

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## Unione dei Colli Marittimi Pisani

Comune di Castellina Marittima, Montescudaio, Riparbella

Provincia di Pisa

Capogruppo Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS  
Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici  
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO  
Geol. Emilio Pistilli

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

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

Studi agronomici forestali  
Dott. Agr. Fausto Grandi

Valutazioni archeologiche  
Dott.ssa Gloriana Pace

Profili giuridici  
Avv. Enrico Amante



Presidente Unione dei Colli Marittimi Pisani  
Salvatore Neri

Responsabile del Procedimento  
Arch. Elena Pirrone

COMUNE CASTELLINA MARITTIMA  
Area Urbanistica  
Arch. Eraldo Rossi

Sindaco  
Manolo Panicucci

COMUNE MONTESCUDAIO  
Area Tecnica  
Arch. Paola Pollina

Sindaco  
Simona Fedelli

COMUNE RIPARBELLA  
Ufficio Urbanistica  
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco  
Salvatore Neri

## Disciplina di Piano – ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

Doc.

**QP 02**

Modificato a seguito delle controdeduzione alle  
osservazioni

Approvato con Del. C.C. n. del

**Ottobre 2022**

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati nell'Abaco dell'invariante II e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le

seguenti **azioni**, distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio

**1a. Nodo secondario forestale:**

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e **valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica criteri della Gestione Forestale Sostenibile così come disciplinato dalla legge forestale<sup>1</sup>.**
- Recupero dei castagneti da frutto.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi.
- Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo.
- Valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

**1b. Matrice forestale di connettività**

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

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

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

---

1 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

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

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

#### 1e. Corridoio ripariale

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

#### 2a. Nodo degli agroecosistemi

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

#### 2b. Matrice agroecosistemica collinare

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

#### 2c. Matrice agroecosistemica di pianura

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

#### 2d. Agroecosistema frammentato attivo

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).
- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva

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

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

#### 2g. Agroecosistema intensivo

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

#### 3a. Zone umide

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

- Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.
- Miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla presenza di dighe.
- Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.
- Riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

### 3b. Corridoio fluviale

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

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

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

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

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

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

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

#### 4d. Corridoio ecologico da riqualificare

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

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

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

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

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dal PIT, è la salvaguardia e la valorizzazione del

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

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

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

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

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

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

#### 1.1 Sottosistema del Fondovalle

#### 1.2 Sottosistema della collina

#### 1.3 Sottosistema dell'alta collina

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

#### 2.1 Sottosistema collinare della Valdera

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

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

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

#### 1.1 Sottosistema del Fondovalle

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

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

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

### 1.2 Sottosistema della collina

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

### 1.3 Sottosistema dell'alta collina

- promuovere le azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e di inselvatichimento;
- redigere un piano per la conservazione, all'interno dei boschi più maturi di porzioni da lasciare all'evoluzione naturale, anche di superficie poco estesa, ma rappresentative<sup>2</sup> delle diverse serie della vegetazione;
- prevedere riqualificazioni e restauri ambientali, sia tendenti ad una ricomposizione specifica forestale più vicina alla vegetazione potenziale dei luoghi, sia al mantenimento ed al recupero delle aree aperte;
- provvedere al mantenimento di siepi e arbusteti che nel loro insieme danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche;
- specificare gli interventi tesi a salvaguardarne la consistenza, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l'arresto del fuoco;

---

2 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

- distinguere gli specifici caratteri delle aree forestali e boscate, degli elementi vegetali di pregio, delle emergenze vegetazionali,
- specificare gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;

#### 2.1 Sottosistema collinare della Valdera

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

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

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

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

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

- carattere policentrico del sistema insediativo pedecollinare, attraverso:

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

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

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

1. Il PSI persegue l'obiettivo generale del consolidamento e del rafforzamento dell'identità storica ed identitaria dei centri capoluogo collinari e delle loro relazioni funzionali con i sistemi insediativi dei fondovalle, preservando i valori estetico-percettivi delle visuali da e verso gli elementi fondanti di carattere territoriale.

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

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

#### Territorio rurale

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

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

- Montescudaio e Riparbella, finalizzato alla protezione dei territori dai rischi naturali;
- ricollocamento in aree appositamente pianificate dei complessi produttivi e delle loro pertinenze, ritenuti incongrui per la loro presenza in contesti paesaggistici di pregio e per il loro grado ambientale.

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

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

alla rinaturalizzazione dell'area a seguito dello spostamento delle volumetrie in apposita zona individuata, in sintonia con le politiche intercomunali di cui al successivo Capo 3 ed in modo specifico con gli artt. 37.2 e 37.3.

### Territorio urbanizzato

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

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

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

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

Capo 3 ed in modo specifico con gli artt. 37.2 e 37.3 e seguendo le seguenti disposizioni:

- per il sistema insediativo di San Martino dovrà essere ripianificata l'attuale area produttiva in modo da integrare il tessuto con nuove funzioni residenziali e di servizio anche tramite nuove centralità urbane capaci di qualificare il sistema come accesso all'ambito collinare presidiato dal capoluogo;
- per il sistema insediativo della Fagiolaia, dovrà essere ripianificata l'attuale area in modo da favorire la nascita di un sistema insediativo autonomo, compiuto e completo di servizi legati alla residenza;
- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i vari sistemi insediativi aventi prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi degli stessi sia gli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la previsione di interventi mirati al rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune discipline e previsioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti;
- individuare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti liberi, residuali rispetto al contesto urbano, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione anche pubblica secondo gli obiettivi generali;
- prevedere interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con razionalizzazione/gerarchizzazione dei flussi;
- prevedere una nuovo polo urbano in località Fiorino nell'area appositamente individuata nella Tav. **QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, in modo da dotare la frazione di servizi e spazi pubblici aventi anche una funzione di aggregazione sociale, in base alle seguenti disposizioni:
  - prevedere la realizzazione di una nuovo complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, in modo coordinato ed integrato con la previsione **MO-a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. "Il Fiorino"** oggetto di Conferenza di Copianificazione descritta all'art. 34 della presente disciplina;
  - l'intera area dovrà essere progettata in modo organico e complessivo, al fine di dotare la frazione di un sistema integrato tra le funzioni pubbliche e quelle residenziali;
  - il perimetro del territorio urbanizzato, per questa specifica area che dovrà mantenere la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica, individuato ai sensi dell'art.4 comma 4 della l.r.65/2014, potrà essere variato in funzione del progetto organico di cui ai punti precedenti ;
- **nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n. 37, di cui all'Allegato 8B)<sup>3</sup>**

3 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

### Aree turistiche complesse

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

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

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

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività;
- **Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.** <sup>4</sup>
- **Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.** <sup>5</sup>

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

#### Territorio rurale

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

- la salvaguardia e la tutela delle aree boscate e della vegetazione ripariale per consolidare la presenza di fauna diversificata;

---

4 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

5 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

- la protezione dei corsi d'acqua mediante l'individuazione di un sistema di aree a verde;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi escursionistici;
- l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime agli insediamenti urbanizzati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico-ambientali dei luoghi fortemente identitari;
- la conservazione e la valorizzazione di tutti quegli elementi (argini, viabilità poderali e insediamenti colonici) che connotano il paesaggio agrario.

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

- disciplinare e dettagliare tutti gli elementi progettuali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica tra l'area agricola di fondovalle e l'entroterra collinare;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in sistemi territoriali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**, in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019;
- Dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, determinate anche da significative presenze arboree.

- deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità poderale di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici.
- le modifiche alla rete delle fosse poderali attuate mediante scavi e rinterrati devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono mirare alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio esistente: ove ammessi eventuali interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizionale edilizia rurale.
- la realizzazione di nuovi manufatti aziendali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale, e la ristrutturazione ed ampliamento degli annessi esistenti deve essere conforme ai caratteri della tradizionale edilizia rurale.

### Territorio urbanizzato

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

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

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

- prevedere misure che mirino alla ricostituzione di un aspetto figurativo concluso, tramite interventi tesi alla costituzione di margini qualificanti sotto il profilo morfologico-ambientale, con il riordino ed il riassetto degli spazi pertinenziali costituenti il fronte “esterno” dell’insediamento urbano;
- disciplinare il recupero del patrimonio edilizio esistente, associandolo ad interventi di completamento e di espansione di qualità con determinazione di una vera e propria identità urbana;
- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i vari sistemi insediativi aventi prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi degli stessi sia gli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la previsione di interventi mirati al rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune discipline e previsioni per l’adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti;
- individuare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti liberi, residuali rispetto al contesto urbano, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione anche pubblica secondo gli obiettivi generali;
- prevedere interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con razionalizzazione/gerarchizzazione dei flussi;
- **nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n. 37, di cui all’Allegato 8B)<sup>6</sup>**

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

#### Territorio rurale

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

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d’acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la collina e il fondovalle del Cecina;
- promozione e valorizzazione dell’agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
- la valorizzazione dell’agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell’economia locale, attraverso una pianificazione integrata;

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.6

- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime al capoluogo ed i relativi aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema collinare;
- favorire la permanenza della popolazione insediata, al fine di preservare il presidio dei territori collinari;
- la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- la disciplina delle aree agricole limitrofe alle aree produttive poste in area pedecollinare;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;

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

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

- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico.

### Territorio urbanizzato

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

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

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

- disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;
- disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, valorizzando i suoi valori storico architettonici e per gli edifici di recente formazione garantire un'immagine coerente con i contesti insediativi ed ambientali, prevedendo anche ordinati assetti delle aree e dei manufatti pertinenziali;
- individuare piccole aree a parcheggio e aree di sosta, preferibilmente a integrazione e completamento di quelle esistenti, integrandole con adeguate attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ad i servizi comuni;

- disciplinare in modo puntuale la trasformazione degli spazi aperti residuali ed interstiziali, indirizzando le azioni ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali e ad incrementare il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici di base;
- individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;
- Il PO potrà prevedere la redazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art.116 della L.R. 65/2014 per il territorio urbanizzato di Montescudaio, che dovrà garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali.

### Aree turistiche complesse

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

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

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

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico dell'area a destinazione turistico-ricettivo e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.
- Eventuali ampliamenti delle strutture turistico-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.<sup>7</sup>
- Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.<sup>8</sup>

---

7 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

8 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

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

### Territorio rurale

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

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

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

- disciplinare gli ambiti di pertinenza dei centri storici dei nuclei storici e dei nuclei rurali, come individuati Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**, compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di tali intorni;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in ambiti di paesaggio locali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano l'ambito collinare di Castellina Marittima e Riparbella, potenziando i collegamenti tra il crinale, il fondovalle del Cecina e del Fine e l'alta collina a prevalenza di bosco;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio;
- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico.
- disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**, in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019;
- approfondire ai sensi dell'art.8 comma 3 della Disciplina del Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019, l'area individuata come giacimento potenziale i nella Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**. A seguito di tale approfondimento il Piano Operativo potrà individuare i giacimenti potenziali come giacimenti;
- favorire il recupero del Nucleo Rurale "Podere Pantano" appositamente individuato nella Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**, riqualificando l'area dai fabbricati ritenuti incongrui e prevedendo nuove funzioni coerenti con il contesto paesaggistico

### Territorio urbanizzato

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

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri capoluogo e dai nuclei rurali esistenti;

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

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

- disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;
- disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, valorizzando i suoi valori storico architettonici e per gli edifici di recente formazione garantire un'immagine coerente con i contesti insediativi ed ambientali, prevedendo anche ordinati assetti delle aree e dei manufatti pertinenziali;
- individuare piccole aree a parcheggio e aree di sosta, preferibilmente a integrazione e completamento di quelle esistenti, integrandole con adeguate attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ad i servizi comuni;
- disciplinare in modo puntuale la trasformazione degli spazi aperti residuali ed interstiziali, indirizzando le azioni ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali e ad incrementare il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici di base;
- individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;
- Il PO potrà prevedere la redazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art.116 della L.R. 65/2014 per il territorio urbanizzato di Castellina Marittima e di

Riparbella, che dovranno garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali;

- La previsione di nuovi tratti viari volti a decongestionare e razionalizzare il traffico nei centri storici comunali, oggetto di Conferenza di Copianificazione come descritti all'art.34 dalla presente Disciplina.

### Aree turistiche complesse

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

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

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

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.
- **Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.**<sup>9</sup>
- **Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.**<sup>10</sup>

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

---

9 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

10 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

## Territorio rurale

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

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

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

- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in Sottosistemi Territoriali locali di cui all'art.21 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15;
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano l'area dell'alta collina, potenziando i collegamenti di crinale verso i fondovalle;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quali occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva

- per tipologia e categoria di esercizio;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;
  - disciplinare il parco eolico, quale elemento da integrare nel paesaggio intercomunale.

### Aree turistiche complesse

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

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

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

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.
- **Eventuali ampliamenti delle strutture turistiche-ricettive dovranno riprogettare il bordo costruito con aree e elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigando la transizione tra l'area turistica complessa e il territorio rurale. Gli interventi dovranno essere verificati e resi compatibili con i punti panoramici esistenti di maggior interesse pubblico.**<sup>11</sup>
- **Gli ampliamenti dovranno essere necessariamente condizionati alla contestuale riqualificazione delle strutture esistenti laddove esse siano ritenute incongrue per disposizione, morfologia e manutenzione generale.**<sup>12</sup>

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

---

11 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

12 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

1. Il PSI individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 3.10.2019, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, che trovano rappresentazione grafica nella Tav.QP5 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*, **che dovranno essere tradotte in specifiche schede norma nei relativi Piani Operativi<sup>13</sup>**, sono le seguenti:

**Comune di Castellina Marittima**

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

Superficie da destinare all'area sportiva: 7.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq

destinazione d'uso: Area pubblica per impianti sportivi

**CA-a04) Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf**

Superficie territoriale : 55.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 4.000 mq (commerciale)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale

**CA-a05) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone nord**

Superficie territoriale : 14.500 mq.

Nuova edificazione: SE = 3.600 mq

destinazione d'uso: Produttivo

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

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

Superficie territoriale : 25.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 4.800 mq

destinazione d'uso: Produttivo

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

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

Superficie territoriale : 7.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 450 mq

destinazione d'uso: Attrezzatura di interesse pubblico-servizi

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

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

13 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

Superficie territoriale : 15.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 5000~~0~~ mq<sup>14</sup>

destinazione d'uso: Attrezzatura di interesse pubblico

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

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

Superficie territoriale : 150.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo-campeggio

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

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

Superficie territoriale : 38.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 600 mq

destinazione d'uso: albergo-rta

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

**CA-a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fine ricettivi, ristorante l'Agrofoglio**

Superficie territoriale : 26.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: albergo-rta

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

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

Superficie territoriale : 10.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 100 mq

destinazione d'uso: turistico-ricettivo

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

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

Superficie territoriale : 64.000 mq.

14 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

Nuova edificazione: SE = 550 mq

Riuso: SE = 900 mq

destinazione d'uso: turistico-ricettivo

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

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

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

**Comune di Montescudaio**

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

Superficie da destinare all'area: 15.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 3.500 mq

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

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

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

Superficie da destinare all'area: 8.000 mq.

destinazione d'uso: Area per verde pubblico

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

Superficie da destinare all'area: 20.000 mq.

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

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

Superficie da destinare all'area: 31.500 mq.

Nuova edificazione: SE = 5.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale)

destinazione d'uso: produttivo-commerciale

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014; inoltre non sono ammesse medie strutture di vendita superiori a 1000 mq e grandi strutture di vendita

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

Superficie da destinare all'area: 800.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 300 mq

destinazione d'uso: turistico ricettivo-servizi

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

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

**Comune di Riparbella**

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

Superficie da destinare all'area: 52.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.680 mq

Riuso: SE = 1.120 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014. L'intervento dovrà evitare l'eccessiva articolazione dei manufatti, in modo da ottenere organismi edilizi il più possibile compatti e da realizzare il più possibile in prossimità della viabilità esistente, senza ricorrere a tipologie edilizie con caratteristiche urbane

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

Superficie da destinare all'area: 80.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 10.000 mq

Riuso: SE = 5.000 mq

destinazione d'uso: Produttivo

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

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

Superficie da destinare all'area: 300.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

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

Superficie da destinare all'area: 55.000 mq.

Riuso: SE = 350 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

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

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

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

**RI-b04) Percorso pedonale**

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

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

Superficie da destinare all'area: 58.346 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.050 mq

Riuso: SE = 700 mq

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

Prescrizioni per l'intervento:

- 1) L'impianto urbanistico dovrà evitare la dispersione delle strutture edilizie, inserendole nell'ambito di un progetto di paesaggio qualificato, valorizzando ed integrando le trame del verde per escludere le reciproche interferenze sia acustiche che visive, ed allo stesso tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale.
- 2) Le nuove strutture dovranno essere ben inserite nel contesto paesaggistico, sfruttando anche la morfologia del terreno per porzioni di strutture seminterrate fermo restando il rispetto della vegetazione esistente.
- 3) Le aree di parcheggio devono garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale e le connessioni con le unità individuali devono avere dimensioni e carattere prevalentemente pedonale, utilizzando materiali tradizionali, con esclusione di pavimentazioni bituminose o cementizie.
- 4) In relazione alla presenza del vincolo sulle aree boscate si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR;
- 5) In particolare, al fine di limitare l'occupazione di nuovo suolo e contenere il processo di urbanizzazione derivante dall'attuazione della previsione, così come indicato dalla L.R. 65/2014 nelle sue finalità all'art. 1, ed evitare la dispersione delle strutture edilizie in un ambito territoriale i cui valori naturali e paesaggistici appaiono ancora integri, si propone di contenere il numero delle nuove strutture edilizie - previste per n. 21 unità e che le

stesse siano realizzate esclusivamente nelle radure più prossime all'edificio esistente quella posta a sud e quella ad est dell'edificio medesimo non interessando gli ambiti di potenziale utilizzo individuati in maniera preliminare nella figura riprodotta alla pag. 4 dell'elaborato Documento di supporto per la copianificazione come presentato nella documentazione della Conferenza di Copianificazione.

6) Il rispetto di quanto indicato nei contributi dei settori regionali allegati al presente verbale.<sup>15</sup>

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

Superficie da destinare all'area: 56.635 mq.

Nuova edificazione: SE = 130 mq

destinazione d'uso: Attrezzature – Attività sportive

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

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

Superficie da destinare all'area: 18.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 455 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

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

Superficie da destinare all'area: 3.750 mq.

Nuova edificazione: SE = 525 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

**MO-c05) Comparto n.22 – Piano di Recupero ~~Castel Moretti~~ della Bandita<sup>16</sup>**

Superficie da destinare all'area: 6.050 mq.

Nuova edificazione: SE = 525 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

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

Superficie da destinare all'area: 45.000 mq.

Nuova edificazione: SE = ~~525~~500mq<sup>17</sup>

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

15 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

16 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

17 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6