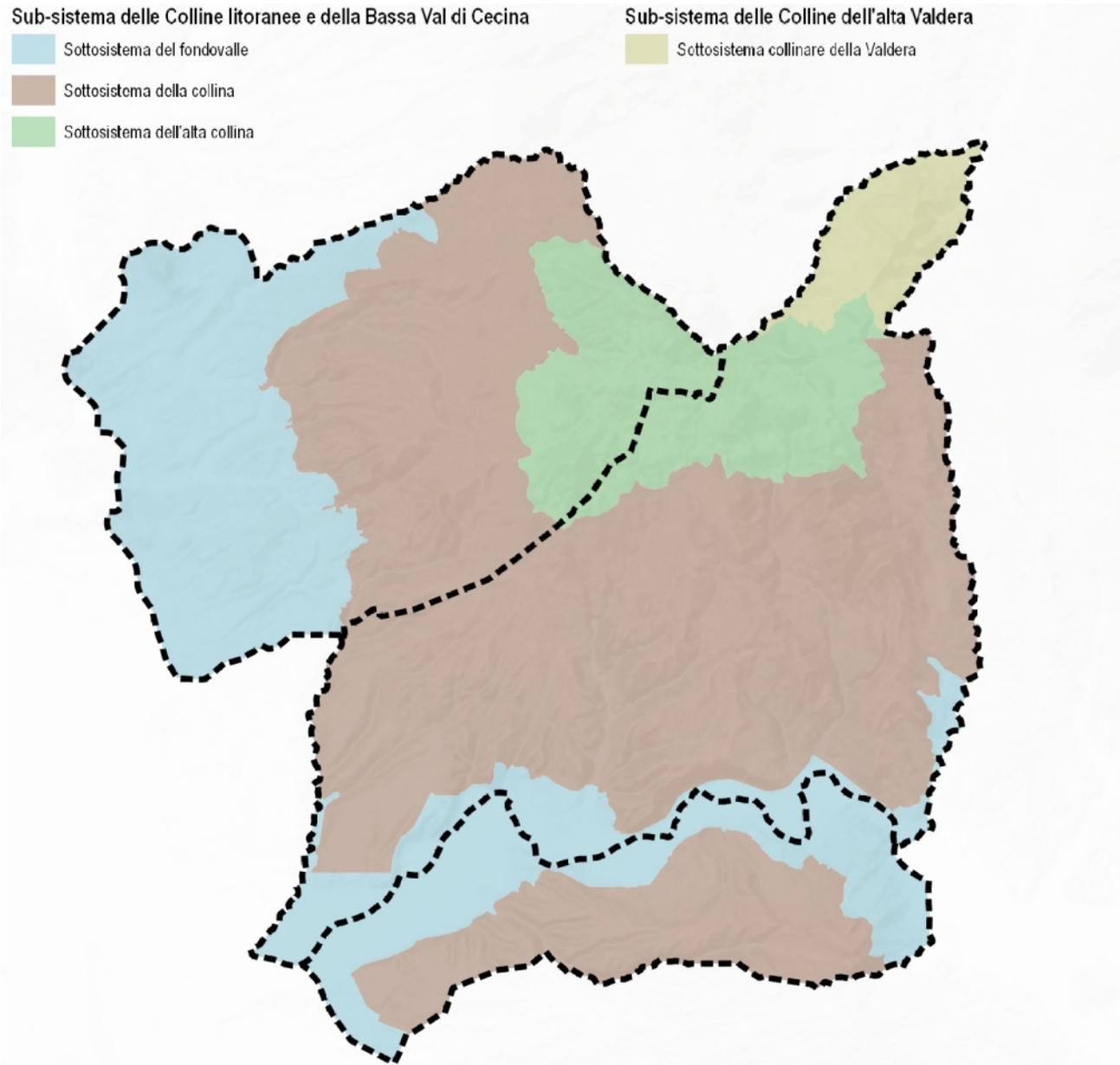
In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I., la suddivisione del territorio in Sistemi e Sub-sistemi territoriali, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare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

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

- *Sub-sistema delle colline litoranee e della Bassa Val di Cecina*
  - Sottosistema del fondovalle
  - Sottosistema della collina
  - Sottosistema dell'alta collina
- *Sub-sistema delle Colline dell'alta Valdera*
  - Sottosistema collinare della Valdera

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

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



Estratto della Tav. **QP03** – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

## 5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio (inter)comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .

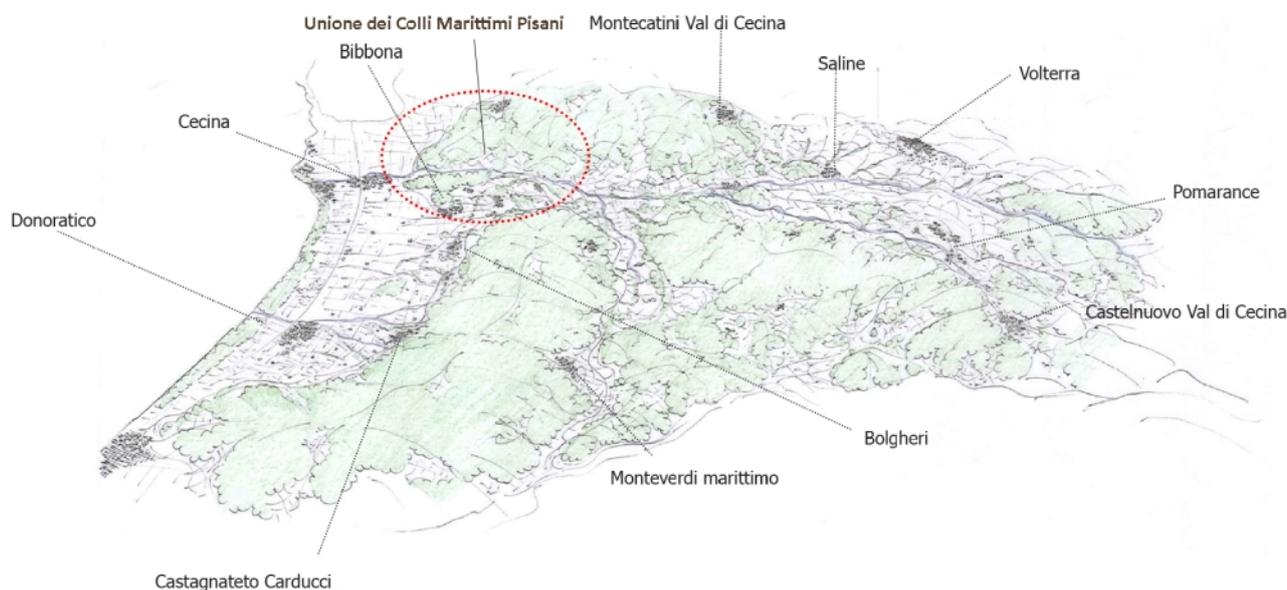
La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

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

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

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

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



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

## 5.1 Il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari

### 5.1.1 Il Sistema Insediativo intercomunale

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

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

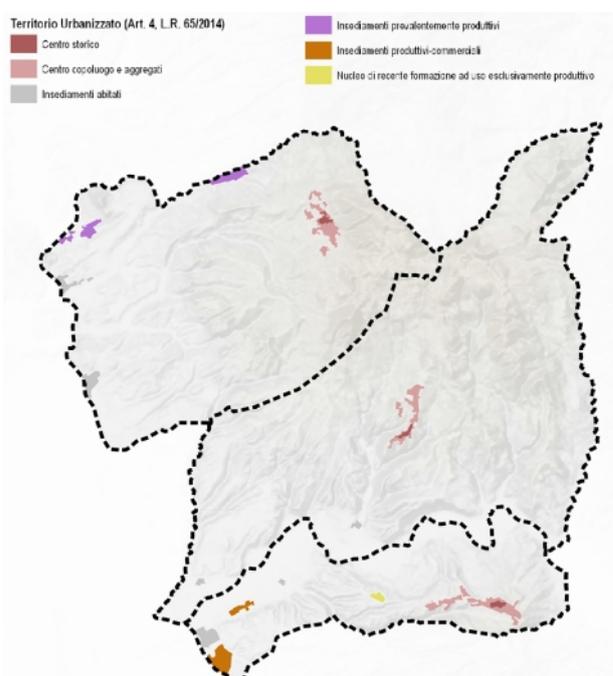
Pertanto nell'**alta collina** sono riconoscibili i seguenti *insediamenti*:

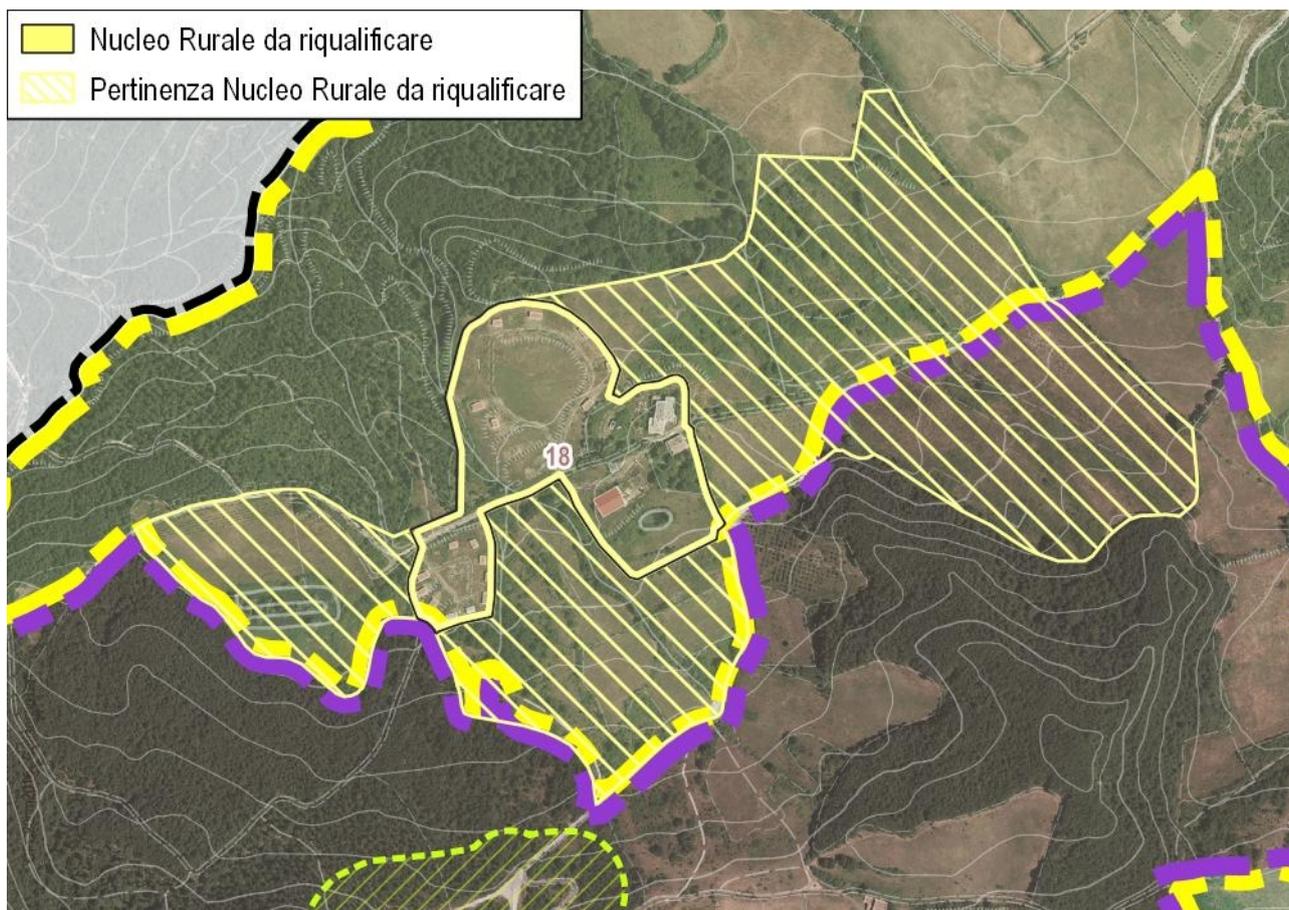
- nel territorio comunale di Riparbella: le Aree turistiche complesse de Il Doccino e Nocolino;

Invece gli *insediamenti collinari* sono distinti in:

- nel territorio comunale di Castellina Marittima: il centro storico di Castellina Marittima-capoluogo ed i relativi aggregati;
- nel territorio comunale di Montescudaio: il centro storico di Montescudaio-capoluogo ed i relativi aggregati, il nucleo di recente formazione ad uso esclusivamente produttivo (salumificio), l'Area turistica complessa del "Camping Village Montescudaio" lungo la Via Provinciale del Poggiarello, i nuclei rurali di Podere Sciallico e Fattoria San Giovanni La Banca;
- nel territorio comunale di Riparbella: il centro storico di Riparbella-capoluogo ed i relativi aggregati, le Aree turistiche complesse di San Pecoraio, Terenzana, Borgo Felciaione, Val di Mare, e i nuclei rurali di La Melatina, Ortocavoli nuovo, Ortocavoli vecchio e Podere Pantano.

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





Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

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

- nel territorio comunale di Castellina Marittima: gli insediamenti abitati de Le Badie e Malandrone, gli insediamenti prevalentemente produttivi di San Girolamo e Paradiso, i nuclei rurali di Poggio Bando, Fattoria Valiperga, Malandrone, Podere Cerlando, Podere nuovo delle Badie, Antico podere le Badie e Poggio della villa;
- nel territorio comunale di Montescudaio: gli insediamenti abitati di Fiorino e Casone, gli insediamenti produttivi-commerciali di Poggio Gagliardo e dei Laghetti, i nuclei rurali di Podere Acquaviva, Podere dei Poggetti, Podere San Girolamo, Case Giusti e Poggio Gagliardo;
- nel territorio comunale di Riparbella: gli insediamenti abitati di San Martino e della Fagiolaia, le Aree turistiche complesse di Porcareccia, Pieve Vecchia, Nucleo San Martino e Fonte alla Lepre.

Per l'insediamento abitato di Fiorino, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a realizzare un nuovo polo urbano, costituito da un complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, coordinato con la previsione di *Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo (MO-a02)* oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi in seno al Piano Strutturale Intercomunale con Verbale del 03.10.2019. Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica area evidenziata sia nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari, che nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo per il nuovo polo urbano, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, comma 4 della L.R. 65/2014).

 ERP - Previsione di Edilizia Residenziale Pubblica



Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

loc. Poggio Gagliardo, Fiorino

M – 02.7

Analisi – Area 10 – Scala 1:2.000



L'area 10, in località Fiorino, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata al completamento del tessuto urbano tramite la realizzazione di un complesso per Edilizia Residenziale Pubblica. L'area in analisi dovrà essere coordinata ed integrata con la previsione MO-a)02 Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. "Il Fiorino" oggetto di Conferenza di Copianificazione (Verbale del 03.10.2019), con un medesimo progetto complessivo dell'area. In questo modo sarà possibile dotare la frazione di Fiorino di servizi e spazi pubblici aventi anche una funzione di aggregazione sociale.

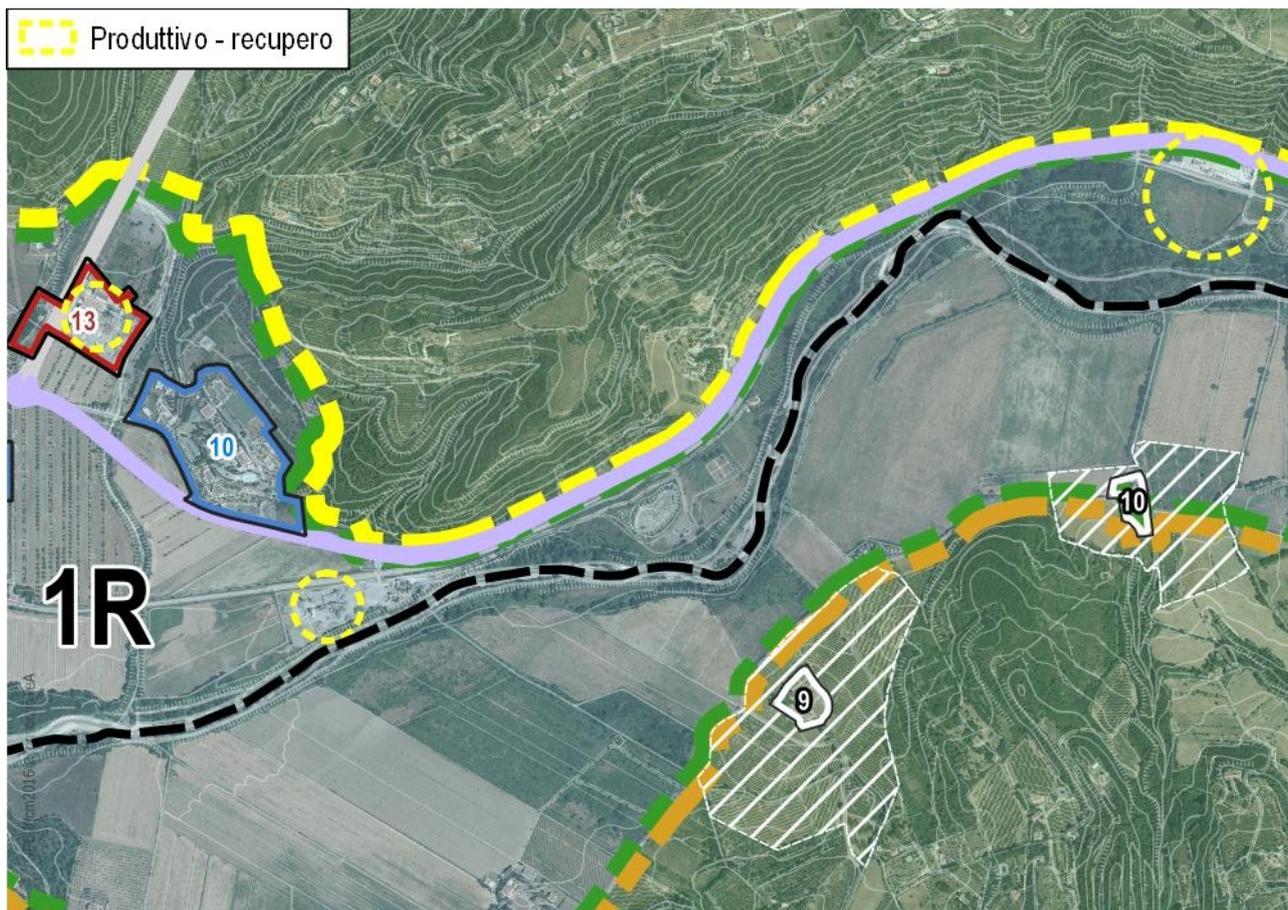
Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica Area 10 oggetto di analisi, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, c.4 della L.R. 65/2014), così come disciplinato all'art. 33.1, comma 4 della Disciplina di PSI.

Creazione di una polarità urbana



Estratto del Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche

Per i Sistemi Insediativi, il PSI persegue l'obiettivo generale della riqualificazione dei tessuti urbani a destinazione produttiva, individuando nella Tav.QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari specifiche aree e/o volumetrie per le quali si ritiene strategica la riqualificazione. Per queste aree il PSI demanda al Piano Operativo di prevedere e incentivare misure volte allo spostamento delle volumetrie esistente nell'area appositamente individuata in località Fagiolaia nel Comune di Riparbella (**CA-a15**) assoggettata a Conferenza di Copianificazione con Verbale del 03.10.2019, perseguendo le politiche intercomunali sia di riqualificazione e rigenerazione urbana che di accentramento delle aree produttive individuandone una nuova intercomunale, approfondita al capitolo 5.3 del presente documento.



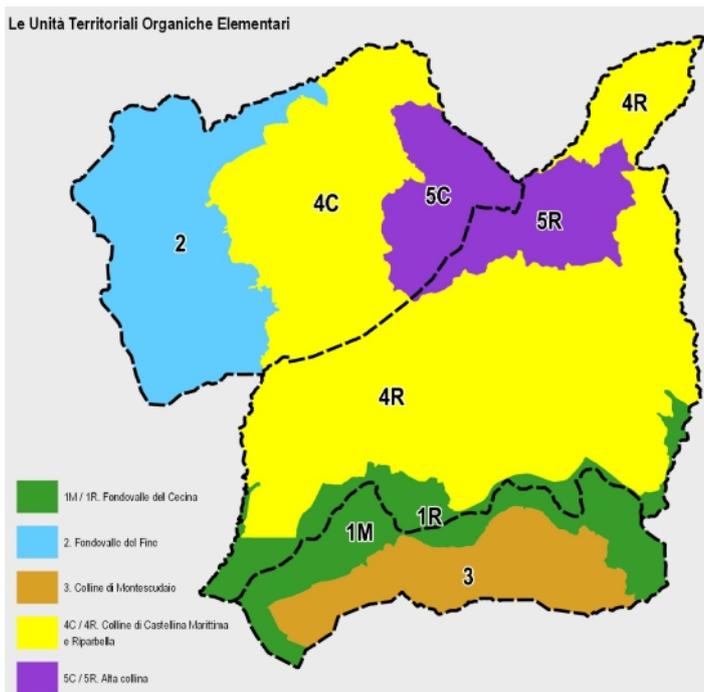
Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

### 5.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

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

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

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



### 5.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
<b>1M. Fondovalle del Cecina</b>	9,14 kmq	997

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Montescudaio

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU  Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) <b>mq. di SE</b>	Previsioni esterne al perimetro del TU	
		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) <b>mq. di SE</b>	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE <b>mq. di SE</b>

	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	3.500	0	3.500	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	6.800	0	6.800	5.000	0	5.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.300	0	2.300	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	1.875	0	1.875	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.100	0	1.100	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>13.700</b>	<b>0</b>	<b>13.700</b>	<b>8.875</b>	<b>0</b>	<b>8.875</b>	<b>0</b>

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

- **MO-a14): Nuova espansione produttiva-commerciale lungo la S.P. Val di Cecina** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Produttivo, Commerciale  
*Nuova Edificazione SE = mq. 5.000 (produttivo)*  
*Nuova Edificazione SE = mq. 2.000 (commerciale)*
- **MO-a17): Riqualficazione dell'area "Laghetti" a vocazione turistica** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo - servizi  
*Nuova Edificazione SE = mq. 300*
- **MO-c04): Comparto n.20 – Villa Lavinia** (Verbale del 31.07.2018)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 525*
- **MO-c05): Comparto n.22 – Piano di Recupero la Bandita** (Verbale del 31.07.2018)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 525*
- **MO-c06): Comparto n.25 – Piano di Recupero Santa Perpetua** (Verbale del 31.07.2018)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 525*

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

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
1M. Fondovalle del Cecina		
Fiorino	707	70
Poggio Gagliardo	44	13
Insediamiento laghetti	45	0
Casone	51	5

Territorio aperto	150	0
<b>Totale</b>	<b>997</b>	<b>88</b>
	<b>1.085</b>	

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

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

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

U.T.O.E. 1M. Fondovalle del Cecina	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	12.612,14	12.839,36	5.537,72	1.832,46

U.T.O.E. 1M. Fondovalle del Cecina	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	3.988	11.964	4.486	3.489
<b>Ab. progetto</b>	352	1.056	396	308
<b>Totale</b>	<b>4.340</b>	<b>13.020</b>	<b>4.882</b>	<b>3.797</b>

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

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

<b>RICETTIVA</b>							
<b>e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>1.200</b>	<b>3.300</b>	<b>4.500</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>15.000</b>	<b>4.600</b>

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

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

- **RI-a15): Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Produttivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 10.000*  
*Riuso SE = mq. 5.000*

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

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

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

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

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

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

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
1R. Fondovalle del Cecina				

<b>Ab. attuali</b>	1.924	5.772	2.164	1.683
<b>Ab. progetto</b>	292	876	328	255
<b>Totale</b>	<b>2.216</b>	<b>6.648</b>	<b>2.492</b>	<b>1.938</b>

<b>U.T.O.E.</b> <b>2. Fondovalle del Fine</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Abitanti (al 31.10.2019*)</b>
	19,21 kmq	965

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.200	900	3.100	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.500	600	5.100	18.400	0	18.400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.500	2.200	3.700	4.000	0	4.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	1.000	1.400	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>8.800</b>	<b>4.700</b>	<b>13.500</b>	<b>22.400</b>	<b>0</b>	<b>22.400</b>	<b>0</b>

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

- **CA-a04): Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf** (Verbale del 03.10.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale  
Nuova Edificazione SE = mq. 10.000 (produttivo)  
Nuova Edificazione SE = mq. 4.000 (commerciale)
- **CA-a05): Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone nord** (Verbale del 03.10.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Produttivo  
Nuova Edificazione SE = mq. 3.600
- **CA-a06): Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone sud** (Verbale del 03.10.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Produttivo

Nuova Edificazione SE = mq. 4.800

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

U.T.O.E. 2. Fondovalle del Fine	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
Le Badie	483	45
Malandrone	193	15
San Girolamo	97	18
Paradiso	0	0
Territorio aperto	192	0
<b>Totale</b>	<b>965</b>	<b>78</b>
	<b>1.043</b>	

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

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2 – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 2. Fondovalle del Fine	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	10.590,91	0	1.051,28	72,67

U.T.O.E. 2. Fondovalle del Fine	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	3.860	11.580	4.342	3.377
<b>Ab. progetto</b>	312	936	351	273
<b>Totale</b>	<b>4.172</b>	<b>12.516</b>	<b>4.693</b>	<b>3.650</b>

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
<b>3. Collina di Montescudaio</b>	10,71 kmq	1.149

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Montescudaio

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU  Dimensioni massime sostenibili	Previsioni esterne al perimetro del TU	
		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI

	(art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			mq. di SE			COPIANIFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione <small>Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6</small>	R – Riuso <small>Art. 64 c.8</small>	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione <small>Art. 25 c.2</small>
a) RESIDENZIALE	3.000	500	3.500	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	1.600	0	1.600	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	600	0	600	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	1.300	0	1.300	455	0	455	1.000 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	400	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>6.900</b>	<b>500</b>	<b>7.400</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>455</b>	<b>1.000</b>

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

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

- **MO-c03): Comparto n.04 – Piano di Recupero Castel Moretti** (Verbale del 31.07.2018)  
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo  
Nuova Edificazione SE = mq. 455

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

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
3. Collina di Montescudaio		
Montescudaio	939	88
Salumificio	0	0
Territorio aperto	210	0
<b>Totale</b>	<b>1.149</b>	<b>88</b>
	<b>1.237</b>	

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

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3 – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)
----------	-------------------------

3. Collina di Montescudaio	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	7.904,86	56.164,68	1.661,94	11.162,2

U.T.O.E. 3. Collina di Montescudaio	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	4.596	13.788	5.170	4.021
Ab. progetto	352	1.056	396	308
<b>Totale</b>	<b>4.948</b>	<b>14.844</b>	<b>5.566</b>	<b>4.329</b>

U.T.O.E. 4C. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
	19,68 kmq	952

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.500	500	3.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	500	0	500	2.700	0	2.700	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	450	0	450	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>4.000</b>	<b>500</b>	<b>4.500</b>	<b>3.150</b>	<b>0</b>	<b>3.150</b>	<b>0</b>

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

- **CA-a11): Attrezzatura di interesse pubblico per rifornimento di carburante** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Attrezzatura di interesse pubblico - servizi  
*Nuova Edificazione SE = mq. 450*
- **CA-a16): Area a vocazione turistico-ricettiva** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo - campeggio  
*Nuova Edificazione SE = mq. 1.000*
- **CA-a20): Previsione di attrezzatura alberghiera – RTA** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo (Albero-RTA)  
*Nuova Edificazione SE = mq. 600*
- **CA-a21): Incremento dei servizi di attività esistente ai fini ricettivi, ristorante l'Agrifoglio** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo (Albero-RTA)  
*Nuova Edificazione SE = mq. 1.000*
- **CA-a22): Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 100*

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

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
4C. Colline di Castellina Marittima e Riparbella		
Castellina Marittima	773	75
Territorio aperto	179	0
<b>Totale</b>	<b>952</b>	<b>75</b>
	<b>1.027</b>	

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

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

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

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
4C. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	4.752,53	21.417,84	3.609,2	4.856,1

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
4C. Colline di Castellina Marittima e Riparbella				

<b>Ab. attuali</b>	3.808	11.424	4.284	3.332
<b>Ab. progetto</b>	300	900	337	262
<b>Totale</b>	<b>4.108</b>	<b>12.324</b>	<b>4.621</b>	<b>3.594</b>

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.000	1.000	3.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	400	800	2.030	1.470	3.500	2.500 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>3.400</b>	<b>1.400</b>	<b>4.800</b>	<b>2.030</b>	<b>1.470</b>	<b>3.500</b>	<b>2.500</b>

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

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

- **RI-a08): Riqualficazione dell'area a fini Turistico-Ricettivo "Le Mandriacce"** (Verbale del 03.10.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo  
Nuova Edificazione SE = mq. 1.680  
Riuso SE = mq. 1.120

- **RI-a18): Riqualificazione dell'area a vocazione Turistico-Ricettivo in loc. Meletra** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Riuso SE = mq. 350*
- **RI-a19): Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita** (Verbale del 03.10.2019)  
*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo  
*Nuova Edificazione SE = mq. 350*

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

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella		
Riparbella	300	75
Territorio aperto	758	0
<b>Totale</b>	<b>1.058</b>	<b>75</b>
	<b>1.133</b>	

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

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

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

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

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	4.232	12.696	4.761	3.703
<b>Ab. progetto</b>	300	900	337	262
<b>Totale</b>	<b>4.532</b>	<b>13.596</b>	<b>5.098</b>	<b>3.965</b>

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
<b>5C. Alta collina</b>	6,87 kmq	15

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	550	900	1.450	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	1.050	700	1.750	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>

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

- **CA-a23): Riqualficazione dell'area ai fini turistico-ricettivi** (Verbale del 03.10.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo  
Nuova Edificazione SE = mq. 550  
Riuso SE = mq. 900
- **CA-c01): Centro per la ricerca contemplativa (CRC)** (Verbale del 18.01.2019)  
Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio – Attrezzatura sperimentale a carattere sanitario per la ricerca e la cura mentale.  
Nuova Edificazione SE = mq. 1.050  
Riuso SE = mq. 700

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

U.T.O.E. 5C. Alta collina	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
Territorio aperto	15	0
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
	<b>15</b>	

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

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

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

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

U.T.O.E. 5C. Alta collina	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	60	180	67	52
Ab. progetto	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>60</b>	<b>180</b>	<b>67</b>	<b>52</b>

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

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

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

<b>depositi</b>							
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>

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

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

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

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

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

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

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

U.T.O.E. 5R. Alta collina	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	216	648	243	189
<b>Ab. progetto</b>	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>216</b>	<b>648</b>	<b>243</b>	<b>189</b>

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

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo per Territorio comunale facente parte dell'Unione.

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Castellina Marittima

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	4.700	1.400	6.100	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.900	600	5.500	18.400	0	18.400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.900	2.200	4.100	4.000	0	4.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	900	1.000	1.900	3.250	900	4.150	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	400	1.500	700	2.200	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>12.800</b>	<b>5.200</b>	<b>18.000</b>	<b>27.150</b>	<b>1.600</b>	<b>28.750</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

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

Territorio comunale Castellina Marittima	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	15.343,44	21.417,84	4.660,48	4.928,77

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

Totale Territorio comunale Montescudaio	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
	19,85 kmq	2.146

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Montescudaio

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.500	500	7.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	8.400	0	8.400	5.000	0	5.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.900	0	2.900	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	1.300	0	1.300	2.330	0	2.330	1.000 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500	0	1.500	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>20.600</b>	<b>500</b>	<b>21.100</b>	<b>9.330</b>	<b>0</b>	<b>9.330</b>	<b>1.000</b>

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

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

Territorio comunale Montescudaio	Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	Progetto
Territorio Urbanizzato	1.786	176
Territorio aperto	360	0
<b>Totale</b>	<b>2.146</b>	<b>176</b>
	<b>2.322</b>	

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

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

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

Territorio comunale Montescudaio	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	20.517	69.004,04	7.199,66	12.994,66

Territorio comunale Montescudaio	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	8.584	25.752	9.657	7.511
<b>Ab. progetto</b>	704	2.112	792	616
<b>Totale</b>	<b>9.288</b>	<b>27.864</b>	<b>10.449</b>	<b>8.127</b>

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU  Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE	Previsioni esterne al perimetro del TU	
		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE

	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.400	3.500	5.900	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	10.500	5.000	15.500	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	800	400	1.200	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	800	800	1.600	2.030	1.470	3.500	8.300 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>4.600</b>	<b>4.700</b>	<b>9.300</b>	<b>12.530</b>	<b>6.470</b>	<b>19.000</b>	<b>8.300</b>

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

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

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

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

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

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

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

Territorio comunale Riparbella	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	6.372	19.116	7.168	5.575

<b>Ab. progetto</b>	<b>592</b>	<b>1.776</b>	<b>666</b>	<b>518</b>
<b>Totale</b>	<b>6.964</b>	<b>20.892</b>	<b>7.834</b>	<b>6.093</b>

## 5.2 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione

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

Il PSI ha quindi individuato le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 03.10.2019 ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014, graficamente rappresentate nella Tav.QP05 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione. Per alcune di queste previsioni la Conferenza ha individuato specifiche prescrizioni da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo, riportate nella Disciplina di Piano. Si specifica che in merito alle previsioni **CA-a04**), **CA-a20**), **MO-a02**), per le quali la Conferenza ha richiesto una verifica di non interferenza con le previsioni di PRAE, si prende atto dell'adozione del Piano Regionale Cave (Del. CR. n.61/2019) verso le quali le previsioni risultano conformi. Vista quindi l'adozione di un nuovo strumento della pianificazione regionale in materia di cave, riteniamo più opportuno verificare la coerenza con quest'ultimo, il quale tiene conto anche delle previsioni di PRAE. Al capitolo 6.5 del presente documento è stata approfondita la conformità del P.S.I. con il PRC adottato.

### **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

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

Superficie territoriale : 25.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 4.800 mq

destinazione d'uso: Produttivo

**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

**CA-a12) Struttura di aggregazione sociale e spazi pubblici**

Superficie territoriale : 15.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 5000 mq

destinazione d'uso: Attrezzatura di interesse pubblico

**CA-a16) Area a vocazione turistico-ricettiva**

Superficie territoriale : 150.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo-campeggio

**CA-a20) Previsione di attrezzatura alberghiera - RTA**

Superficie territoriale : 38.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 600 mq

destinazione d'uso: albergo-rta

**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

**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

**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

**CA-b01) Nuova viabilità di collegamento**

**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

**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

**MO-a17) Riqualficazione 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

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

**Comune di Riparbella**

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

Superficie da destinare all'area: 52.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.680 mq

Riuso: SE = 1.120 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

Superficie da destinare all'area: 80.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq

Riuso: SE = 5.000 mq  
destinazione d'uso: Produttivo

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

Superficie da destinare all'area: 300.000 mq.  
Riuso: SE = 350 mq  
destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

Superficie da destinare all'area: 55.000 mq.  
Riuso: SE = 350 mq  
destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

**RI-b04) Percorso pedonale**

Il PSI inoltre, ha individuato e dimensionato le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per il Comune di Castellina Marittima e di Montescudaio svoltasi in relazione a varianti al Regolamento Urbanistico, con verbali rispettivamente del 18.01.2019 e del 31.07.2018:

**Comune di Castellina Marittima**

**CA-c01) Centro per la ricerca contemplativa (CRC)**

Superficie da destinare all'area: 58.346 mq.  
Nuova edificazione: NE = 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.

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

Superficie da destinare all'area: 56.635 mq.  
Nuova edificazione: NE = 130 mq  
destinazione d'uso: Attrezzature – Attività sportive

**Comune di Montescudaio**

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

Superficie da destinare all'area: 18.000 mq.  
Nuova edificazione: NE = 455 mq  
destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

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

Superficie da destinare all'area: 3.750 mq.

Nuova edificazione: NE = 525 mq  
destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

**MO-c05) Comparto n.22 – Piano di Recupero Castel Moretti**

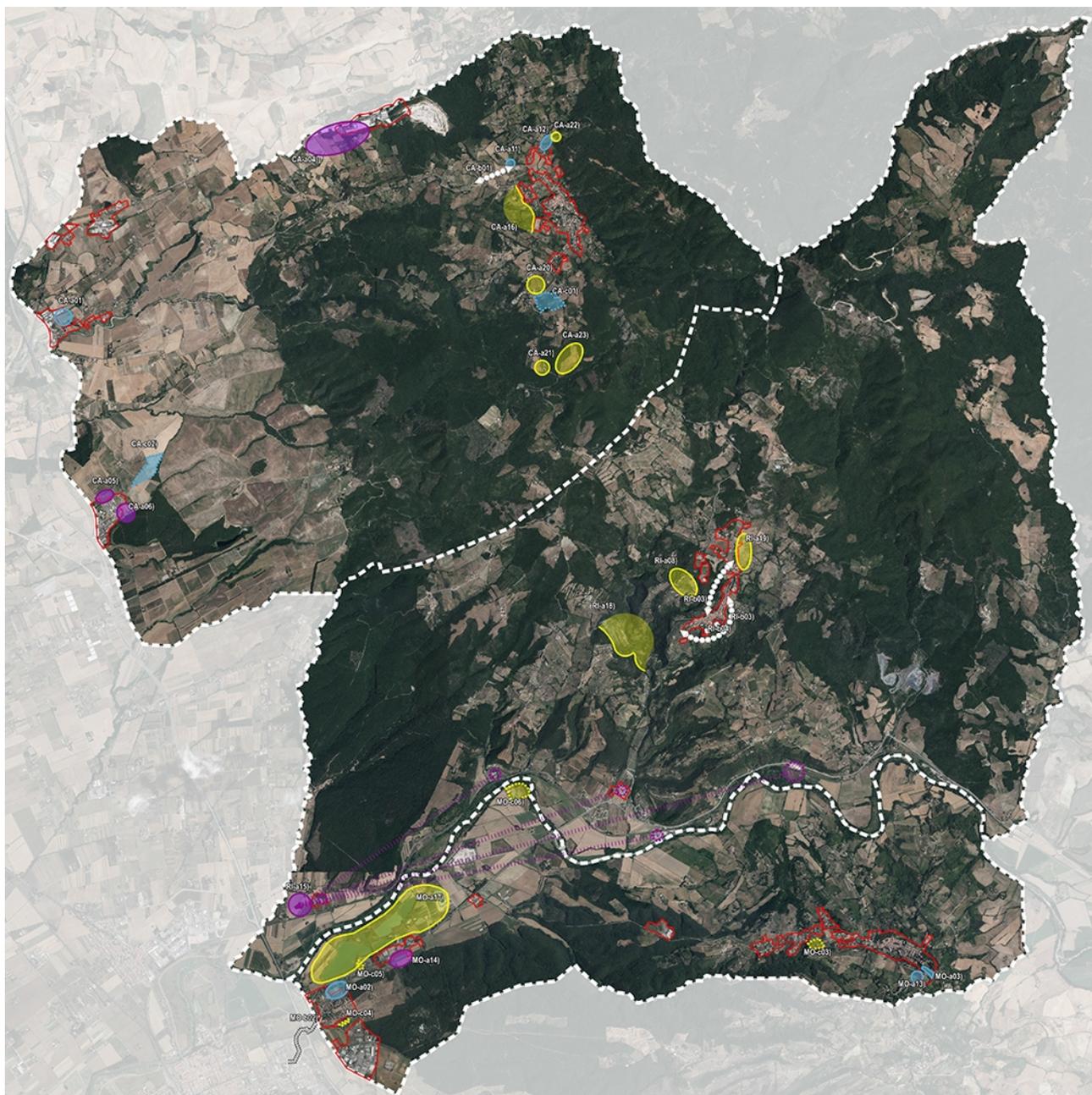
Superficie da destinare all'area: 6.050 mq.

Nuova edificazione: NE = 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: NE = 525 mq  
destinazione d'uso: Turistico-ricettivo



Estratto della Tav.QP05 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione

### 5.3 Le politiche e strategie di area vasta

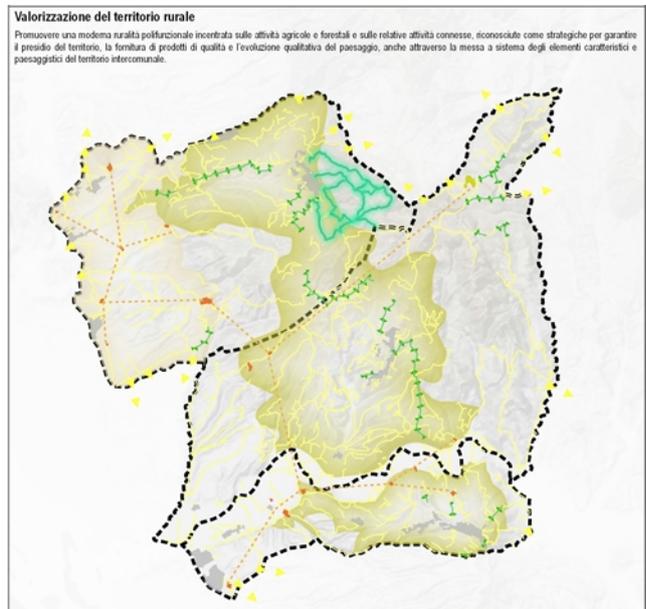
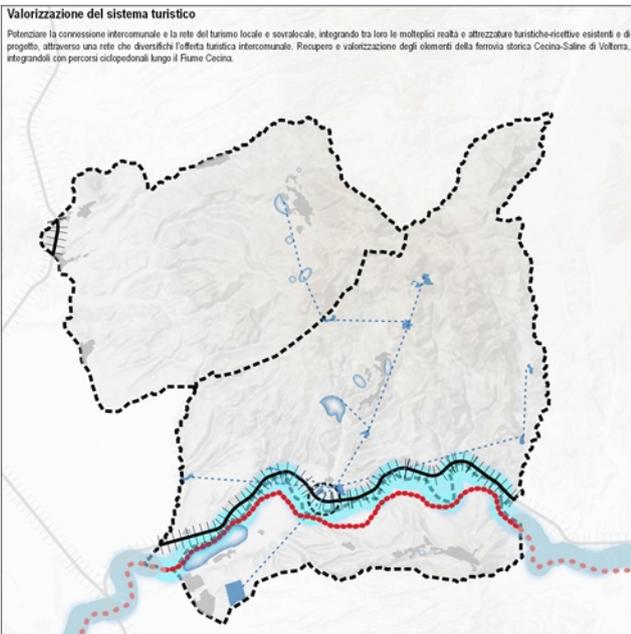
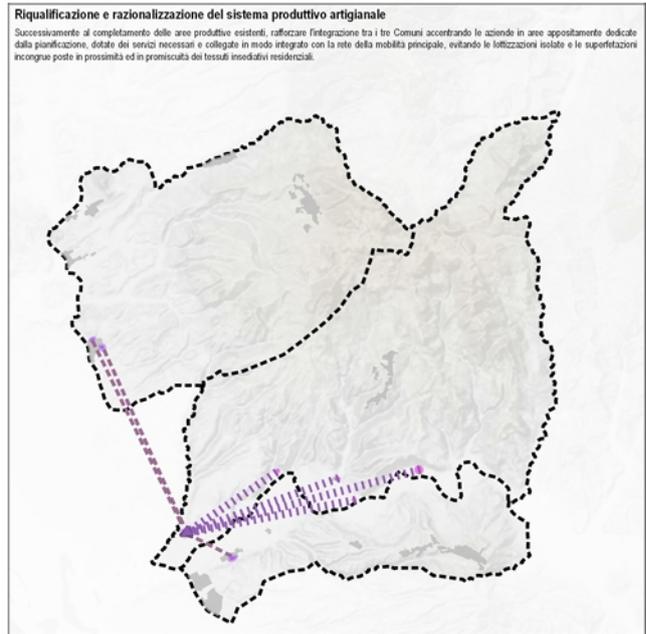
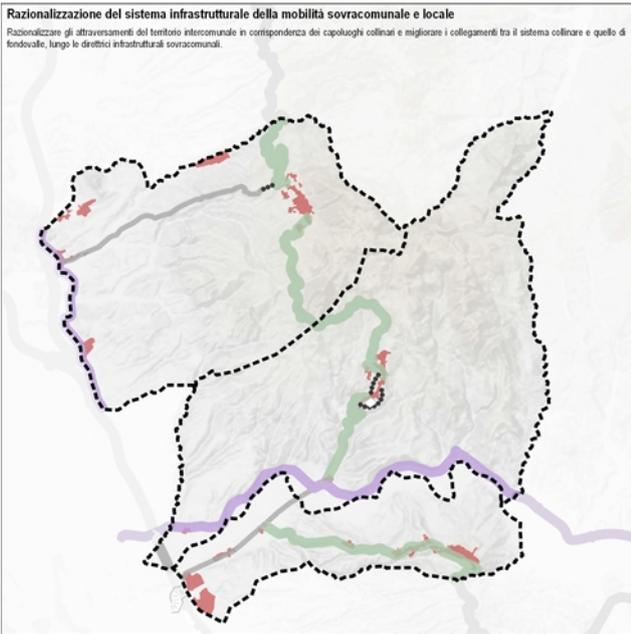
La visione strategica a livello sovra comunale, rappresenta l'elemento fondante del Piano Strutturale Intercomunale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni di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

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

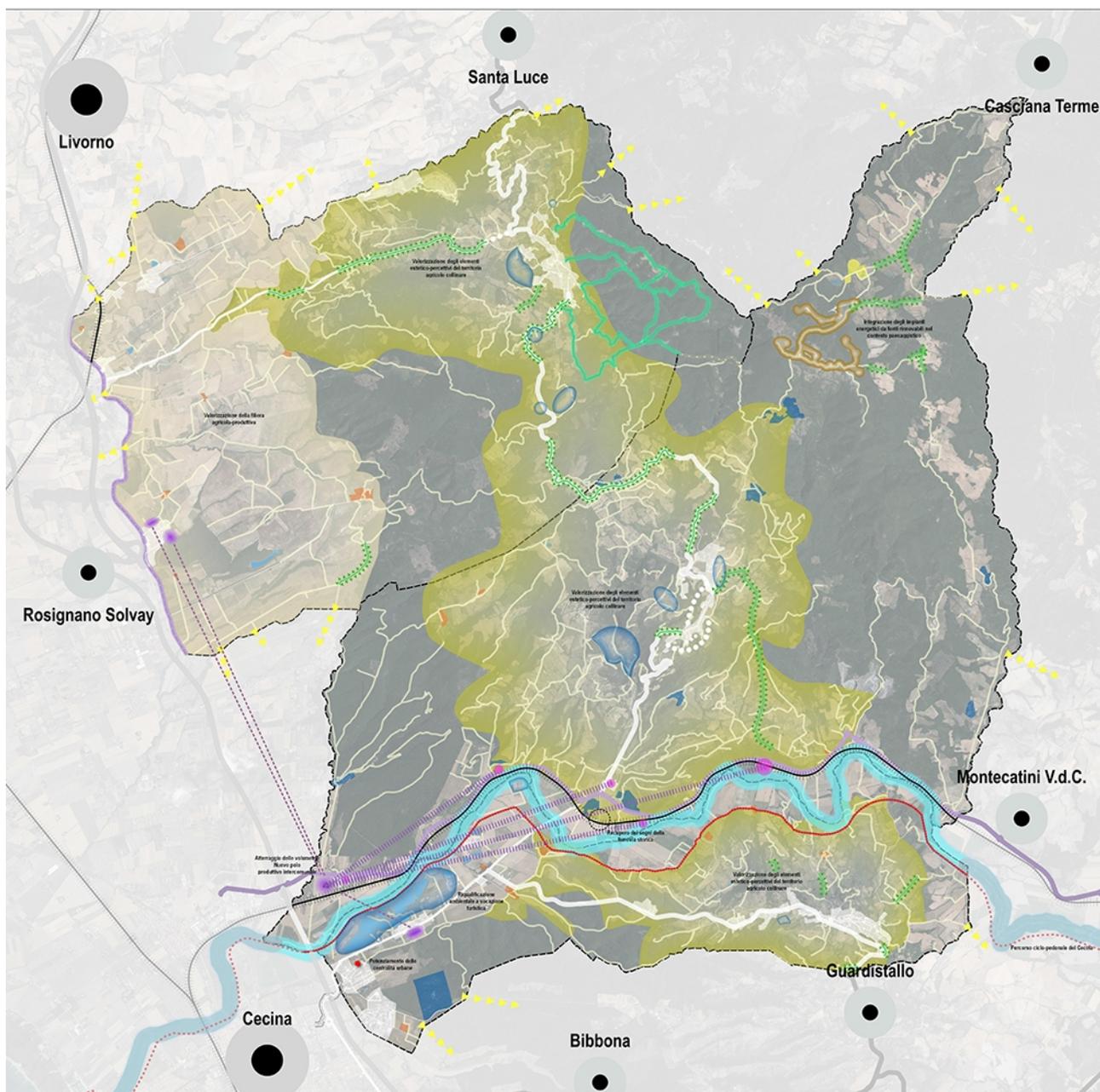
In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie intercomunali:

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

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



Estratto della Tav.QP06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

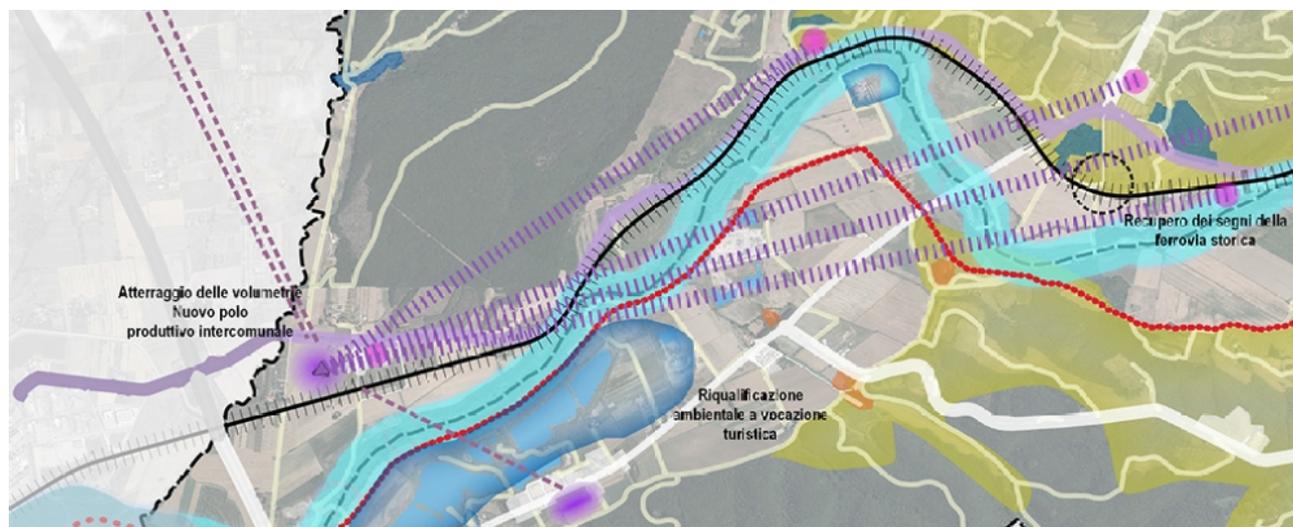
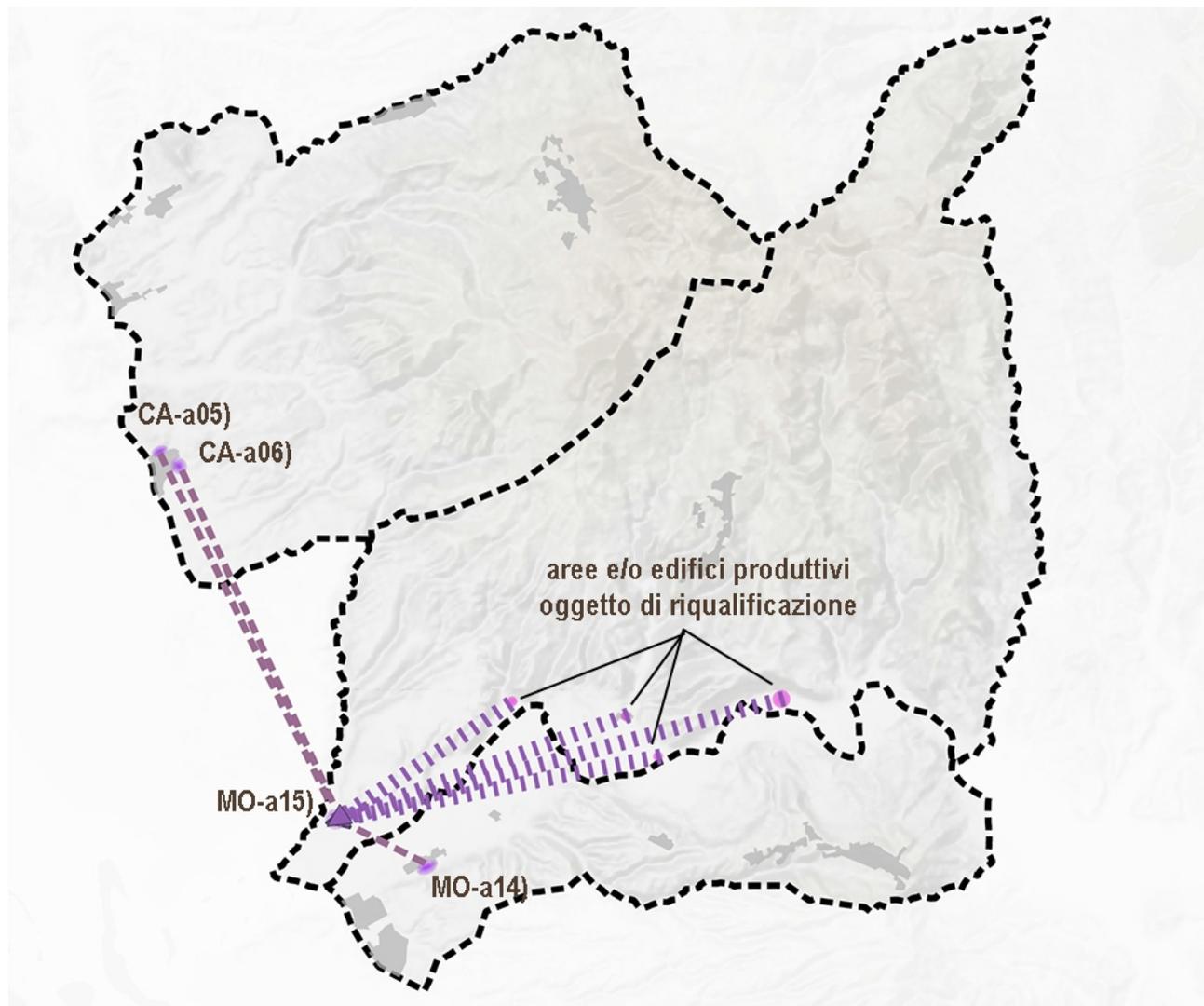


Estratto della Tav.QP06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Per l'ambito produttivo, il PSI persegue una specifica strategia generale di carattere intercomunale volta ad 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. In particolar modo è stata individuata un'area nei pressi della località Fagiolaia nel Comune di Riparbella ove prevedere una nuova espansione produttiva e, in parte, ove poter fare atterrare volumetrie derivanti dal recupero di manufatti produttivi incongrui posti nel territorio comunale di Riparbella. Tale area denominata **RI-a15**) è stata assoggettata a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, la quale ha espressamente definito la strategia come di livello intercomunale e realizzabile, per la parte destinata a Nuova Edificazione, solo a seguito del completamento delle previsioni a carattere produttivo della località di Malandrone nel Comune di Castellina Marittima (**CA-a05** e **CA-a06**) e nell'insediamento dei Laghetti nel

Comune di Montescudaio (**MO-a14**). La parte riferita invece al recupero di volumetrie esistenti (SE derivante da Riuso), potrà essere realizzata in modo autonomo dalle restanti previsioni di PSI.

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



## 6. La conformità tra il Piano Strutturale Intercomunale e i Piani Sovraordinati

Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani è stato redatto in conformità ai seguenti piani sovraordinati:

- Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- 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;
- Piano Regionale Cave adottato con Del. C.R. n.61 del 31.07.2019.

### 6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

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

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

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

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare i comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella ricadono nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai comuni di Bibbona (LI), Casale Marittimo (PI), Castagneto Carducci (LI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Radicondoli (SI), Volterra (PI).

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

- *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

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

#### 1. PROFILO D'AMBITO

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

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

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

- 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
- 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

#### 4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:

- 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2. Criticità

## 5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

### 6. DISCIPLINA D'USO:

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

---

## 6.2 La conformità tra il PSI e il PIT-PPR

Con un Piano Paesistico così dettagliato, redatto recentemente e strutturato in maniera approfondita in merito a tematiche riguardanti gli aspetti ambientali, paesaggistici e antropici, risulta necessario strutturare il nuovo Piano Strutturale (Intercomunale e non), redatto ai sensi della "nuova" L.R. 65/2014, in conformità con lo strumento regionale. Il lavoro svolto nella costruzione del P.S.I. dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, si è posto come obiettivo cardine la conformità e coerenza con i nuovi strumenti pianificatori e legislativi sovracomunali, in specie la L.R. 65/2014 e il PIT-PPR.

Partendo da questa premessa, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo, e recependo le Invarianti Strutturali quali elemento statutario del territorio comunale, come descritto al capitolo 4.2 del presente documento.

Dal punto di vista normativo, il P.S.I. ha disciplinato ogni Invariante Strutturale secondo gli indirizzi e gli obiettivi forniti dal PIT-PPR, declinandoli secondo le caratteristiche dei territori comunali in oggetto. La Disciplina di Piano del P.S.I. ha quindi individuato *Obiettivi* e *Azioni* per ogni singola Invariante Strutturale, approfondendo quelli riportati negli *Abachi delle Invarianti Strutturali* del PIT-PPR, da perseguire nella redazione dei prossimi Piani Operativi.

Inoltre la Disciplina di Piano è stata suddivisa secondo la struttura del PIT-PPR, individuando una prima parte Statutaria e una seconda parte Strategica. Riguardo alla *Strategia dello sviluppo sostenibile*, il P.S.I. oltre ad individuare le Strategie specifiche per ogni territorio comunale, individua anche le Strategie a livello intercomunale, in conformità a quanto indicato dal PIT-PPR riguardo alla pianificazione di area vasta, in particolar modo:

- razionalizzando il sistema infrastrutturale e della mobilità a livello intercomunale;
- riqualificando e razionalizzando il sistema produttivo artigianale secondo sistemi perequativi intercomunali, volti anche alla rigenerazione urbana dei sistemi insediativi;
- valorizzando il sistema turistico individuando nuove funzioni di interesse territoriale, nonché incentivando alla valorizzazione della rete minore e sentieristica intercomunale;
- valorizzando il territorio rurale indirizzando la pianificazione verso una medesima disciplina comune ai due territori, i quali condividono la maggior parte delle peculiarità ambientali e antropiche.

Per quanto concerne la Disciplina dei Beni paesaggistici, il P.S.I. ha recepito nella tav.QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati, i vincoli derivanti dal PIT-PPR adeguandoli e aggiornandoli in base allo stato di fatto dei luoghi. In particolare, in fase di Avvio del Procedimento, è stata proposta l'eliminazione di porzioni di vincolo ai sensi dell'art.142, c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004 ritenute non classificabili come aree boscate e quindi proponendo lo stralcio del vincolo su tale aree. L'analisi e la ricognizione dei beni paesaggistici, nonché delle proposte di stralcio fatte in fase di Avvio del Procedimento e recepita in fase di redazione del nuovo strumento strategico intercomunale, è stata riportata nel Doc.QC02- Ricognizione dei beni paesaggistici.

### **6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa**

La Provincia di Pisa ha approvato, con Delibera di C.P. n. 100 del 27.07.2006, il Piano Territoriale di Coordinamento (d'ora in avanti P.T.C.) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale. In seguito è stata approvata la Variante per la disciplina del territorio rurale, con Del. C.P. n.7 del 13.01.2014.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Pisa ed in riferimento a tale ambito persegue i seguenti obiettivi generali:

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

La Provincia, a seguito delle analisi e degli approfondimenti condotti nel Quadro Conoscitivo individua, quali sistemi territoriali locali, un'aggregazione diversa dai Sistemi economici locali (S.E.L.) e più esattamente:

- il **“Sistema territoriale locale della “Pianura dell’Arno”** che comprende i Comuni di Pisa, S. Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S. Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S. Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato.  
Questo sistema è suddiviso, sotto il profilo delle gravitazioni, in un Sub-sistema territoriale da Pisa a Pontedera, comprendente i Comuni di Pisa, S. Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Calcinaia, Vicopisano, Buti, Bientina, Pontedera e Ponsacco e in un Sub-sistema del Cuoio, comprendente i Comuni di S. Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S. Croce, Montopoli e S. Miniato.
- il **“Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali”** che comprende i Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Lari, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme,

Chianni, Lajatico, Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monte verdi M.mo, e Castelnuovo V.C..

Al Comune di Pontedera è affidato un ruolo di cerniera tra il sistema territoriale della Pianura dell'Arno e quello delle Colline Interne e Meridionali.

Questo sistema è suddiviso, dal punto di vista delle gravitazioni, in tre sub-sistemi:

- il Sub-sistema delle Colline della Valdera, comprendente il Comune di Crespina e il Comune di Lari, il Comune di Capannoli, Palaia, Peccioli, Terriciola, Casciana Terme, Lajatico, Chianni, gravitanti per lo più sul sistema della pianura dell'Arno ed in particolare sul sistema produttivo e di servizi di Cascina e di Pontedera; per la parte pianeggiante i territori di Lari e di Crespina condividono i caratteri del sistema territoriale provinciale della pianura dell'Arno;
- il Sub-sistema delle Colline litoranee e della Bassa Val di Cecina comprendente il Comune di Fauglia, Lorenzana, Orciano, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo e Casale M.mo e gravitante anche sui comuni livornesi; la parte pianeggiante del territorio di Fauglia gravita e condivide i caratteri del sistema territoriale provinciale dell'Arno;
- il Sub-sistema delle Colline dell'Alta Val di Cecina, interessante le aree più meridionali ed interne della provincia e costituito dai territori dei Comuni di Volterra, Montecatini V.C., Pomarance, Monte verdi M.mo e Castelnuovo V.C., che invece gravitano su Volterra e Pomarance.

I due sistemi territoriali provinciali costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie provinciali, per la verifica delle coerenze della programmazione settoriale provinciale e comunale, della coerenza tra i programmi di sviluppo locale e gli atti della pianificazione provinciale e comunale.

#### **6.4 La conformità tra il PSI e il PTC della Provincia di Pisa**

Considerata l'ormai datazione dello strumento urbanistico provinciale in rapporto allo strumento regionale precedentemente descritto, il P.S.I. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statuari del PTC che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del PSI l'inquadramento territoriale dei Comuni facenti parte dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, individuati dal PTC nel "Sistema territoriale delle Colline Interne e Meridionali", articolato nei seguenti Sub-sistemi territoriali:

- Sub-sistema delle Colline litoranee e della Bassa Val di Cecina
- Sub-sistema delle colline dell'alta Valdera

Come specificato al capitolo 4.3.2 del presente documento, il PSI ha suddiviso ulteriormente i Sub-sistemi in Sottosistemi dettagliando il territorio intercomunale secondo le sue specificità e caratteristiche:

- Sub-sistema delle colline litoranee e della Bassa Val di Cecina
  - Sottosistema del fondovalle
  - Sottosistema della collina
  - Sottosistema dell'alta collina
- Sub-sistema delle Colline dell'alta Valdera

▪ Sottosistema collinare della Valdera

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

In conformità con il PTCP, il P.S.I. ha quindi assunto come Statuto del Territorio il Sistema Territoriale, i Sub-sistemi territoriali e i Sottosistemi territoriali individuati dalla Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi territoriali. Il P.S.I., in riferimento all'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014, ha quindi articolato il territorio rurale secondo i Sottosistemi territoriali: Per ognuno di questi, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, in conformità alla disciplina del PTC, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

## **6.5 La conformità tra il P.S.I. e il Piano Regionale Cave (PRC)**

La regione Toscana ha adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 61 del 31 luglio 2019, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

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

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

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica

- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
- f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

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

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

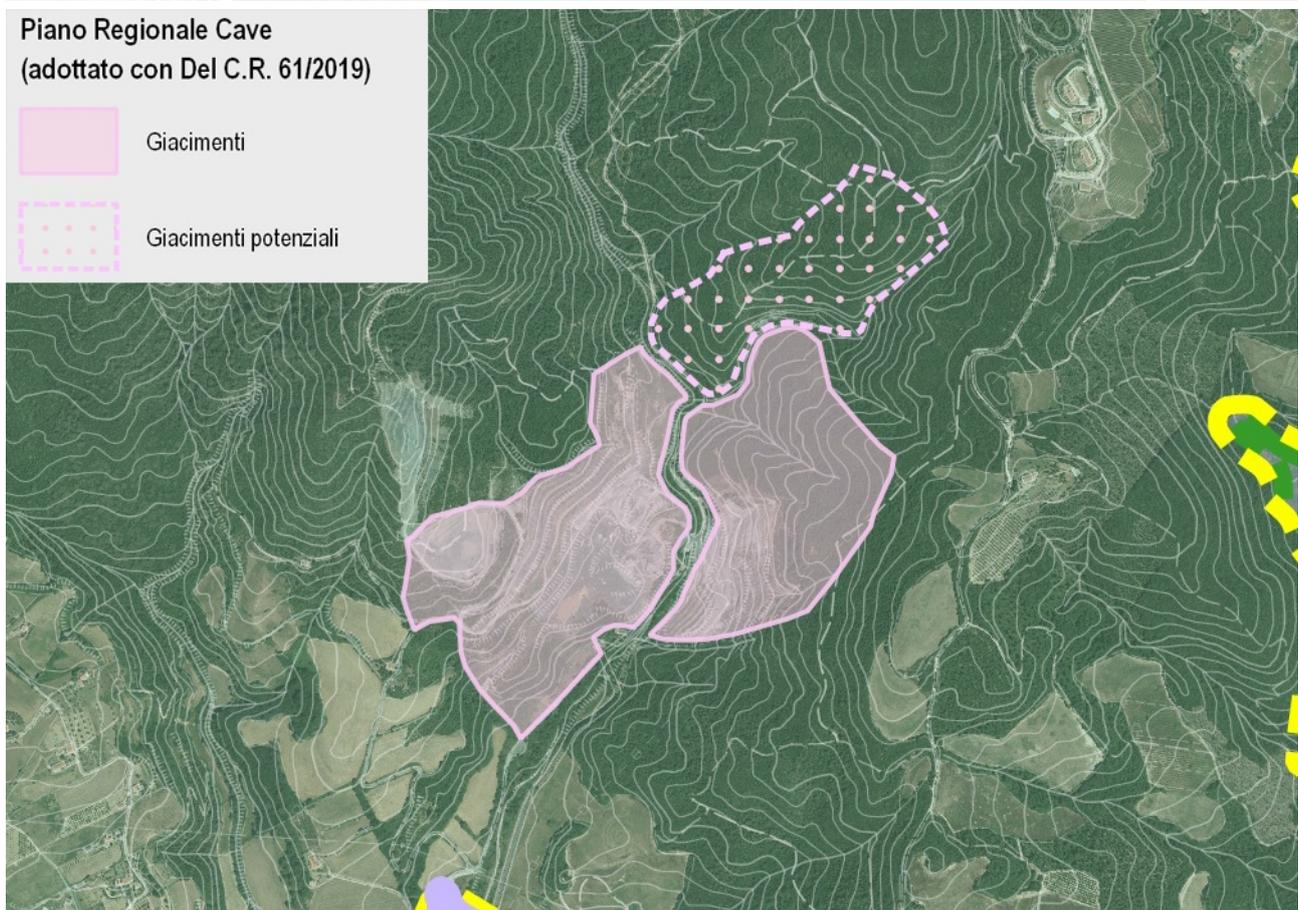
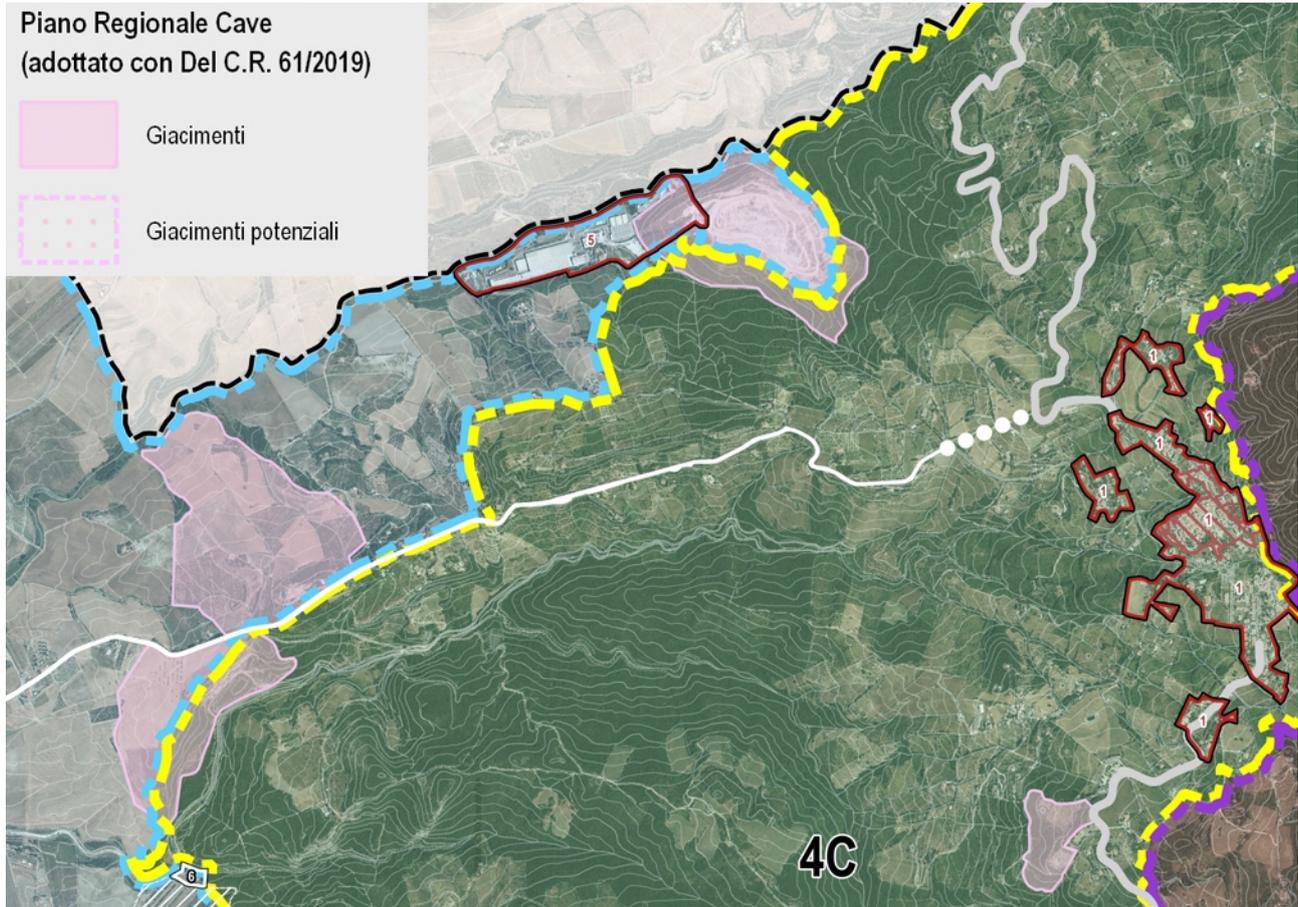
La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito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

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

n. 4 *giacimenti* nel territorio comunale di Castellina Marittima;

n. 2 *giacimenti* e n.1 *giacimenti potenziali* nel territorio comunale di Riparbella.

Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei *giacimenti* e del *giacimento potenziale* nella Tav.QP04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*.



*Estratto Tav. QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.*

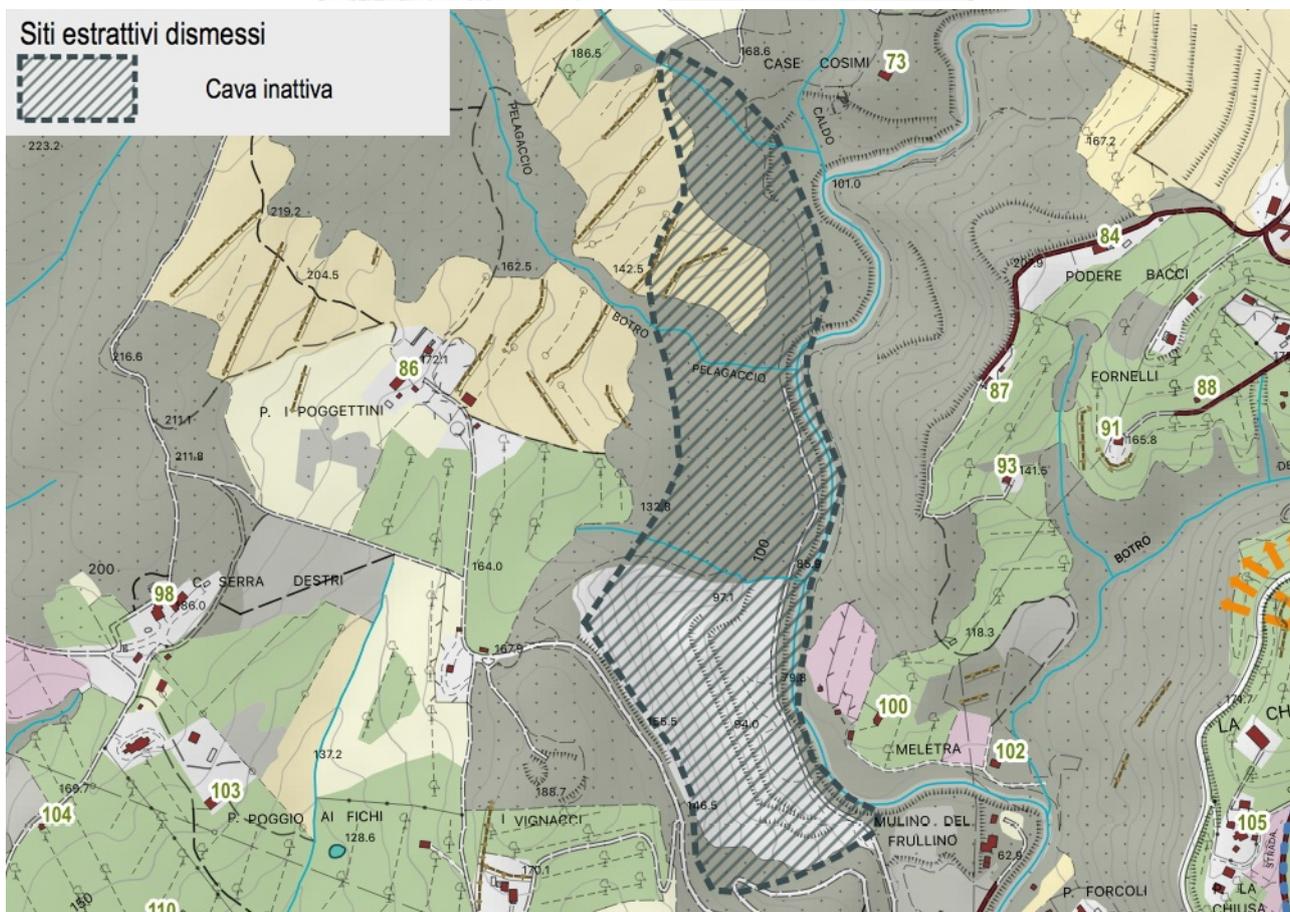
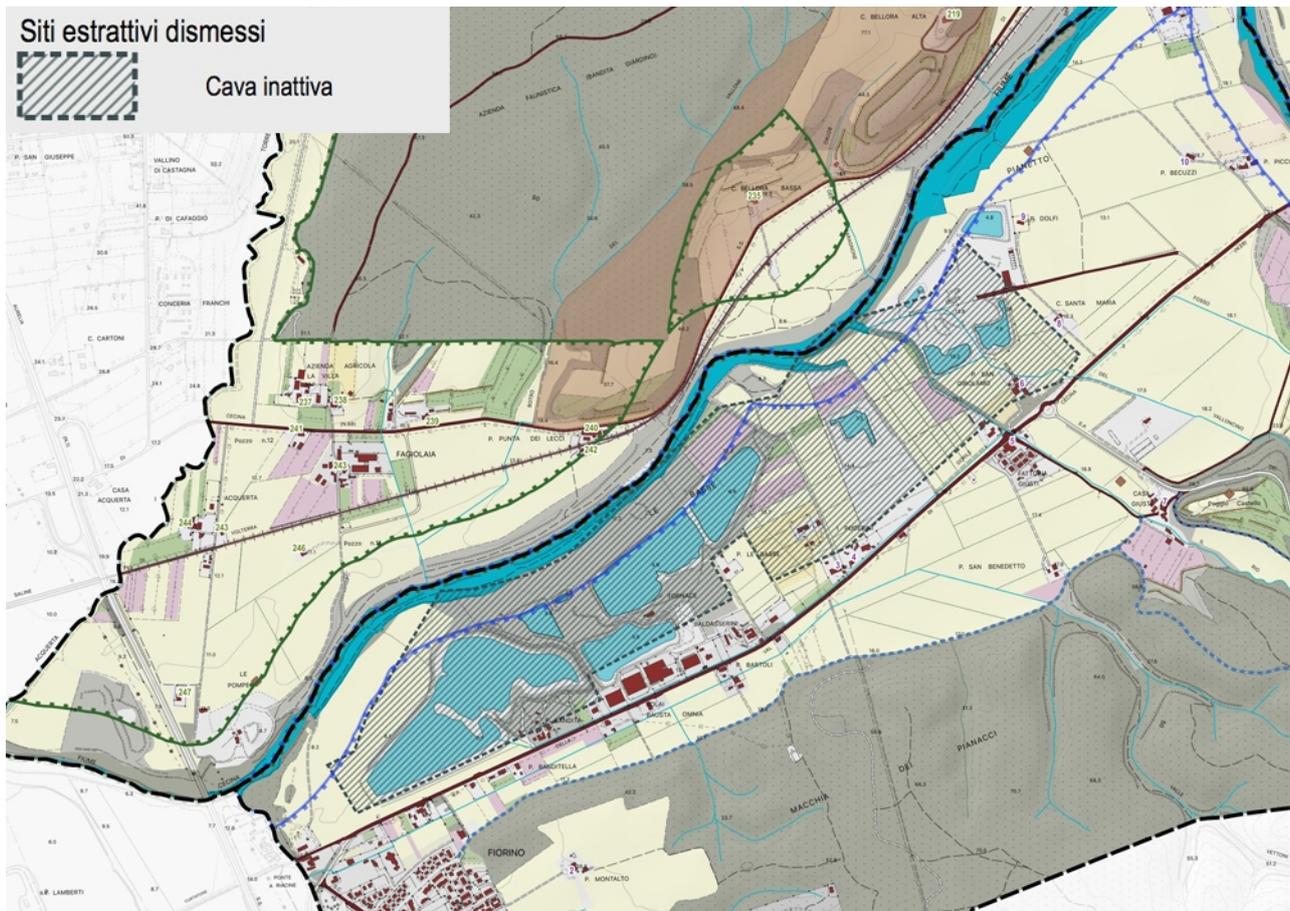
Inoltre il PRC individua i *siti inattivi* e le aree a *Tutela dei Materiali ornamentali storici (MOS)* le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione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

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

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

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

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



*Estratto Tav. QC11 Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici.*

Infine è importante specificare che, essendo il PRC solamente Adottato (Del. C.R. 61 del 31.07.2019) alla data di redazione del presente Piano Strutturale Intercomunale (Adozione), le individuazioni sopra elencate e gli adeguamenti previsti all'art.22 della Disciplina del PRC saranno effettuati e resi efficaci solamente all'Approvazione del Piano Regionale Cave. Tale condizione è stata inserita all'art.38 *Salvaguardie* della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale.

Il Progettista Arch.Giovanni Parlanti