

**Comune di Montescudaio**

Provincia di Pisa

# **PIANO OPERATIVO**

**AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014**

---

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista e Responsabile VAS*

**Loris Caprai**

*Sindaco*

**Arch. Giacomo Dell'Aiuto**

*Responsabile del Procedimento*

**Dott. Filippo Agostini**

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

## **Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica**

**Art. 23 della L.R. 10/2010**

**Febbraio 2025**

## Indice

<b>I° PARTE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. GLI ASPETTI PROCEDURALI.....</b>	<b>4</b>
2.1 Le generalità.....	4
<b>3. LA FASE PRELIMINARE DELLA VAS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Il rapporto metodologico.....	6
<b>4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>8</b>
4.1 Il Piano Strutturale coordinato vigente.....	9
3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	22
3.3 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	29
<b>5. IL NUOVO PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>62</b>
5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo.....	62
5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	68
5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione.....	78
5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione.....	79
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>81</b>
6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	83
<b>7. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>84</b>
<b>7.1 I criteri metodologici.....</b>	<b>84</b>
7.2 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico.....	85
7.3 Ricognizione dei beni paesaggistici.....	88
7.4 I rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa.....	89
<b>8. IL RAPPORTO AMBIENTALE.....</b>	<b>92</b>
8.1 L'ambito di studio.....	93
8.2 Il quadro di riferimento ambientale preliminare.....	94
8.2.1 La fonte delle informazioni.....	94
8.2.2 L'inquadramento territoriale storico.....	95
8.2.3 Gli aspetti demografici.....	96
8.2.4 Le attività socio-economiche: il sistema produttivo locale.....	98
8.2.5 Il turismo.....	98
8.2.6 L'inquadramento morfologico e paesaggistico.....	99
8.3 La qualità dell'aria.....	100
8.4 I campi elettromagnetici ed i loro inquinamento.....	102
8.4.1 Gli elettrodotti e le cabine elettriche.....	102
8.4.2 Gli impianti RTV e SRB.....	105
8.5 Gli impianti acustici.....	106
8.6 Il sistema delle acque.....	112
8.6.1 Le acque superficiali.....	112

---

8.6.2 Le acque sotterranee.....	114
8.6.3 Le acque potabili.....	115
8.6.4 Le acque reflue.....	116
<b>8.7 I rifiuti.....</b>	<b>116</b>
<b>8.8 I siti contaminati e i processi di bonifica.....</b>	<b>117</b>
<b>8.9 I consumi di energia elettrica e le fonti rinnovabili.....</b>	<b>118</b>
<b>9. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....</b>	<b>118</b>
9.1 I parametri di progetto e la definizione preliminare degli indicatori.....	119
9.2 L'individuazione e la valutazione degli impatti significativi.....	120
9.3 Le possibili misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti.....	120
9.4 Le indicazioni sulle misure di monitoraggio ambientale.....	121
9.5 La sintesi non tecnica.....	121

---

## I° PARTE

---

### 1. PREMESSA

In questo documento preliminare si descrive il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che si intende applicare al nuovo Piano Operativo del Comune di Montescudaio.

Gli atti di Pianificazione Urbanistica, in Toscana, sono regolati, in materia di Valutazioni Ambientali, dalla LRT n. 10 del 12.02.2010. La Regione Toscana ha emanato nel febbraio 2012 la LR n.6, 17.02.2012, che modificava quanto disposto dalla LR 1/2005 e della LRT 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza eliminando di fatto tutto quanto relativo agli aspetti procedurali della Valutazione Integrata ma mantenendo invariati i contenuti tecnici in tema di Valutazione degli effetti Ambientali sulle componenti ambientali caratteristiche del territorio toscano.

Il contesto normativo viene ricondotto quindi alle disposizioni dello Stato, D.Lgs 152/2006, e della Commissione Europea, "Attuazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

Il nuovo testo coordinato della LR 10/2010, specifica il ruolo delle autorità che, con il garante dell'informazione, dovranno supportare il processo autorizzativo e partecipativo della valutazione.

Il Comune di Montescudaio, con apposito atto deliberativo, darà l'avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo.

Il Comune di Montescudaio è dotato di **Piano Strutturale Coordinato** tuttora vigente (insieme ai comuni di Castellina Marittima, Guardistallo e Riparbella) approvato con Del. C.C. n. 70 del 21.12.2007, pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 12.03.2008 ed è dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 50 del 28.12.2011 e pubblicato sul BURT il 1.02.2012.

Il RU è stato oggetto di successive modifiche di adeguamento o per interventi puntuali:

- Piano di recupero di iniziativa del complesso turistico ricettivo Rio del Sole e contestuale variante puntuale al Regolamento Urbanistico per inserimento scheda norma n. 32 e documenti VAS. Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 53 del 10.11.2014.
- Variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 L.R. 65/2014. Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6 del 18.03.2016.
- Variante approvata con DCC n.38 del 22/12/2018

Inoltre, è stato stato adottato con Del. Consiglio Unione n. 17 del 20.12.2019 il **nuovo Piano Strutturale Intercomunale** tra il comune di Riparbella, Castellina Marittima e Montescudaio. Ad oggi il PSI si trova in fase di approvazione delle controdeduzioni.

## 2. GLI ASPETTI PROCEDURALI

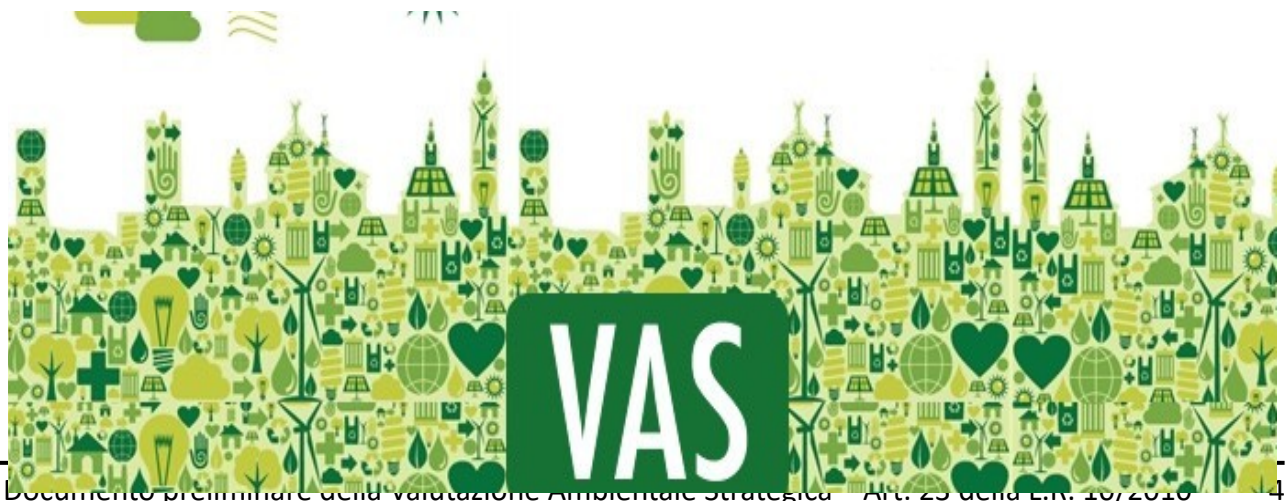
### 2.1 Le generalità

Il procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla VAS fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva.

Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata e, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO:** Arch. Giovanni Parlanti;
- **Responsabile del Rapporto Ambientale VAS:** Arch. Giovanni Parlanti
- **Responsabile del Procedimento:** Arch. Giacomo Dell'Aiuto
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: La commissione unificata VAS e paesaggio istituita con deliberazione della Giunta dell'Unione Colli Marittimi Pisani n.5/2022 del 12/10/2022.
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Montescudaio con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Dott. Filippo Agostini.



La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

#### **PRIMA FASE**

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

#### **SECONDA FASE**

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 45 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### **TERZA FASE**

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.O. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.O.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

#### **QUARTA FASE**

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

Nel caso della redazione del nuovo Piano Operativo la procedura stabilita è la seguente:

- 1) L'**Autorità Proponente**, predispone il **Documento Preliminare della VAS** che illustra lo strumento di pianificazione urbanistica e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 2 della L.R. 10/2010.

Questo documento viene trasmesso su supporto informatico all'Autorità competente che recepisce l'atto e attiva le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere **entro novanta giorni dall'invio**.

- 2) L'**Autorità Competente**, sulla base delle osservazioni e contributi acquisiti avvia le procedure per la redazione delle successive fasi del processo di valutazione.
- 3) Il **Garante della Comunicazione**, al fine di assicurare l'informazione al pubblico e di accertare che il procedimento sia svolto secondo le regole di massima pubblicità, provvede alla stesura di un rapporto per certificare le iniziative intraprese al fine della partecipazione civica al Processo di Valutazione dei Piani Urbanistici nella forma coordinata con la Valutazione Ambientale Strategica.

Il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione dei Piani Urbanistici. La VAS è avviata dall'autorità precedente o dal proponente contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1bis della L.R. 10/2010, il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o proponente trasmette all'autorità competente il Documento Preliminare di cui all'art. 23 della stessa Legge Regionale;

L'Amministrazione Comunale si avvale delle competenze professionali dell'arch. Giovanni Parlanti, incaricato della redazione della VAS del Piano Operativo, per l'esecuzione delle indagini e della redazione degli studi che andranno a comporre il Rapporto Ambientale.

---

### 3. LA FASE PRELIMINARE DELLA VAS

---

#### 3.1. Il rapporto metodologico

La fase preliminare della VAS, che viene descritta in questa relazione, definisce anche i contenuti del Rapporto Ambientale preliminare, in particolare, nei limiti dei dati resi disponibili in questa prima fase, si indicano:

- l'oggetto del Piano Operativo
- le indicazioni necessarie inerenti il dimensionamento degli strumenti urbanistici vigenti;
- i possibili effetti ambientali indotti dalla attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali;
- i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale definitivo e della valutazione degli effetti sugli aspetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.

La valutazione del Piano Operativo è di tipo **OPERATIVO**, applicata alle azioni e agli interventi previsti negli stessi strumenti urbanistici, contiene indicatori di sostenibilità e fattibilità di tali azioni e interventi, stabilisce limiti, vincoli e condizionamenti, indica e talvolta prescrive misure di

mitigazione, definisce gli indicatori di monitoraggio e parametri per le valutazioni affidate ai piani attuativi e agli interventi diretti.

La procedura di valutazione contiene la valutazione di coerenza interna ed esterna dell'atto di pianificazione territoriale nei confronti degli altri atti pianificatori, l'analisi degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana dei contenuti del piano contiene una specifica attività riferita alla previsione dello strumento urbanistico da attuare.

La valutazione, quindi, opera in termini di coerenza, di legittimità generale e di sostenibilità ambientale. La valutazione di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità del piano di perseguire gli obiettivi che si è dati (razionalità e trasparenza delle scelte), mentre quella di coerenza esterna esprime le capacità del piano di risultare non in contrasto, eventualmente indifferente o portatore di contributi alla politiche di governo del territorio degli altri enti istituzionalmente competenti in materia.

La valutazione di sostenibilità generale e di legittimità verifica che il piano abbia le caratteristiche, la natura e il ruolo affidato agli atti di governo del territorio dalla LR 65/2014.

La valutazione di sostenibilità ambientale accerta che gli obiettivi e le strategie risultino non dannosi per le risorse territoriali, non distruttivi del paesaggio, non penalizzanti per l'ambiente ed eventualmente portatori di opere di mitigazione o compensazione, se necessarie.

La procedura di valutazione degli effetti ambientali sulle varie componenti ambientali, sugli aspetti sociali, economici e sulla salute umana viene descritta nel Rapporto Ambientale contenuto nella Relazione di Sintesi. La valutazione delle interazioni fra previsioni urbanistiche, territorio e ambiente è essenzialmente legata alla tipologia di intervento, alle dimensioni, al numero di soggetti coinvolti, alla localizzazione geografica e morfologica, alle relazioni con emergenze e criticità, alle relazioni e interferenza per la compartecipazione all'uso di risorse e di servizi.

Lo scopo principale di questa fase di valutazione è quello di individuare le principali problematiche connesse con l'attuazione delle previsioni nei confronti delle trasformazioni prevedibili dei suoli, delle risorse essenziali del territorio e dei servizi, confrontandosi con le sue criticità, le sue risorse ed emergenze ambientali, architettoniche, storiche e della cultura. Si dovrà determinare l'entità delle modificazioni, prescrivere i limiti alla trasformabilità e individuare le misure idonee a rendere sostenibili gli interventi.

In generale la VAS di un nuovo strumento urbanistico allo strumento urbanistico vigente prende come riferimento, per la definizione del Quadro di Riferimento Ambientale, il Quadro conoscitivo degli strumenti vigenti; è da tenere di conto, inoltre, che i due strumenti urbanistici sono già stati assoggettati a VAS. Il repertorio dei dati disponibili è da integrarsi con quanto riportato nei quadri conoscitivi e nelle Valutazioni Ambientali dei piani e programmi che si sono evoluti negli ultimi anni quali:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- Piano di indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015;



- PTCP – Piano territoriale di coordinamento della provincia di Pisa
- Piano ambientale ed energetico Regionale (Paer)
- Piano Rifiuti e Bonifiche (PRB)
- Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell’Aria (PRRM);
- Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM);
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);
- Piano di Tutela delle Acque e della Toscana (PTA)
- Piano Comunale di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Montescudaio (Del. C.C. n.18 del 21.05.2005)
- Rapporto sul turismo in Toscana – la Congiuntura 2019

In sede di Rapporto Ambientale definitivo verranno rielaborati i dati acquisiti presso gli enti operanti sul territorio e derivanti nell’ambito fase ricognitiva in corso di esecuzione sul territorio. Nell’ambito della valutazione si esegue l’analisi degli impatti ambientali tramite la definizione delle relazioni fra Azioni impattanti ed Effetti che esse provocano.

Il documento di Valutazione Preliminare della VAS di cui si tratta in questo dossier prende in considerazione il quadro analitico nel quale si collocano i piani oggetto della valutazione, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che si prefiggono di raggiungere attraverso l’atto di pianificazione.

#### **4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Montescudaio è dotato di **Piano Strutturale Coordinato** tuttora vigente (insieme ai comuni di Castellina Marittima, Guardistallo e Riparbella) approvato con Del. C.C. n. 70 del 21.12.2007, pubblicata sul BURT della Regione Toscana il 12.03.2008 ed è dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 50 del 28.12.2011 e pubblicato sul BURT il 1.02.2012.

Il RU è stato oggetto di successive modifiche di adeguamento o per interventi puntuali:

- Piano di recupero di iniziativa del complesso turistico ricettivo Rio del Sole e contestuale variante puntuale al Regolamento Urbanistico per inserimento scheda norma n. 32 e documenti VAS. Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 53 del 10.11.2014.
- Variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 L.R. 65/2014. Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6 del 18.03.2016.
- Variante approvata con DCC n.38 del 22/12/2018

Inoltre, è stato adottato con Del. Consiglio Unione n. 17 del 20.12.2019 il **nuovo Piano Strutturale Intercomunale** tra il comune di Riparbella, Castellina Marittima e Montescudaio. Ad oggi il PSI si trova in fase di approvazione delle controdeduzioni.

---

#### 4.1 Il Piano Strutturale coordinato vigente

---

Il Piano Strutturale coordinato vigente definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio dei quattro comuni, esso detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio dei Comuni di Castellina Marittima, Guardistallo, Montescudaio e Riparbella.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio ed in particolare:

- il fiume Cecina
- le aree boscate e le formazioni riparali
- le sorgenti
- gli edifici di valore storico testimoniale
- il sistema delle fortificazioni urbane
- sistemi di crinale
- il sistema delle pievi e dei tabernacoli
- la struttura agraria consolidata
- le aree archeologiche
- le alberature in filare
- la maglia dei percorsi storici
- i coni visivi

Le tavole di P.S. e gli articoli relativi delle Norme Tecniche di Attuazione, descrivono la ricognizione di tutti gli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale. Inoltre il Piano Strutturale specifica inoltre tra obiettivi di tutela del Sistema funzionale ambientale e del Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle aree verdi, la conservazione e la valorizzazione dei corsi d'acqua e del reticolo idraulico minore, l'intera superficie territoriale coperta da boschi e le aree verdi di valore ambientale come la vegetazione di ripa e l'intero sistema del Fiume Cecina.

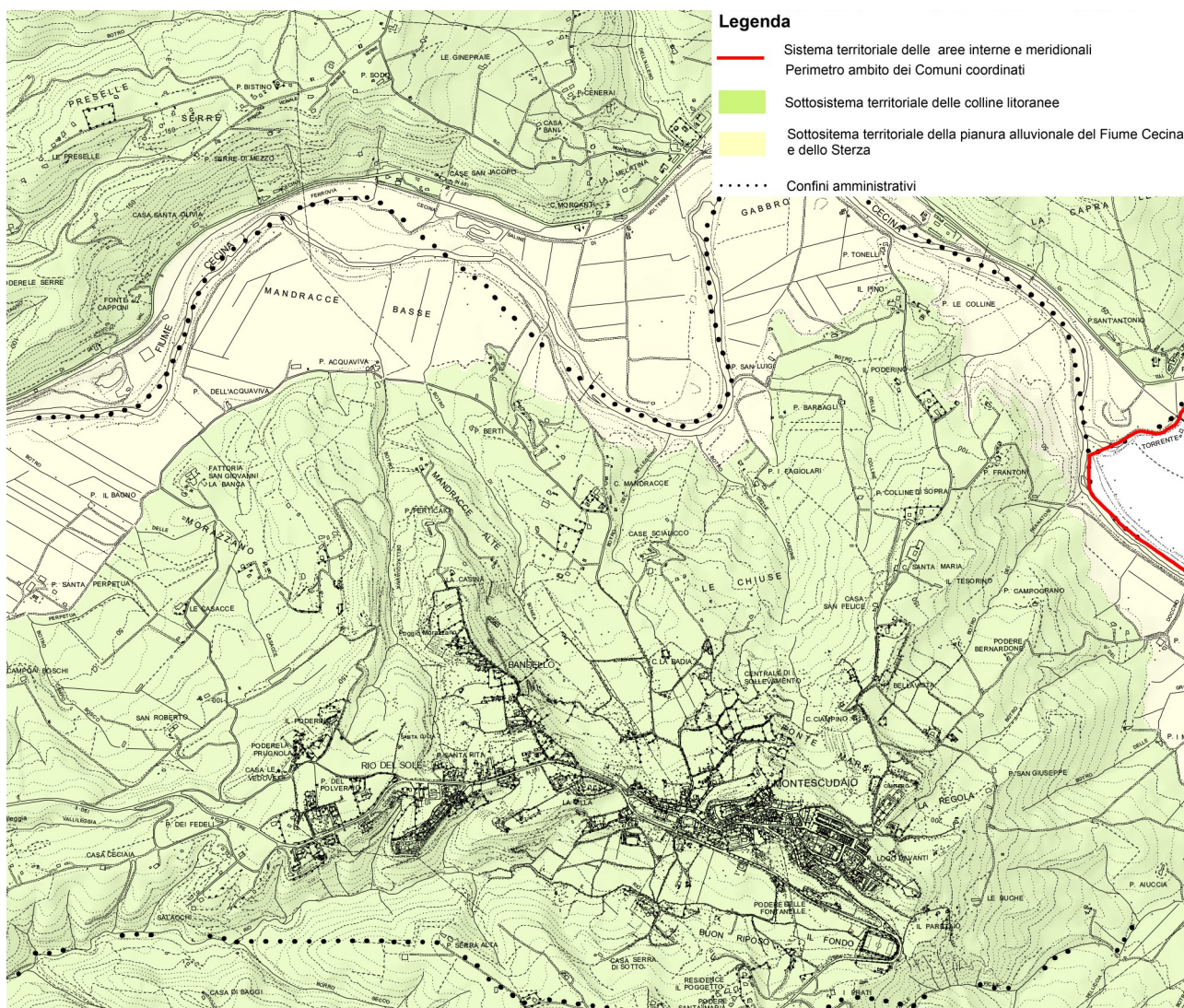
#### **I sottosistemi territoriali**

I sottosistemi territoriali indicano gli obiettivi e le disposizioni generali strategiche; attraverso i sistemi funzionali, che si articolano in sottosistemi, il P.S. indica gli obiettivi e le politiche peculiari di ogni settore territoriale. Di seguito si riportano i due sottosistemi territoriali per i quali vengono indicati gli obiettivi e descritti le invarianti:

### 1. Sottosistema territoriale della Pianura (T.P.):

Il sottosistema comprende l'ambito della pianura alluvionale del fiume Cecina con i suoi maggiori affluenti, il Linaglia, l'Acquerta e lo Sterza. L'ambito è interessato, inoltre, dall'ANPIL del Fiume Cecina. Gli obiettivi per questo sottosistema sono relativi alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche e culturali dell'ambito di pianura del fiume Cecina, alla valorizzazione dei percorsi tematici di tipo culturale e naturalistico ambientale e alla tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti d'interesse testimoniale storico-ambientale.

Le invarianti di questo sistema, oltre a quelle indicate nella tavola dello Statuto nr. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni", riguardano tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi. E' opportuno ricordare, quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico-testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.



Estratto Tavola 3 - Sottosistemi territoriali del PS

## 2. Sottosistema territoriale della Collina (T.C.):

Il sottosistema comprende la gran parte del territorio d'ambito con l'esclusione del sottosistema della pianura. Si caratterizza per i connotati simili degli ambiti della prima collina. Vi troviamo aree destinate all'attività agricola, aree con copertura forestale di pregio e caratteristica ed i capoluoghi. Il territorio si caratterizza appunto per la presenza di edificato sparso anche di pregio e di valore storico ambientale, si connota per la frammentazione fondiaria con interessanti colture tradizionali quali la vite e l'ulivo, con una pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico. Una serie di edifici ed insediamenti agrari presentano caratteri di interesse per il valore di testimonianza della cultura agricola.

Gli obiettivi per questo sottosistema sono la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, la tutela e

le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione dei percorsi; la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico-testimoniale, il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario ed infine il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali.

Le invarianti di questo sistema, oltre a quelle indicate nella tavola dello Statuto nr. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni", riguardano tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi. Tra questi sono da ricordare quali elementi statuari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.

Il Piano Strutturale coordinato individua i seguenti sottosistemi funzionali

1) **Sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione residenziale (S.F.I.R.):** Il sottosistema è composto da ambiti insediati consolidati quali i capoluoghi e da ambiti da consolidare. Sono inoltre previsti, al di fuori della UTOE del nucleo antico, nuovi interventi di rilevanza urbanistica, al fine di soddisfare i fabbisogni di spazi per la residenza, per le attività urbane e produttive definendo luoghi ed aree pubbliche. Sono comprese anche le frazioni. Il sottosistema comprende le aree da destinare agli insediamenti di completamento urbanistico, integrate al potenziamento della dotazione di aree per servizi ed attrezzature. Comprende gli insediamenti storici di crinale (i capoluoghi) con le relative addizioni recenti.



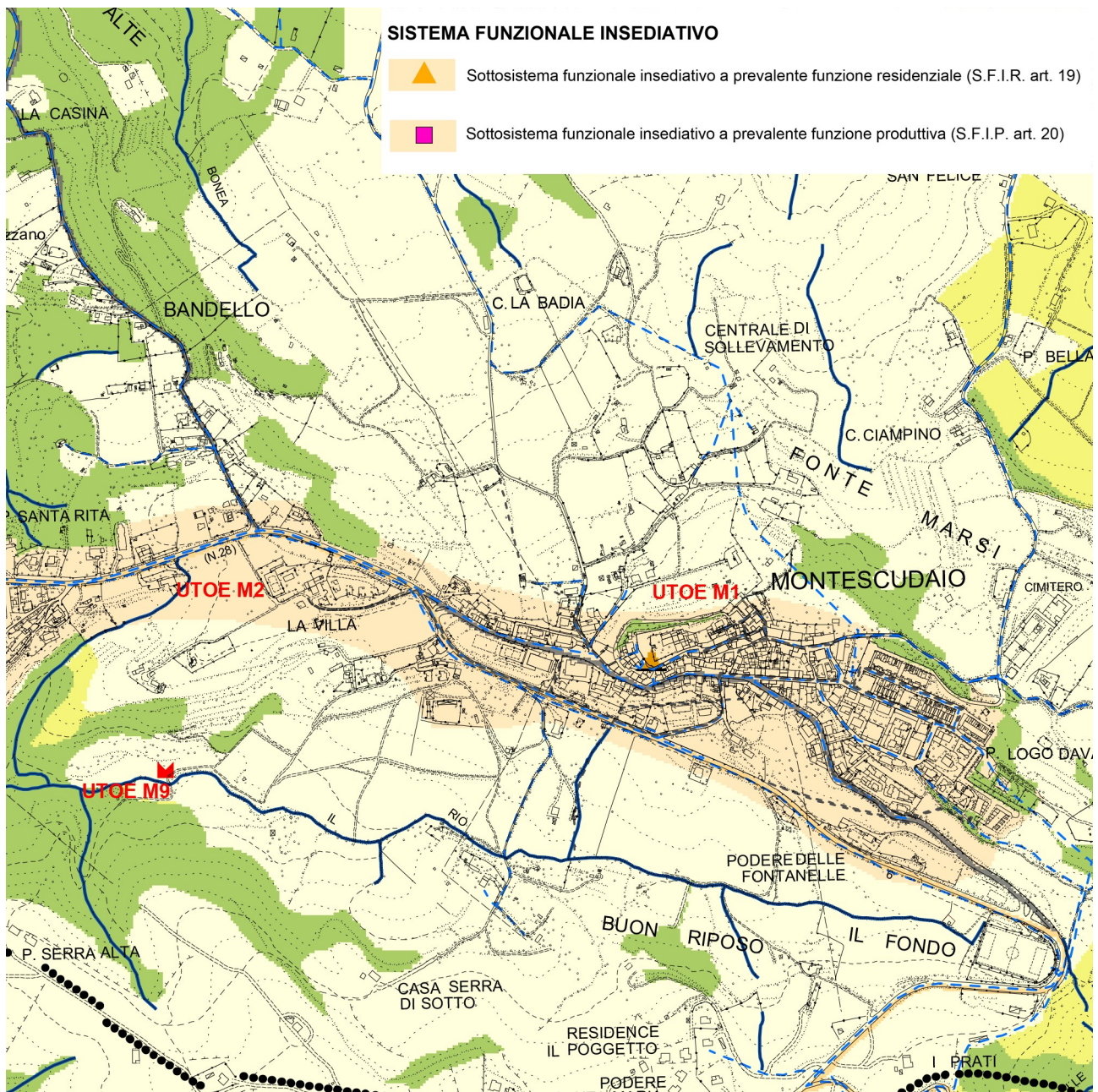


Figura 1: Estratto Tavola 4a - Sottosistemi funzionali del PS

Gli obiettivi del presente sottosistema riguardano la riqualificazione dei nuclei storici e delle relative aree di pertinenza paesistica, l'integrazione delle addizioni recenti con i nuclei storici, attraverso la qualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici, la qualificazione ed il consolidamento dei servizi pubblici e generali, la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi, attività urbane e produttive, la realizzazione delle edificazioni finalizzate agli obiettivi di integrazione delle addizioni, della acquisizione di aree pubbliche, della realizzazione di significativi spazi pubblici, del soddisfacimento dei fabbisogni, la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale, la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi, la realizzazione degli

interventi infrastrutturali che favoriscano la diminuzione dei flussi di attraversamento e l'articolazione dei punti di sosta in luoghi che non inducano traffico interno, il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, l'adeguamento degli spazi alle attività insediate compatibili.

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Tra questi sono da ricordare come elementi di fondamentale importanza, il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale, il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali così come i con visivi panoramici.

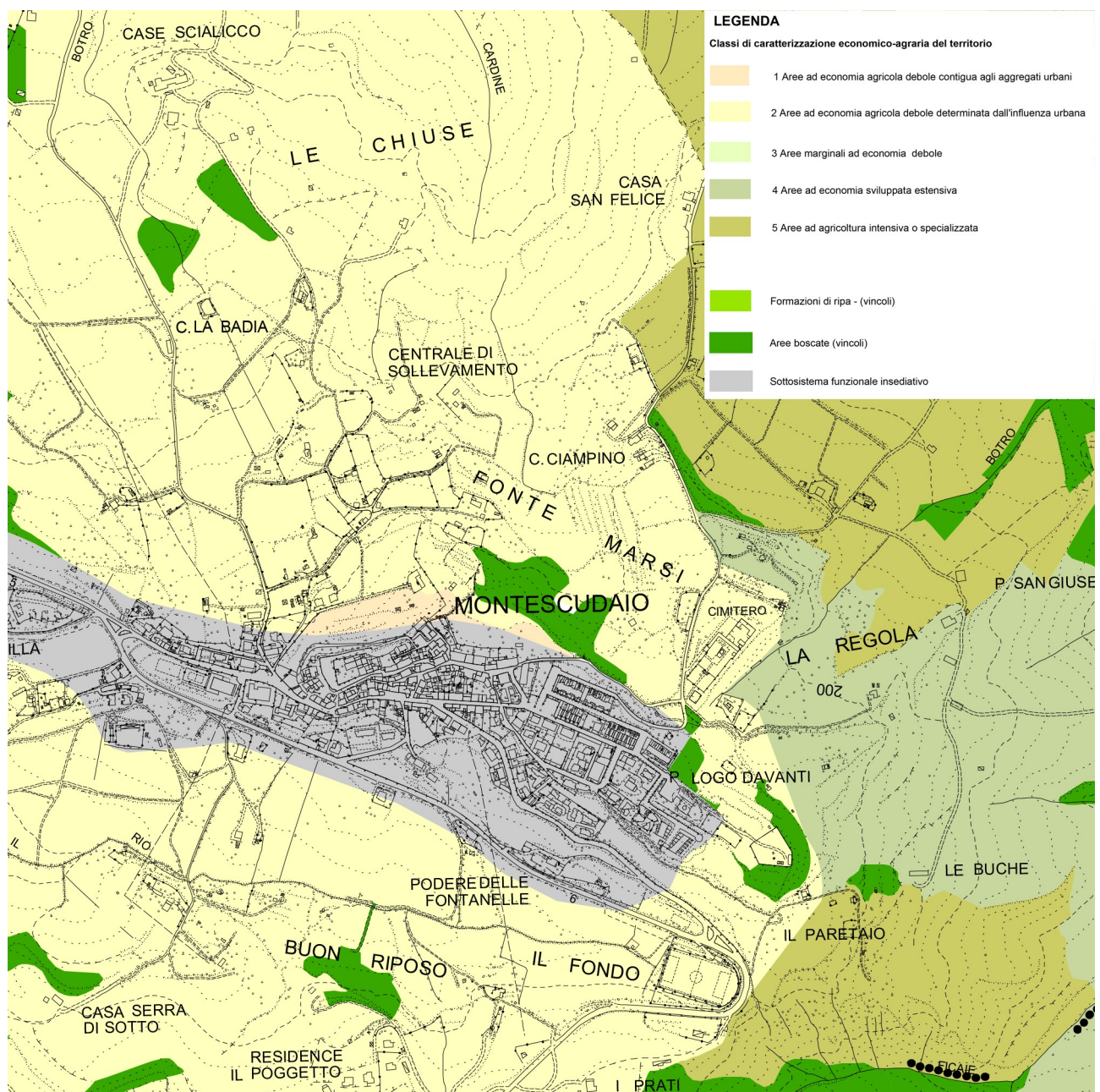


Figura 2: Estratto Tavola 4b - Caratterizzazione economico agraria del territorio del PS



2) **Sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione produttiva (S.F.I.P.):** Il sottosistema detta obiettivi generali per le Attività produttive, le Attività urbane ed i servizi relativi. Tali attività sono rilevanti per l'evoluzione del settore economico ed il loro sviluppo integrato e considerato obiettivo generale del piano.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi a utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per le attività produttive a migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un "prodotto" più completo, a favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie, a promuovere il massimo utilizzo degli impianti a promuovere l'impianto di nuove attività negli spazi attrezzati, alla tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo esistente rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi.

3) **Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B):** comprende le aree con copertura arborea e le formazioni di vegetazione di ripa tipica dei corsi d'acqua e dei torrenti. Le aree boscate presenti sul territorio insieme alle radure ad esse correlate e la vegetazione di ripa si caratterizzano per una maglia fitta di diffusione e costituiscono un ambito omogeneo e ricco di diversità biologica; queste aree si connotano come corridoi ecologici che permettono il passaggio e la vita di specie diverse, per il loro indubbio valore paesaggistico ambientale.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla tutela e alla valorizzazione delle aree boscate, della vegetazione di ripa e del paesaggio naturale con i suoi elementi di peculiarità e valenza ambientale, al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, la coltivazione del bosco, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, alla tutela e valorizzazione degli ambiti e dei percorsi;

4) **Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V):** comprende le aree del territorio d'ambito che si distinguono per il loro valore ambientale. Sono sostanzialmente tre aree: il Bosco della Lecciarella a nord dell'abitato di Castellina Marittima, il territorio compreso nell'ANPIL del Giardino e del Fiume Cecina ricadente nel comune di Riparbella e Montescudaio ed il Bosco dello Scornabecchi di proprietà demaniale interamente compresa nel comune di Montescudaio. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla tutela e alla valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i suoi elementi di connotato fondamentali, alla bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale, al potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale, all'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero, al potenziamento dell'attività di servizio del Centro di educazione ambientale;

5) **Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.):** comprende gli ambiti collinari a maggiore frammentazione fondiaria, interessati dalle colture tradizionali della vite e dell'ulivo, con pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico. Il sottosistema comprende cinque ambiti, derivanti da una analisi di caratterizzazione economico-agraria del territorio. I cinque ambiti individuati sulla tavola 4b "Caratterizzazione economico agraria del territorio" saranno oggetto di particolari norme di dettaglio in sede di R.U. e sono così definiti:

1. Aree ad economia agricola debole contigua agli aggregati urbani
2. Aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana
3. Aree marginali ad economia debole
4. Aree ad economia sviluppata estensiva
5. Aree ad agricoltura intensiva o specializzata

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla valorizzazione ed al potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, anche attraverso una maggior dotazione di servizi, alla tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, al recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e valorizzazione dei percorsi, alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale.

6) **Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.):** comprende queglii ambiti territoriali che sono risultati essere destinati esclusivamente all'attività agricola con un livello discreto di produttività per colture che principalmente risultano essere olivo e vite oltre che cerealicola. L'articolazione è relativa alle maggiori aziende ed alle aree da tutelare per le attività agricole di pregio. Tale sottosistema presenta un'economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture intensive o specializzate, svolgendo un ruolo fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del paesaggio rurale quindi rientra nella categoria 5 della caratterizzazione economico agraria come area ad agricoltura intensiva e/o specializzata. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme, alla tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, al potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali, alla tutela e la valorizzazione e del paesaggio naturale, all'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero, al recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e valorizzazione dei percorsi, alla tutela e al mantenimento della rete idrografica minore, alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico – testimoniale.

7) **Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.):** comprende gli ambiti indicati dalla programmazione di settore vigente, i giacimenti per le attività estrattive del Piano Regionale delle Attività Estrattive 1995 secondo le varianti approvati dai Comuni: Castellina Marittima CC n. 42 del 1998, Guardistallo ha recepito la perimetrazione PRAE, Montescudaio CC n. 3 del 27-02-1997, Riparbella CC 18-11-1997. I perimetri riportati sono frutto dell'interpretazione di altri sistemi cartografici, riportati sulla nuova Carta Tecnica Regionale digitale.

8) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante:** questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete di raccolta delle acque reflue in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva degli impianti di depurazione valutati secondo la loro efficienza depurativa. Il sottosistema presenta deficit di efficienza sia per quanto riguarda la rete di distribuzione che gli impianti puntuali di depurazione. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla dotazione di impianti di depurazione efficienti e calibrati rispetto alla quantità di abitanti insediati, all'ampliamento della rete di raccolta delle acque reflue, alla promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di risorse essenziali e alla promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.

9) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica:** Questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete d'acquedotto in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva dei depositi di sollevamento, comprensiva degli interventi di settore previsti dalla programmazione specifica sulla base delle indicazioni di ATO 5 e dell'ente gestore.

Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi alla realizzazione degli obiettivi previsti dal piano di programmazione territoriale previsto da ATO 5, all'ampliamento della rete d'acquedotto, alla promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di questa particolare risorsa essenziale, al monitoraggio dello stato della rete al fine di evitare pericoli per la salute pubblica e alla promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa

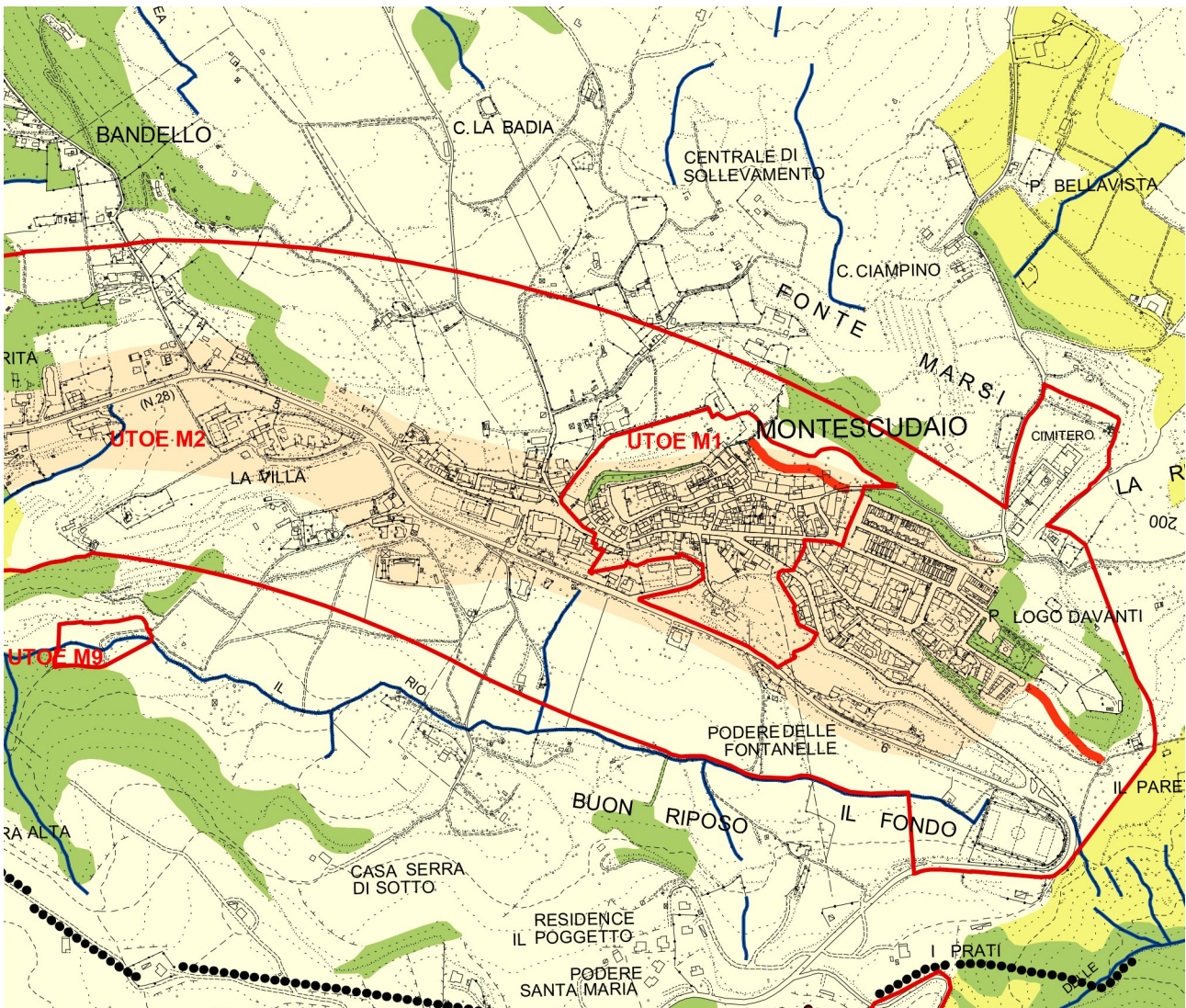
10) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria:** sono

comprese le infrastrutture lineari di collegamento come: le autostrade, le strade statali, le strade provinciali, le strade comunali e le strade vicinali asservite all'uso pubblico, la ferrovia e la viabilità di progetto. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi all'adeguamento della rete stradale di collegamento alle reali esigenze, al potenziamento dei collegamenti principali, alla razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso interventi compatibili con le caratteristiche territoriali e all'incremento della sicurezza.

11) **Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas, elettrodotti e ponti radio:** il sottosistema comprende tutte le infrastrutture espressamente legate al servizio di distribuzione del gas, quindi la rete territoriale del metanodotto, oltre alle infrastrutture collegate alla grande distribuzione di energia elettrica (elettrodotti a varia intensità) e alle infrastrutture puntuali della telefonia mobile e dei nuovi sistemi tecnologici. Gli obiettivi del presente sottosistema sono relativi all'ampliamento della rete di distribuzione, la promozione di politiche energetiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio energetico e alla conoscenza e diffusione di pratiche alternative per il riscaldamento interno degli edifici, per il riscaldamento dell'acqua, per l'illuminazione degli ambienti, alla collaborazione con gli enti gestori al fine di condividere la programmazione di settore sul territorio e all'incremento della sicurezza.

### **LE UTOE**

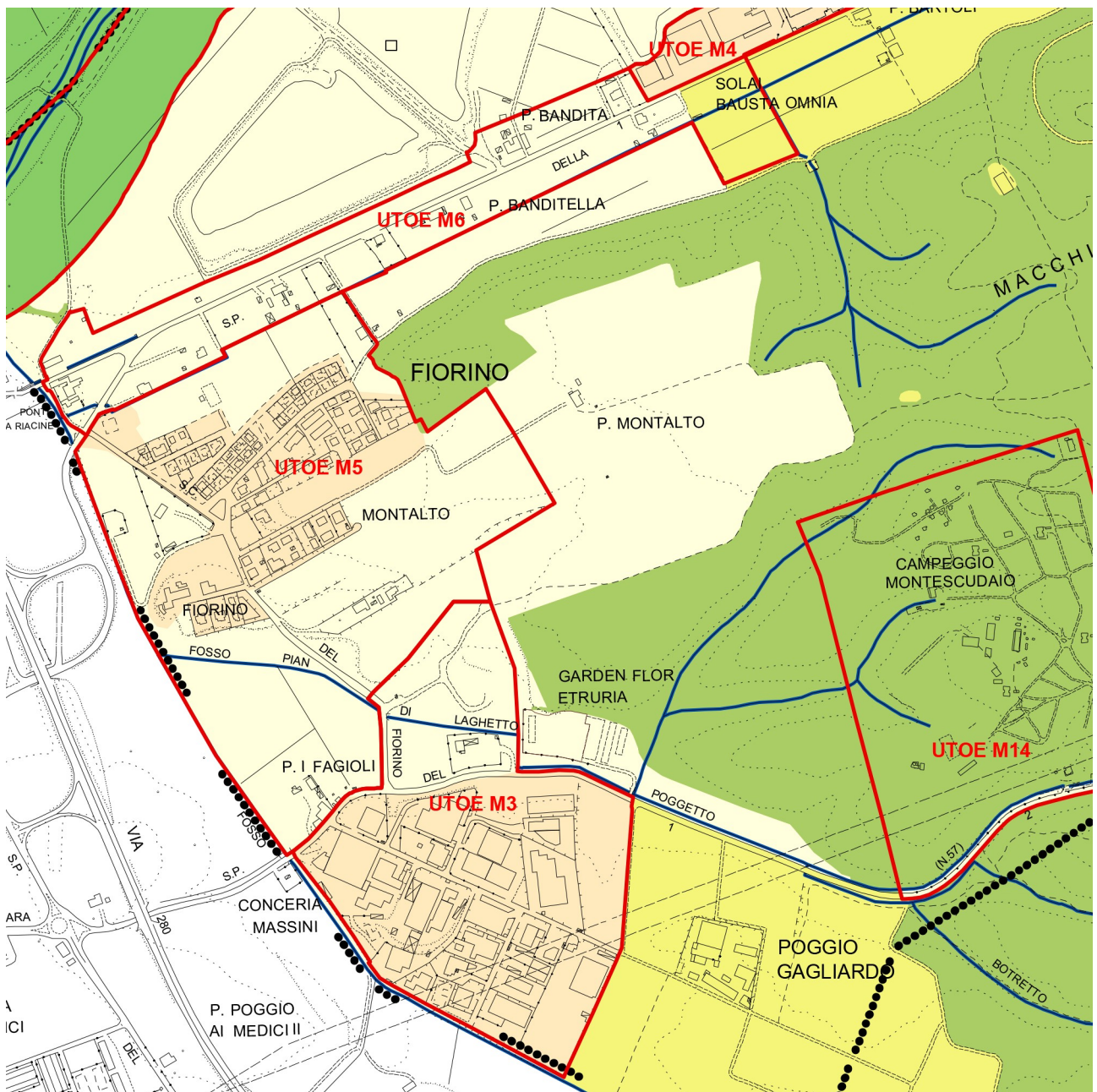
Le Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale, e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese ed i loro effetti secondo le specifiche dettate dagli atti operativi e gestionali. Le UTOE sono trasversali ai sistemi e sottosistemi e individuano ambiti organici di riferimento per le strategie di sviluppo. Il perimetro delle UTOE contiene, con particolare riferimento a quelle il cui perimetro risulta essere abbastanza ampio, sia ambiti soggetti a trasformazione sia ambiti agricoli o paesaggistici di pregio circostanti alle aree potenzialmente soggette ad interventi insediativi e/o infrastrutturali.



Estratto Tavola 5 - Le strategie del territorio del PS

Le UTOE individuate per il Comune di Montescudaio sono:

- **U.T.O.E.M.01 – Nucleo antico.**
- **U.T.O.E. M.02 – Addizioni.**
- **U.T.O.E. M.03 - Poggio Gagliardo**
- **U.T.O.E. M.04 - Insediamento produttivo sulla S.P. Val di Cecina**
- **U.T.O.E. M.05 – Fiorino**



- **U.T.O.E. M.06 - Insedimenti lineari lungo la S.P. Val di Cecina.**
- **U.T.O.E. M.07 - Fattoria Casal Giusti.**

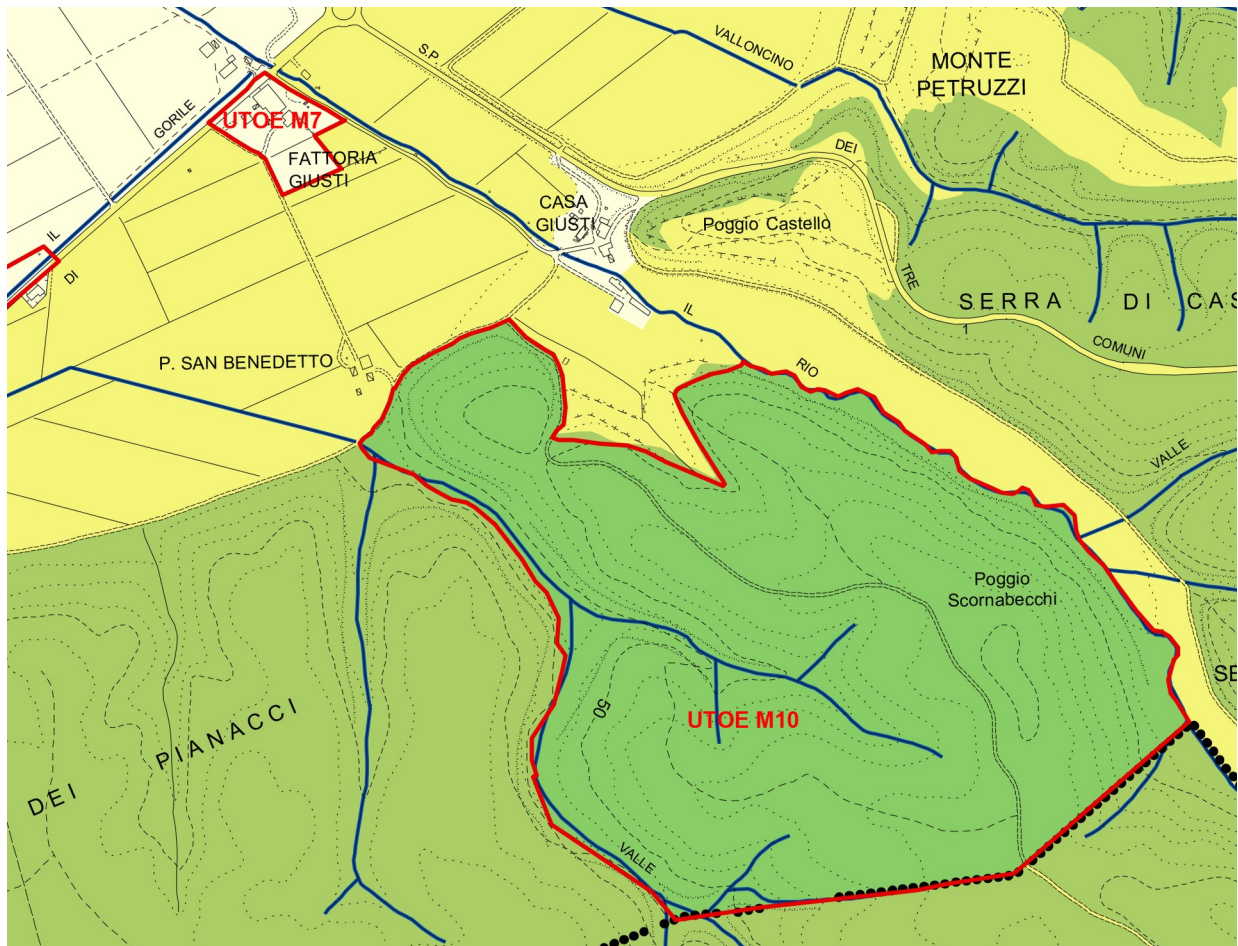


Figura 3: Estratto Tavola 5 - Le strategie del territorio del PS

- **U.T.O.E. M.08 - Poggio Fedeli**
- **U.T.O.E. M.09 – Depuratore**
- **U.T.O.E. M.10 - Scornabecchi.**
- **U.T.O.E. M.11 - Fiume Cecina.**
- **U.T.O.E. M.12 - Santa Perpetua/Pianetto**
- **U.T.O.E. M.13 – Salumificio.**
- **U.T.O.E. M.14 - Camping Montescudaio**

### **Il dimensionamento del Piano strutturale coordinato**

La tabella sottostante riporta il dimensionamento per il territorio comunale di Montescudaio. Tale dimensionamento è relativo alla Variante 1 al Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 29.06.2015:

## NOTE

\*1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc.300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone)

\*2 - destinato esclusivamente ad attività urbane e alloggio per custode/guardiania;

\*3 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1				ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale Ins.	RESIDUO PRG	NUOVO		POSTI LETTO *3	RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp		
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili					Ab. Insediabili	
R. 1 Nucleo Antico	40	12	0	28	15	0	15	0	0	0
R. 2 Addizioni	170	73	97	0	0	0	0	0	0	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A 4 Le Mandriacce	0	0	0	0	80	48	32	0	0	0
A5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A 6 Porcareccia	0	0	0	0	16	16	0	0	0	0
R. 7 San Martino	8	0	8	0	0	0	0	780	0	0
A10 Pieve Vecchia	0	0	0	0	13	0	13	0	0	0
A11 Nucleo San Martino	0	0	0	0	36	28	8	0	0	0
A12 Nocolino	6	0	0	6	20	20	0	0	0	0
A13 San Pecoraio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 Le debbiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 Il Doccino	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
A16 Borgo Felciaione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 Podere Aiuccia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 Valdimare	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>236</b>	<b>89</b>	<b>113</b>	<b>34</b>	<b>220</b>	<b>152</b>	<b>68</b>	<sup>(*)</sup> <b>15668</b>	<b>10000</b>	<b>0</b>
TOTALE Territorio aperto	76			76	**0	0	0	0	0	0

(\*5) il totale dei residui deriva in parte da rilocalizzazione di previsioni di PRG vigente

\*I Posti Letto nel territorio aperto vengono inseriti all'interno degli Ambiti Turistici

### 3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con delibera C.C. n.50 del 28/12/2011, attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.



I contenuti del R.U. vigente sono stati redatti con la Legge Regionale n.1/05, e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

In attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Montescudaio ha i seguenti obiettivi:

- conservazione e miglioramento delle risorse territoriali ed ambientali;
- valorizzazione della qualità paesistico ambientale e storico-culturali del territorio e dell'offerta di servizi locali, mediante l'incentivazione della produzione agricola di qualità;
- valorizzare la dimensione turistica e culturale;
- la promozione di attività produttive e imprenditoriali;
- la realizzazione di condizioni di sicurezza e benessere;
- la riconoscibilità ed accessibilità del territorio ai diversi fruitori, anche mediante il censimento ed il successivo programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene i seguenti elaborati:

A- Integrazione del Quadro Conoscitivo

- Tav.QC1 - Uso del suolo (1:5000)

B- Regolamento Urbanistico

- Tav.1 – Vincoli sovraordinati e aree di rispetto (1:10.000)
- Tav.2 – Quadro generale delle previsioni – Ovest (1:5000)
- Tav.3 – Quadro generale delle previsioni – Est (1:5000)

- Tav.4 – Quadro di dettaglio dell'urbano – Fiorino (1:2000)
- Tav.5 – Quadro di dettaglio dell'urbano – Montescudaio (1:2000)
- Tav.6 – Centro storico di Montescudaio (1:2000)
- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato I - Schede Norma
- Allegato II - Censimento patrimonio edilizio di interesse storico tipologico
- Valutazione iniziale (V.I.) – Documento Preliminare (V.A.S.)
- Relazione di Sintesi (V.I.) – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)
- Sintesi non tecnica (V.A.S. e V.I ) finale
- Realzione di sintesi e rapporto ambientale (V.A.S. e V.I ) finale
- Programma di Abbattimento Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- Relazione geologico-tecnica con schede di fattibilità degli interventi
- Relazione geologica integrativa (contributo URTAT )
- Carta delle ZMPSL
- Carta della pericolosità sismica
- Carta della pericolosità geomorfologica
- Carta della pericolosità idraulica
- Carta della pericolosità idraulica aggiornata
- Studio Idraulico di supporto alla pianificazione urbanistica
- Relazione idraulica integrativa e cartografia

### **La disciplina del R.U. vigente**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montescudaio disciplina gli interventi interni al Sistema Insediativo (individuato nel P.S. vigente) secondo la tipica zonizzazione del D.M. 1444/68, facendo coincidere il perimetro di quest'ultimi con il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

La zonizzazione del territorio comunale corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;

- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

- Centri storici ed aree di valore storico-architettonico (tipo A) Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Il centro storico è suddiviso nelle sottozone omogenee:
  - Sottozona A1 – Castellare
  - Sottozona A2 – Nucleo storico consolidato
- Zone edificate a carattere prevalentemente residenziale di formazione recente (zone di tipo B) Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale, sono state ulteriormente suddivise in sottozone:
  - Sottozona B1: Tessuto residenziale di riqualificazione
  - Sottozona B2: Tessuto residenziale di completamento attraverso interventi convenzionati
  - Sottozona B3: Previsioni ripristinate di PdF
- Zone di recupero e riqualificazione ambientale e funzionale (ZdR) Corrispondono alle aree occupate da edifici e complessi edilizi prevalentemente dismessi e sottoutilizzati, in condizioni di degrado igienico e funzionale. Il R.U. individua le seguenti zone:
  - U.T.O.E. M1 – Zdr via Sassicaiola
  - U.T.O.E. M1 – Zdr Poggiarello
  - U.T.O.E. M2 – Zdr Castel Moretti
  - U.T.O.E. M2 – S.P. dei Tre Comunicazione
  - U.T.O.E. M5 – Zdr Pogetto
  - U.T.O.E. M6 – Zdr La Bandita
  - Sottosistema Funzionale Ambientale Agricolo – Zdr la Prugnola
- Area di espansione a prevalente carattere residenziale (Zona C) Comprendono le aree collegate a piani urbanistici in fase di attuazione (Piani di lottizzazione, P.P.) e quelle di nuovo impianto. La zona C è articolata in:
  - Sottozona C1: Aree di espansione in fase di attuazione

- Sottozona C2: Aree di espansione di nuovo impianto

Il R.U. individua le seguenti sottozone C2:

- U.T.O.E. M1 – PdL via Gherardini – Lotto 2

- U.T.O.E. M5 – PdL via Giglio scheda 12

- U.T.O.E. M5 – PdL via Moro

- Insedimenti Produttive (zone di tipo D) Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-artigianale, sono aree di completamento suddivise in:

- Sottozona D1: Insediamenti a prevalente destinazione produttiva

- Sottozona D2: Aree di espansione produttiva in fase di attuazione

- Sottozona D3: Aree per la lavorazione temporanea di inerti in collegamento con le attività estrattive

- Sottozona D4: Impianti di distribuzione carburante

- Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F) Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68: zone per l'istruzione, zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano, zone per servizi di interesse comune e generali, zone per impianti tecnologici. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 – Servizi di interesse collettivo

- F2 – Aree per l'istruzione (servizi scolastici)

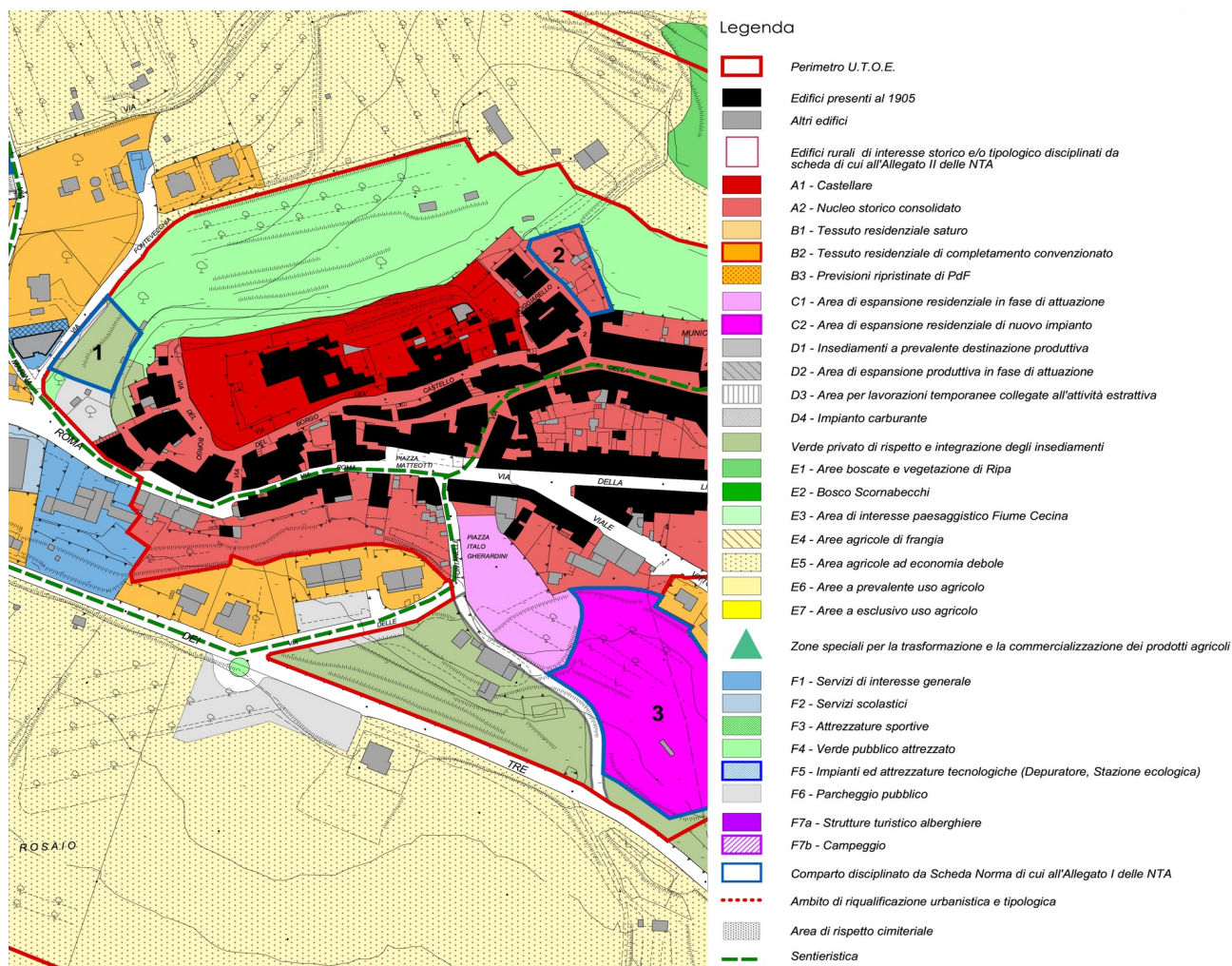
- F3 – Aree e impianti sportivi

- F4 – Aree destinate a verde pubblico attrezzato

- F5 – Servizi e impianti tecnologici di pubblico interesse

- F6 – Parcheggi e aree a servizio della viabilità

- F7 – Strutture turistico-ricettive



La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nelle NTA; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

Per il territorio urbano le norme sono riferite a: interventi diretti convenzionati IDC n°.

### La disciplina del territorio aperto

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali e subsistemi funzionali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 distinguendo in:

- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa:

Aree boscate e vegetazione di ripa (Sottozona E1)

- Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale costituito da:

Bosco Scornabecchi (Sottozona E2)

Zona di interesse paesaggistico e di riqualificazione ambientale del fiume Cecina (Sottozona E3)

- Sottosistema funzionale ambientale agricolo, costituito da:

Aree agricole di frangia (Sottozona E4) corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole contigua agli aggregati urbani" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.

Aree agricole ad economia debole (Sottozona E5) corrispondenti alle "Aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana" di cui all'art. 23 delle Norme di P.S.

Aree a prevalente uso agricolo (Sottozona E6)

- Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo, costituito da:

Aree a esclusivo uso agricolo (Sottozona E7);

### Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

La seguente tabella rappresenta uno schema riepilogativo del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URBANE							ATT. RICETTIVE					ATT. PRODUTTIVE								
	Totale ab. insediabili*	RESIDUO PDF**		NUOVO		RECUPERO		Saldo P.S.	Totale posti letto	NUOVO		RECUPERO		Saldo P.S.	RESIDUO PDF**		NUOVO		RECUPERO		Saldo P.S.
		Ab. Insediabili	Ab. Insediabili	Mq SUL***	Mq SUL***	Ab. Insediabili	Mq SUL			Posti letto	SUL	Posti letto	SUL		SUL	SUL	SUL	SUL	SUL		
M. 1 Nucleo antico	14	0	9	630	3	210	+2	15	0		0		+15	0	0	0	-				
	Schede		3		1/2																
M. 2 Addizioni	18	11	2	140	5	350	-	15	13	455	0		+2	0	0	0	-				
	Schede n.		7/8		4				4												
M. 3 Poggio Gagliardo	0	0	0		0		-	0	0		0		-	3600	0	0	-				
M. 4 Ins. Prod. SP V. di Cecina	0	0	0		0		-	0	0		0		-	20	0	0	-				
M. 5 Fiorino	48	0	38	2660	7	450	+3	15	15	525	0		-	0	0	0	-				
	Schede n.		12/16/17/18/19/21		13/15				20												
M. 6 Insediamenti residenziali SP Val di Cecina	7	0	0		5	210	+2	15	0		15	525	-	0	0	0	-				
	Schede n.				22				22												
M. 7 Fattoria Casal Giusti	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
M. 8 Poggio Fedeli	0	0	0		0		-	30	30	1050	0		-	0	0	0	-				
	Schede n.								24												
M. 9 Depuratore	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
M. 10 Scornabecchi	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
M. 11 Fiume Cecina	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
M. 12 Santa Perpetua/Pianetto	0	0	0		0		-	15	15	525	0		-	0	0	0	-				
	Schede n.								25												
M. 13 Salmificio	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
M.14 Campeggio Montescudaio	0	0	0		0		-	0	0		0		-	0	0	0	-				
<b>TOTALE U.T.O.E.</b>	<b>87</b>	<b>11</b>	<b>49</b>	<b>3430</b>	<b>25</b>	<b>1220</b>	<b>+7</b>	<b>105</b>	<b>73</b>	<b>2555</b>	<b>15</b>	<b>525</b>	<b>+17</b>	<b>3600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>				
<b>TOTALE Territorio aperto</b>	<b>67</b>		<b>0</b>		<b>67</b>	<b>4690</b>	<b>-</b>														

Tabella dimensionamento R.U. vigente

Totale abitanti insediabili previsti dal P.S. detratti gli abitanti insediati con Variante anticipatrice approvata con Del. C.C. n. 32 del 1/08/06 e le previsioni di Pdf realizzate o autorizzate dalla data di approvazione del P.S. a oggi

\*\* Aggiornato all'aprile 2011 – dati rilevati dall'Ufficio Tecnico comunale

\*\*\* Si considerano 70 mq per abitante insediabile secondo quanto previsto dall'art. 36 del P.S.

---

### 3.3 Il Piano Strutturale Intercomunale

---

Il Comune di Montescudaio ha intrapreso con i Comuni di Castellina Marittima e Riparbella, della Provincia di Pisa e appartenenti all'Unione dei Colli Marittimi Pisani, la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, in cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico *progetto di territorio*.

In data 29.12.2016 con Delibera della G.U. n. 144 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale intercomunale; ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 20.12.2019 Con Delibera del C.U. n.17 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi della LR 65/2014.

Ad oggi il PSI si trova in fase di approvazione delle controdeduzioni.

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

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

#### Il Quadro Conoscitivo:

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

#### Lo Statuto del Territorio:

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

### La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Elaborati grafici

- Tav.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03** (Nord-Sud)- Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC04** (Nord-Sud)- Reti tecnologiche e aree di rispetto



- Tav.QC05 (Nord-Sud)- Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.QC06- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.QC07 (Nord-Sud)- Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.QC08 (Nord-Sud)- Rete della mobilità
- Tav.QC09.1 (Nord-Sud)- Uso del suolo al 1978
- Tav.QC09.2 (Nord-Sud)- Uso del suolo attuale
- Tav.QC09.3 (Nord-Sud)- Carta della Copertura Forestale
- Tav.QC09.4 (Nord-Sud)- Carta degli ambiti venatori
- Tav.QC10.1 (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.QC10.2 (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.QC10.3 (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.QC10.4 (Nord-Sud)- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.QC11 (Nord-Sud)- Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici

#### Documenti

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

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

#### Elaborati grafici

- Tav.QP1- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.QP3- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali
- Tav.QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP5- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.QP6- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

#### Documenti

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

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

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

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

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

### **Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale**

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

Esso comprende:

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

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

Lo Statuto del Territorio individua inoltre i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio inter-comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l’individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

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

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

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

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

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

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

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

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

per la struttura insediativa sono stati individuati:

La struttura di impianto storico:

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

Beni architettonici e storico-culturali:

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

Componenti di valore paesaggistico-percettivo:

- Percorsi naturalistici
- Strade panoramiche
- Punti panoramici

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

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

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

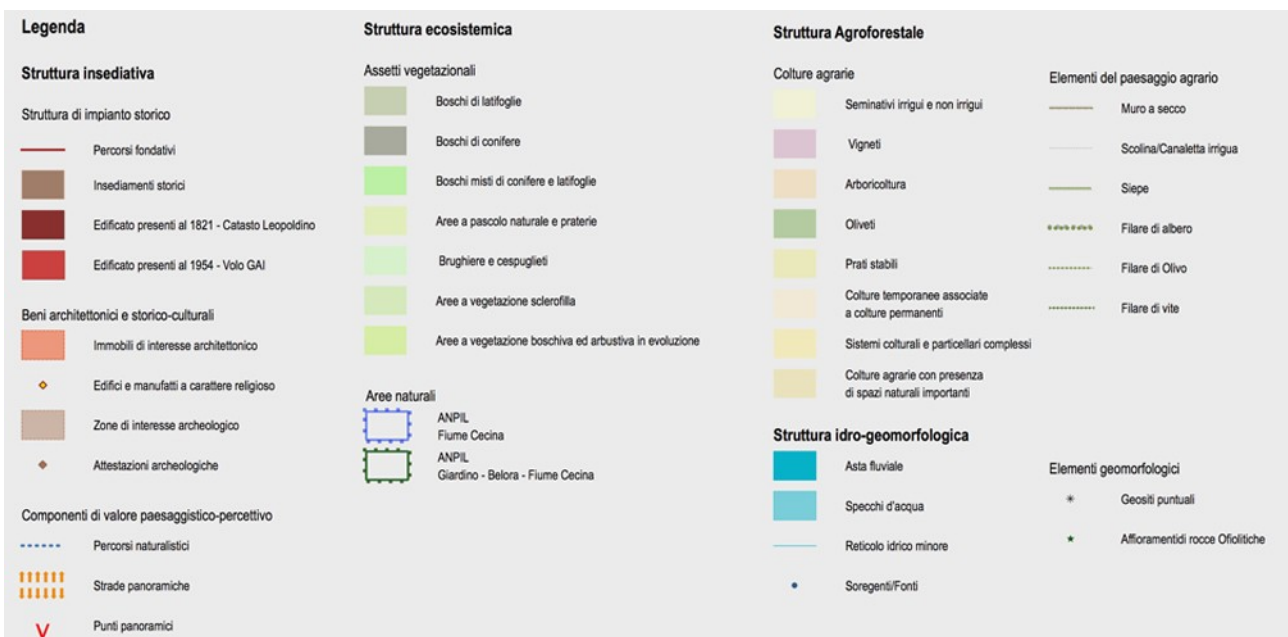
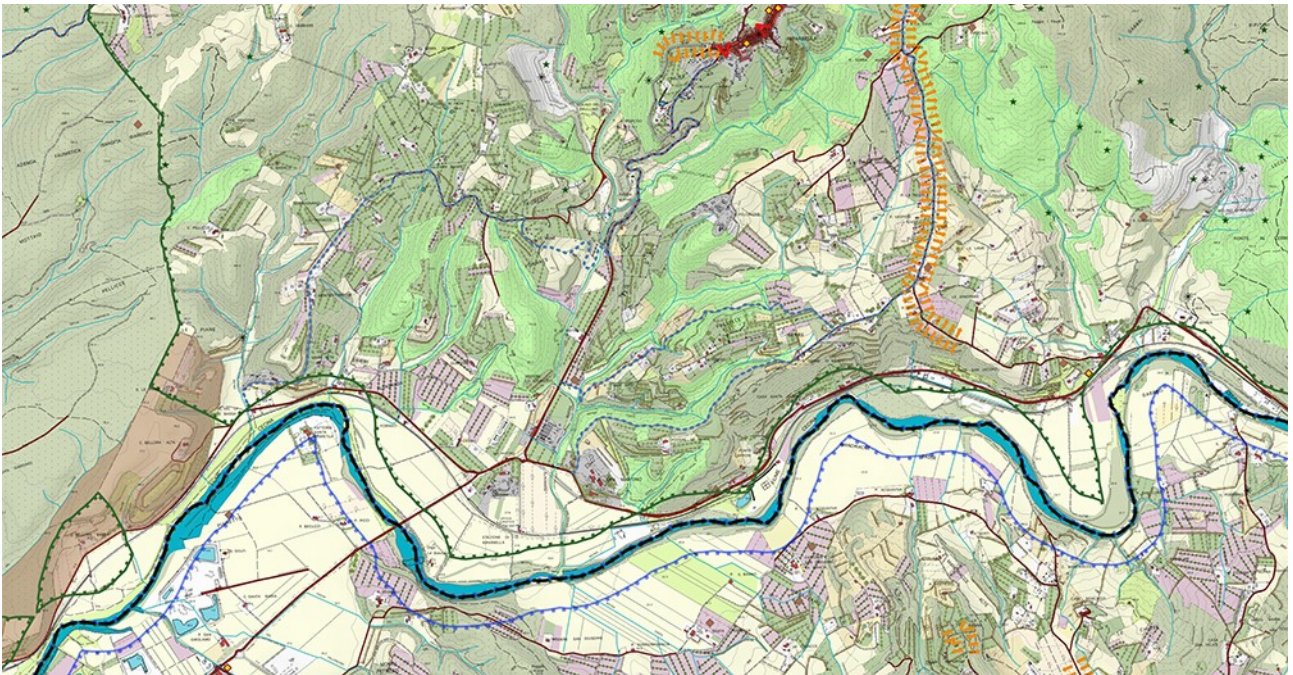


Figura 4: Estratto Tavola QP1 - Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale

### **Lo statuto del territorio: le invarianti strutturali**

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

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

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

- Pianure e Fondovalle

Fondovalle – FON

Alta pianura - ALP

- Sistema morfogenetico di Margine

Margine inferiore – MARI

Margine (MAR)

- Collina dei bacini neo-quadernari

Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti – CBAg

Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt

- Collina

Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti – CBLr

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd

Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri – CLVr

Collina su terreni neogenici deformati – CND

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

- Rete degli ecosistemi forestali

- a) Nodo secondario forestale
- b) Matrice forestali di connettività
- c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- e) Corridoio ripariale
  - Rete degli ecosistemi agropastorali
- a) Nodo degli agroecosistemi
- b) Matrice agroecosistemica collinare
- c) Matrice agroecosistema di pianura
- d) Agroecosistema frammentato attivo
- e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- f) Agroecosistema intensivo
  - Rete degli ecosistemi palustri e fluviali
- a) Zone umide
- b) Corridoio fluviale
  - Elementi funzionali della rete ecologica
- a) Area critica per processi di abbandono e artificializzazione
- b) Area critica per processi di artificializzazione
- c) Barriera infrastrutturale da mitigare
- d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- e) Direttrice di connettività da ricostruire
- f) Direttrice di connettività da riqualificare
- g) Corridoio ecologico principale Matrice forestale
- h) Corridoio ecologico principale Fiume Cecina
- i) Corridoio ecologico secondario

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



- Insediamenti di impianto storico

TS Tessuto storico

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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

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

T.R.5 Tessuto puntiforme

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.8 Tessuto lineare

- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

- Tessuti della città produttiva e specialistica

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

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

T.P.S.3 Insule specializzate

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

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

- Morfotipo delle colture erbacee

3 – Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali

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

6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

- Morfotipo delle colture arboree

11 – Morfotipo della viticoltura

## 12 – Morfotipo dell'olivocultura

- Morfotipi complessi delle associazioni colturali

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

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

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

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

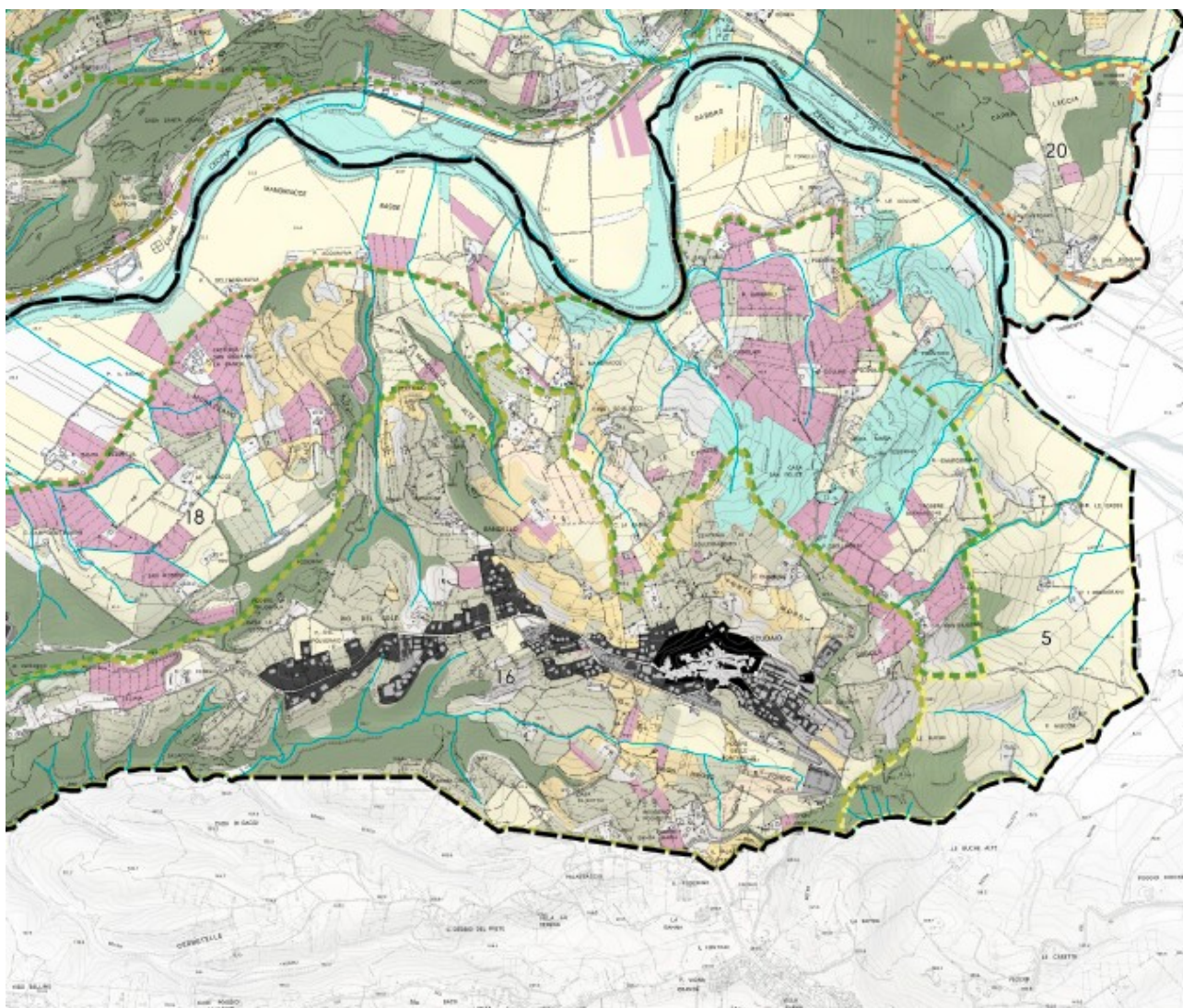




Figura 5: Estratto Tavola QP2 - Statuto del territorio - Invarianti strutturali

### **Lo statuto del territorio: il territorio urbanizzato, i nuclei rurali, le aree turistiche complesse e i sottosistemi territoriali**

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

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

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei tre comuni facenti parte dell'Unione.

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

perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

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

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

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

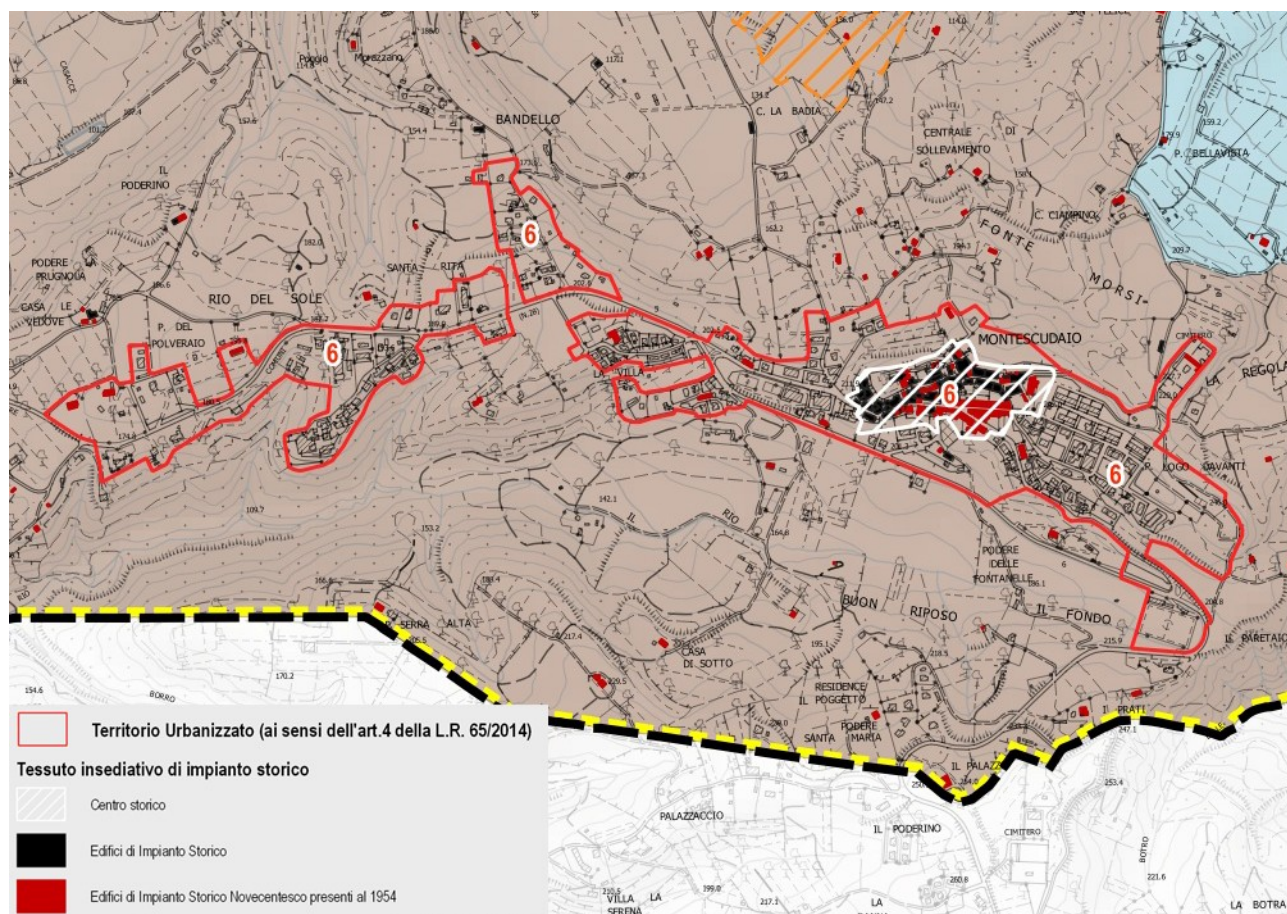


Figura 6: Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

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

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

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

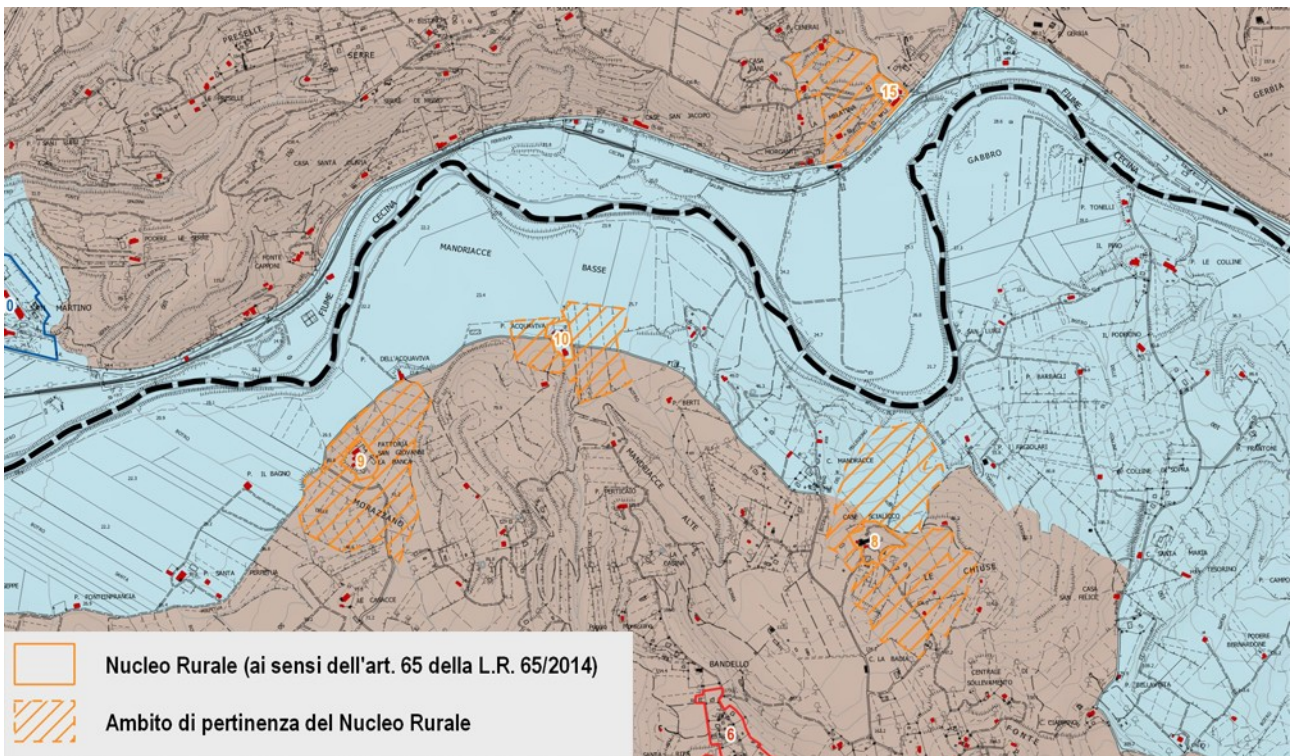


Figura 7: Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

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

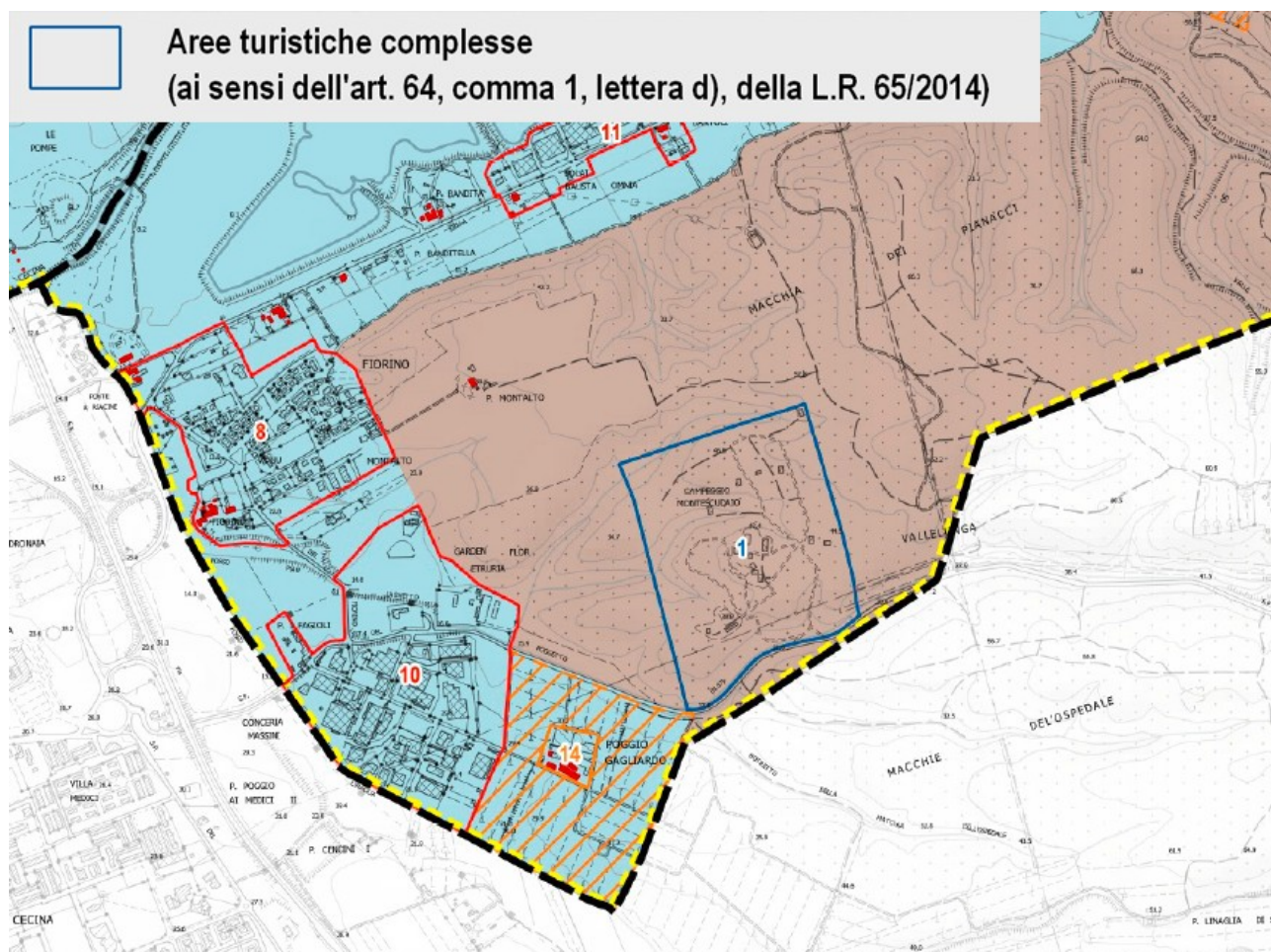


Figura 8: Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali

### **Lo statuto del territorio: sistemi, sub-sistemi e sottosistemi territoriali (gli ambiti locali di paesaggio)**

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

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

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

- Sub-sistema delle colline litoranee e della Bassa Val di Cecina

- Sottosistema del fondovalle
- Sottosistema della collina
- Sottosistema dell'alta collina
- Sub-sistema delle Colline dell'alta Valdera
  - Sottosistema collinare della Valdera

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

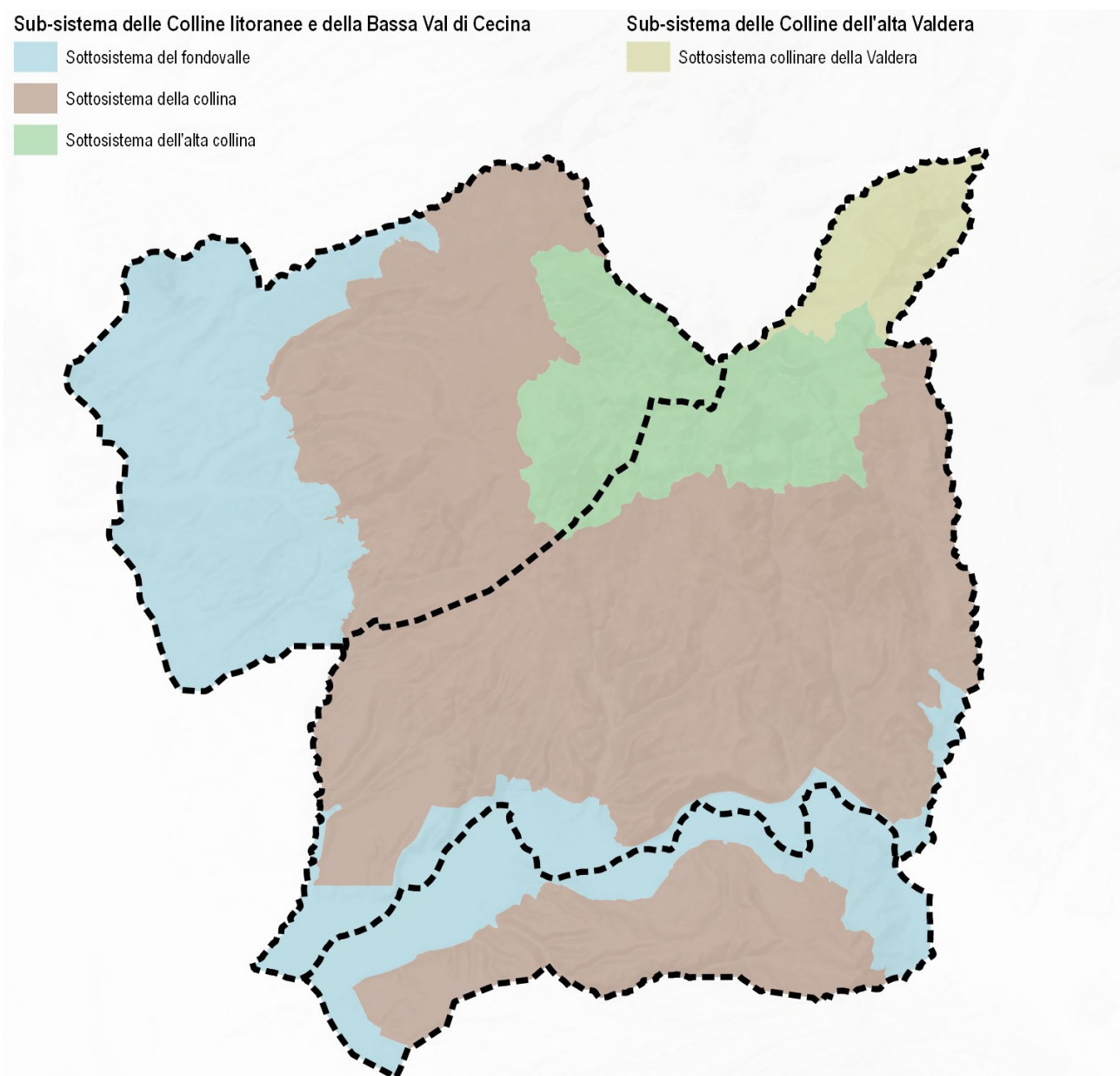


Figura 9: Estratto Tavola QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali



### **Le strategie di sviluppo sostenibile**

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

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

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

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

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

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

### **Le strategie di sviluppo sostenibile: il sistema insediativo**

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse

relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline pisane, i fondovalle del Cecina e del Fine, la viabilità di collegamento con la val di Cecina e Volterra, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

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

individuati nella parte statutaria del P.S.I..

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

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

Invece gli *insediamenti collinari* sono distinti in:

- nel territorio comunale di Castellina Marittima: il centro storico di Castellina Marittimacapoluogo ed i relativi aggregati;
- **nel territorio comunale di Montescudaio:** il

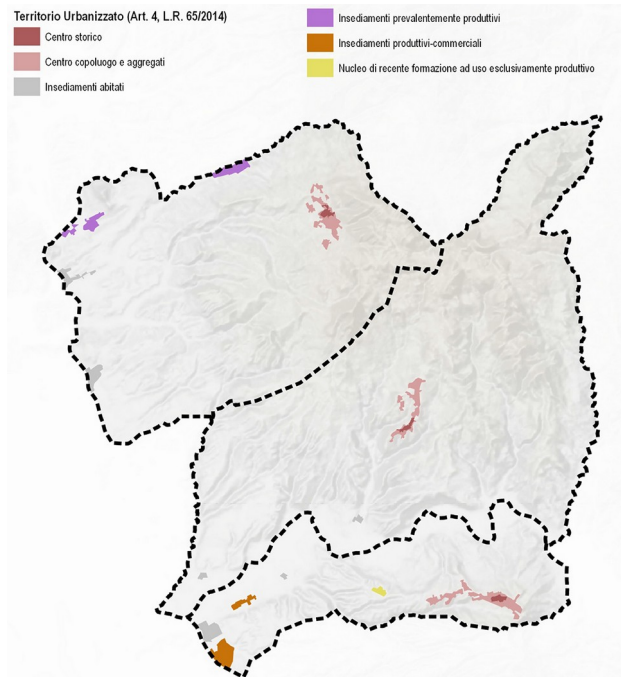
centro storico di Montescudaio-capoluogo ed i relativi aggregati, il nucleo di recente formazione ad uso esclusivamente produttivo (salumificio), l'Area turistica complessa del "Camping Village Montescudaio" lungo la Via Provinciale del Poggiarello, i nuclei rurali di Podere Scialicco e Fattoria San Giovanni La Banca;

nel territorio comunale di Riparbella: il centro storico di Riparbella-capoluogo ed i relativi aggregati, le Aree turistiche complesse di San Pecoraio, Terenzana, Borgo Felciaione, Val di Mare, e i nuclei rurali di La Melatina, Ortocavoli nuovo, Ortocavoli vecchio e Podere Pantano.

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

Infine negli *insediamenti di fondovalle* sono riconoscibili:

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



di Poggio Bando, Fattoria Valiperga, Malandrone, Podere Cerlando, Podere nuovo delle Badie, Antico podere le Badie e Poggio della villa;

- **nel territorio comunale di Montescudaio:** gli insediamenti abitati di Fiorino e Casone, gli insediamenti produttivi-commerciali di Poggio Gagliardo e dei Laghetti, i nuclei rurali di Podere Acquaviva, Podere dei Poggetti, Podere San Girolamo, Case Giusti e Poggio Gagliardo;
- nel territorio comunale di Riparbella: gli insediamenti abitati di San Martino e della Fagiolaia, le Aree turistiche complesse di Porcareccia, Pieve Vecchia, Nucleo San Martino e Fonte alla Lepre.

Per l'insediamento abitato di Fiorino, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a realizzare un nuovo polo urbano, costituito da un complesso per l'Edilizia Residenziale Pubblica, coordinato con la previsione di *Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo (MO-a02)* oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi in seno al Piano Strutturale Intercomunale con Verbale del 03.10.2019. Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica area evidenziata sia nella Tav. **QP 04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementar i**, che nel Doc. **QP 02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse**, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo per il nuovo polo urbano, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, comma 4 della L.R. 65/2014).

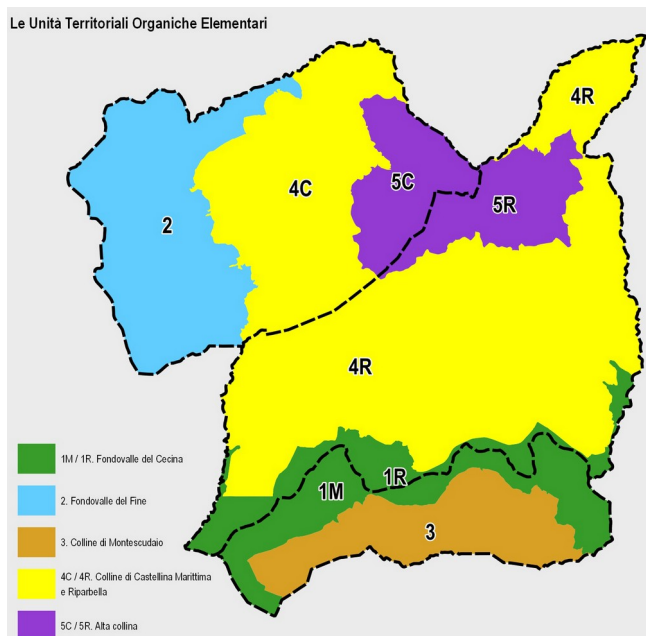
Per i Sistemi Insediativi, il PSI persegue l'obiettivo generale della riqualificazione dei tessuti urbani a destinazione produttiva, individuando nella Tav. **QP 4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari** specifiche aree e/o volumetrie per le quali si ritiene strategica la riqualificazione. Per queste aree il PSI demanda al Piano Operativo di prevedere e incentivare misure volte allo spostamento delle volumetrie esistente nell'area appositamente individuata in località Fagiolaia nel Comune di Montescudaio **(CA-a15) assoggettata a Conferenza di Copianificazione** con Verbale del 03.10.2019, perseguendo le politiche intercomunali sia di riqualificazione e rigenerazione urbana che di accentramento delle aree produttive individuandone una nuova intercomunale, approfondita al capitolo 5.3 del presente documento.



### Le strategie dello sviluppo sostenibile: le UTOE

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

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



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

### Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

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

al dettaglio							
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	400	800	0	0	0	4.600 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	1.200	3.300	4.500	10.000	5.000	15.000	4.600

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

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

- **RI-a15): Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia** (Verbale del 03.10.2019)

Destinazione d'uso prevista: Produttivo

Nuova Edificazione SE = mq. 10.000

Riuso SE = mq. 5.000

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

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

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

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



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

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

U.T.O.E. 1R. Fondovalle del Cecina	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	1.924	5.772	2.164	1.683
<b>Ab. progetto</b>	292	876	328	255
<b>Totale</b>	<b>2.216</b>	<b>6.648</b>	<b>2.492</b>	<b>1.938</b>

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			
	mq. di SE			mq. di SE			
	NE Nuova edificazione	- R Riuso	- Tot (NE+R)	NE Nuova edificazione	- R Riuso	- Tot (NE + R)	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE NE - Nuova edificazione Art. 25 c.2
				Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c.			

				6			
a) RESIDENZIALE	2.000	1.000	3.000	----- -	0	0	----- --
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	400	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	400	400	800	2.030	1.470	3.500	2.500 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	3.400	1.400	4.800	2.030	1.470	3.500	2.500

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

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

- **RI-a08): Riqualficazione dell'area a fini Turistico-Ricettivo "Le Mandriacce"** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE = mq. 1.680*

*Riuso SE = mq. 1.120*

- **RI-a18): Riqualficazione dell'area a vocazione Turistico-Ricettivo in loc. Meletra** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

*Riuso SE = mq. 350*

- **RI-a19): Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita** (Verbale del 03.10.2019)

*Destinazione d'uso prevista:* Turistico-ricettivo

Nuova Edificazione SE = mq. 350

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

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

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

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

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

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

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
4R. Colline di Castellina Marittima e Riparbella	(4,00 mq/ab.)	(12,00 mq/ab.)	(4,50 mq/ab.)	(3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	4.232	12.696	4.761	3.703
Ab. progetto	300	900	337	262

Totale	4.532	13.596	5.098	3.965
--------	-------	--------	-------	-------

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

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

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

E DI SERVIZIO							
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0	0	1.200

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

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

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

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

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

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

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

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

Totale	216	648	243	189
--------	-----	-----	-----	-----

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

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

Totale Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.10.2019*)
Riparbella	58,87 kmq	1.593

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Riparbella

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	2.400	3.500	5.900	-	0	0	-
b) INDUSTRIALE	400	0	400	10.500	5.000	15.500	0

– ARTIGIANALE							
c) COMMERCIALE al dettaglio	800	400	1.200	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	800	800	1.600	2.030	1.470	3.500	8.300 <sup>1</sup>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	4.600	4.700	9.300	12.530	6.470	19.000	8.300

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

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

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

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

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

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

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

Territorio comunale Riparbella	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	6.372	19.116	7.168	5.575
<b>Ab. progetto</b>	592	1.776	666	518
<b>Totale</b>	6.964	20.892	7.834	6.093

## 5. IL NUOVO PIANO OPERATIVO

Come riportato in premessa, la Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, approvando gli obiettivi per la formazione del nuovo strumento operativo con Deliberazione di G.C.

Essendo il Comune di Montescudaio dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Castellina Marittima e Riparbella, adottato con Del. C.U. n. 17 del 20.12.2019, il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi e le strategie, soprattutto legate all'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, e delle previsioni soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

### 5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo

Per il territorio di Montescudaio, la strategia operativa dovrà essere orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale e, soprattutto, delle attività agricole, zootecniche e forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per



l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte.

Con l'Avvio del procedimento del P.O. si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U.; sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

Ob.1. - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;

Ob.2. - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;

Ob.3. - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;

Ob.4. - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.

Ob.5. - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.

In termini di **politiche del Piano per i differenti sistemi** vengono indicati i seguenti obiettivi:

Ob.6. - Sistema insediativo

Ob.6.1. - residenza:

- minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;

- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente senza urbanizzare nuove porzioni di territorio e non per fini prettamente speculativi;
- dovranno essere previste azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e di quello in corso di realizzazione che per effetto della situazione economica non sono stati completati;
- localizzare, parallelamente alle aree di completamento e/o riqualificazione residenziale, anche gli spazi funzionali al rafforzamento degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi urbani, in considerazione delle diverse identità che compongono il Comune di Montescudaio;
- valorizzazione e recupero del centro storico attraverso specifiche politiche di rigenerazione urbana del borgo con la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico, verso il turismo lento con ipotesi di utilizzo dell'albergo diffuso (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);

#### Ob.6.2. - produttivo, commerciale e turistico

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi. Il Piano Operativo avrà il compito sia di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
- Favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nel centro abitato, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso;
- riqualificazione e potenziamento delle strutture turistiche esistenti, secondo quanto già indicato nel PSI adottato, incentivando la riqualificazione e l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica;
- incentivare il turismo green, anche tramite la previsione di inserimento specifiche attrezzature tecnologiche come le colonnine elettriche per le E-Bike o altre strutture finalizzate alla fruizione lenta del territorio;
- Attuare le strategie del PSI :

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

#### Ob.6.3. - attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico

- Perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
- studio ed analisi della viabilità del paese e dei relativi parcheggi;
- riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;
- Individuazione di una nuova area per la previsione di attività scolastica e prevedere l'ampliamento del cimitero comunale.
- Riqualificazione e potenziamento del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici anche nel Centro Storico, idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività commerciali e servizi esistenti;
- Riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente. Prevedere specifiche discipline che vietino la chiusura di viabilità secondarie, tra cui anche le strade vicinali, la rete dei percorsi storici. Dovrà essere inoltre valutato un collegamento tra la località di Fiorino e di Poggio Gagliardo. Incentivare la viabilità sostenibile e potenziare le vie di collegamento con le aziende agricole, anche mediante la programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.

#### Ob.7. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;

Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;

Ob.7.4 - disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;

Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;

Ob.7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agriturismo, individuando le aree idonee;

Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;
- la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;
- il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;
- la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a basso impatto (agricoltura sostenibile e biologica);
- prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;
- la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e podereale.

Ob.7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;

Ob.7.9 – prevedere il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la possibilità di cambio d'uso degli immobili nel territorio rurale, tramite una specifica disciplina che preveda una

differenziazione in relazione alle superfici esistenti e all'epoca della costruzione delle strutture esistenti.

Ob.8. - Valorizzazione dell'immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei "segni" legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

Ob.9. - Incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.

Ob.10 – Valorizzare il parco fluviale del Fiume Cecina, attraverso il potenziamento ed ampliamento della rete infrastrutturale e dei servizi, compresa la creazione di percorsi ed itinerari tematici e lo sviluppo di attività turistico-ricettiva.

Ob.11 - Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, per superare le emissioni negative generate dall'impatto ambientale di nuova costruzione. Incentivare il recupero e la conversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie (secondo i principi del Upcycling) nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e dell'architettura sostenibile, al fine di realizzare interventi a basso impatto ambientale.

Ob.12 – Predisporre una disciplina volta ad incentivare l'efficientamento energetico del fabbricato, l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche, favorendo il risparmio della risorsa idrica e incoraggiando la costruzione di edifici a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB, Ex legge 10).

## 5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo, consistono nell'analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell'attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l'opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

Si riporta comunque, di seguito, una prima tabella sintetica relativa alle azioni che appare già possibile individuare per favorire l'attuazione degli obiettivi preliminari sino ad ora definiti.

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI GENERALI	
Obiettivi	Azioni
<b>Obiettivo 1</b> – favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche	Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.
<b>Obiettivo 2</b> – incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.	Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione.  Si propone l'elaborazione di "schede progetto" differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare

	<p>schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici (per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi).</p> <p>Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali accordi attuativi.</p>
<p><b>Obiettivo 3</b> – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore</p>	<p>Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014 e al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.), nonché di perseguire la coerenza con il nuovo strumento strategico intercomunale (P.S.I.) redatto in forma associata con il Comune di Castellina Marittima e Riparbella.</p>
<p><b>Obiettivo 4</b> – adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.</p>	<p>Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alle definizioni delle relative fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in modo da permettere la zonazione del territorio in nuove classi di pericolosità.</p>

<p><b>Obiettivo 5</b> - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.</p>	<p>Si procederà con la declinazione degli obiettivi individuati all'interno del PSI al Piano Operativo, approfondendoli maggiormente.</p>
--	---

**AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SPECIFICI**

**PER I DIFFERENTI SISTEMI**

<b>Obiettivi</b>		<b>Azioni</b>
<p><b>Obiettivo 6</b> – Sistema Insediativo</p>	<p><i>Ob. 6.1 – Residenza</i></p>	<p>Seguendo i sottopunti indicati per l'obiettivo 6.1 al paragrafo precedente, sarà posta particolare attenzione alla disciplina delle aree residenziali esistenti, attraverso la tutela e valorizzazione dei centri storici e delle aree che costituiscono il patrimonio territoriale storico del Comune.</p> <p>Il P.O. sarà composto da un apposito zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazioni prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente (quali riqualificazione e ampliamento dei volumi esistenti), in base al grado di saturazione del tessuto insediativo e alla qualità paesaggistica dei luoghi.</p> <p>Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che detaglieranno gli interventi ammessi</p>



		<p>sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico-ambientale. Con l'occasione saranno analizzati e eventualmente modificati i Progetti Norma attualmente presenti nel R.U., in modo da renderli coerenti con lo sviluppo urbanistico comunale.</p> <p>Particolare attenzione sarà posta alla pianificazione delle aree di margine del tessuto urbano e del riordino del tessuto residenziale soprattutto ove sono presenti funzioni incongrue a garantire una migliore qualità di vita dell'ambito residenziale.</p> <p>Inoltre, sarà favorita la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando una netta distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazioni urbanistiche.</p>
	<p><i>Ob. 6.2 – Produttivo, commerciale e turistico</i></p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatta un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti; eventuale nuova zona di sviluppo artigianale sarà individuata con apposita perimetrazione e con specifica scheda normativa.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito commerciale, il P.O. porrà particolare attenzione al mantenimento del sistema del commercio diffuso, attraverso la redazione di norme che consentano l'attività commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, nelle aree ritenute più idonee a prevedere tali</p>

		<p>attività.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attuali aree esistenti, e prevedendone di nuove se appositamente richieste nell'ambito del processo partecipativo. Per i nuovi interventi sarà predisposta apposita disciplina di riferimento attraverso la redazione di schede norma.</p>
	<i>Ob. 6.3 – Attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico</i>	<p>Il P.O. individuerà le aree pubbliche e i servizi di interesse generale esistenti all'interno del territorio comunale con apposito zoning. Saranno in seguito individuate tutte le aree per nuove previsioni pubbliche volte a riqualificare e riorganizzare nodi viari e spazi pubblici. Tali aree potranno essere inserite all'interno di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scomputo di urbanizzazioni primarie.</p> <p>Sarà inoltre posta attenzione alla viabilità dolce ed un suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.</p>
<b>Obiettivo 7 – Sistema ambientale e agricolo</b>	<i>Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine</i>	La disciplina del P.O., tradotta nelle Norme Tecniche di Attuazione, conterrà uno specifico Capo relativo agli interventi

<p><i>di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;</i></p>	<p>ammessi nel territorio rurale ai sensi dei nuovi disposti regionali in materia. Tale disciplina sarà diversificata all'interno del territorio a seconda delle peculiarità dello stesso, tutelando le aree di maggiore tutela e valorizzando le aree agricolo-produttive legate ad aziende agricole esistenti. Su tali aree in specie saranno ammessi interventi ai sensi della normativa regionale, volti a potenziare le attività esistenti. Sarà inoltre riportata la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale, rispetto ai nuovi disposti regionali (L.R. 3/2017). Particolare attenzione sarà posta alla disciplina degli agriturismi perseguendo l'obiettivo di un loro potenziamento vista la vocazione prevalentemente rurale della zona collinare del Comune.</p>
<p><i>Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici (tessuto della città antica, beni monumentali diffusi);</i></p>	<p>Saranno inoltre individuati quegli elementi paesaggistici-ambientali qualificanti il territorio rurale, legati in special modo al sistema delle aree protette ricadenti all'interno del comune.</p>
<p><i>Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;</i></p>	<p>Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, quali presidi rappresentati il patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
<p><i>Ob.7.4 disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;</i></p>	
<p><i>Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema</i></p>	

	<p><i>ambientale- paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;</i></p>	
	<p><i>Ob. 7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee;</i></p>	
	<p><i>Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i></li> <li><i>• la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;</i></li> <li><i>• la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;</i></li> <li><i>• il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in</i></li> </ul>	

	<p><i>funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);</i></li><li><i>• prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente,</i></li></ul>	
--	---	--

	<p><i>secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale;</i></li> </ul>	
	<p><i>Ob. 7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;</i></p>	
	<p><i>Ob.7.9 – prevedere il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la possibilità di cambio d'uso degli immobili nel territorio rurale, tramite una specifica disciplina che preveda una differenziazione in relazione alle superfici esistenti e all'epoca della costruzione delle strutture esistenti.</i></p>	
<p><b>Obiettivo 8</b> – valorizzazione dell'immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei</p>	<p>Come detto per gli obiettivi precedenti, le Norme Tecniche di Attuazione conterranno uno specifico Titolo volto a</p>	

<p>“segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell’abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.</p>	<p>tutelare e preservare gli elementi di valore paesaggistico-ambientale qualificanti il territorio comunale.</p>
<p><b>Obiettivo 9</b> – incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.</p>	<p>All’interno della disciplina del P.O. sarà posta particolare attenzione ad incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili destinati alla riqualificazione del tessuto edilizio nel territorio urbanizzato.</p>
<p><b>Obiettivo 10</b> – Valorizzare il parco fluviale del Fiume Cecina, attraverso il potenziamento ed ampliamento della rete infrastrutturale e dei servizi, compresa la creazione di percorsi ed itinerari tematici e lo sviluppo di attività turistico-ricettiva.</p>	<p>Le Norme Tecniche di Attuazione conterranno uno specifico Titolo volto a tutelare e preservare il Parco Fluviale del Fiume Cecina, valorizzando la rete infrastrutturale, i servizi e l’incremento di attività turistiche-ricettive.</p>
<p><b>Obiettivo 11</b> – Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, per superare le emissioni negative generate dall’impatto ambientale di nuova costruzione. Incentivare il recupero e la conversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie (secondo i principi del Upcycling) nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e dell’architettura sostenibile, al fine di realizzare interventi a basso</p>	<p>La disciplina del PO prevederà una specifica normativa intenta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando il recupero e la riconversione di prodotti di scarto in nuovi materiali di qualità per le opere edilizie secondo il principio del Upcycling.</p>

impatto ambientale.	
<b>Obiettivo 12</b> - Predisporre una disciplina volta ad incentivare l'efficientamento energetico del fabbricato, l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche, favorendo il risparmio della risorsa idrica e incoraggiando la costruzione di edifici a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB, Ex legge 10).	All'interno della disciplina del PO sarà posta particolare attenzione ad incentivare l'efficientamento energetico, la costruzione di edifici con consumi energetici minimi e l'utilizzo di impianti per il trattamento e il recupero delle acque meteoriche.

### 5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con il P.S.I. è stato individuato e adottato, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di P.O.. Tale perimetrazione è stata propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende obbligatoria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

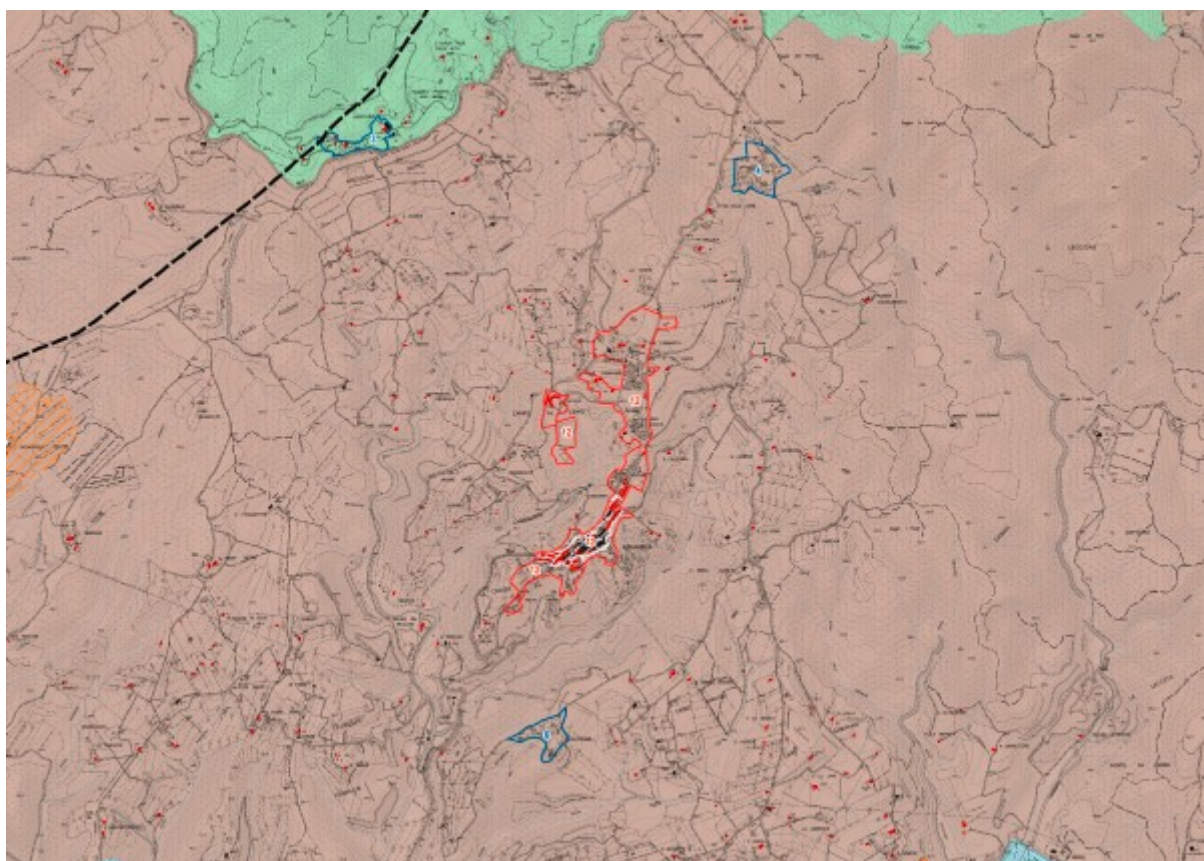
La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di approvazione delle controdeduzioni.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove prevision



### 5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con il P.S.I. è stato individuato e adottato, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di P.O.. Tale perimetrazione è stata propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende obbligatoria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.



*Estratto Tav.QP03 – Statuto del territorio – TU, Nuclei Rurali e Sistemi Territoriali – PSI*

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di approvazione delle controdeduzioni.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia e la Regione Toscana.

In fase di redazione del P.O. sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi già previsti nel P.S.I., per i quali è già stata svolta la Conferenza di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. A seguito del verbale della Conferenza di Copianificazione indetta dal P.S.I. (con verbale del 03.10.2019), sarà richiesta una nuova Conferenza di Copianificazione per le previsioni che l'Amministrazione riterrà opportuno inserire nel primo Piano Operativo.

Si demanda comunque ad una seconda fase la possibile richiesta di una nuova conferenza di Copianificazione, per le nuove aree derivanti da approfondimenti progettuali degli obiettivi del PSI o derivanti da contributi pervenuti a seguito del processo partecipativo.

---

## 6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Urbanistica partecipata è il coinvolgimento dei cittadini e delle varie associazioni, nelle fasi di redazione degli strumenti di pianificazione. È restituire credibilità e fiducia al processo di gestione del territorio, in modo da dare un segnale ai cittadini della massima considerazione delle loro opinioni, sulle iniziative politiche (e tecniche) di cui saranno destinatari, per restituire priorità dell'interesse pubblico nel disegno del territorio e perché i cittadini sono da considerare come la spina dorsale dello spazio urbano.

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio, anche se si tratta di modifiche puntuali o specifiche. Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.



In altre parole, i cittadini debbono poter disporre delle informazioni necessarie per poter esprimere il proprio consenso o dissenso, ma anche per poter dare un proprio contributo.

Informazione e conoscenza costituiscono quindi la condizione qua non per la partecipazione e per il dialogo tra istituzione e cittadini. Affinché sia possibile realmente coinvolgere i cittadini nella loro eterogeneità e beneficiare dell'esperienza diretta che hanno del territorio, non è sufficiente fornire l'opportunità di partecipare, ma bisogna offrire strumenti affinché sia possibile partecipare.

Per realizzare un processo partecipativo di successo è necessario tener presente le seguenti indicazioni:

A) suddividere il processo in fasi separate, per ridurre la complessità e focalizzare meglio le azioni: una prima fase preliminare, una seconda fase di redazione ed infine la terza fase di divulgazione degli strumenti urbanistici;

B) ascoltare e comprendere i bisogni espressi dai cittadini, incluso il bisogno di informazioni: coinvolgere gli stakeholders principali con particolare attenzione per quei gruppi portatori di interessi specifici;

C) mantenere sempre un approccio aperto alle idee diverse e nuove con l'obiettivo di generare insieme una conoscenza condivisa nella comunità;

D) sostenere la fiducia reciproca (amministrazione-cittadini): la scelta di un percorso partecipativo per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici avrà anche l'obiettivo di dare un segnale preciso fondato sull'interazione e la fiducia reciproca tra amministrazione e cittadinanza;

E) un piano di comunicazione esterna, importante per tenere costantemente informati i cittadini con contenuti e azioni di comunicazione specifici per i diversi target group.

La **prima fase** del processo partecipativo sarà dedicata alla definizione degli obiettivi di tutto il percorso. Verranno definiti i temi ed i percorsi da svolgere in linea con gli obiettivi indicati dal Piano Operativo.

La **seconda fase**, successiva all'avvio del procedimento, prevederà le azioni che saranno realizzate nell'ambito del percorso partecipativo e che comprenderanno sia momenti mirati all'informazione, all'illustrazione del contesto territoriale, che momenti dedicati alla raccolta delle opinioni informate dei cittadini.

La **terza fase** prevederà le azioni che saranno organizzate, a seguito dell'adozione degli strumenti urbanistici, per favorire la divulgazione, e comprensione, delle informazioni finalizzate alla presentazione delle osservazioni.

---

### 6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

---

Questo documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 della LR 10/2010, viene inviato con metodi telematici ai vari soggetti operanti sul territorio, interessati alla pianificazione, delegati all'approvazione e capaci di fornire contributi fra i quali:

- Regione Toscana Settore Ambiente ed Energia, valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale
- Strategica, Opere Pubbliche di interesse strategico regionale, Assetto e Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana- ufficio del Genio Civile di Pisa (ora Valdarno Inferiore)
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Comuni facenti parte dell'Unione
- Comuni confinanti con l'Unione
- Soprintendenza per i beni Ambientali, Culturali ed Archeologici
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino Toscana Costa
- ARPAT Dipartimento di Pisa
- ASL 6 Toscana Nord ovest Val di Cecina
- ANAS Compartimento viabilità toscana
- Provincia di Pisa
- AIT Autorità Idrica Toscana
- ASA
- REA
- Consorzio di Bonifica
- Enel
- Telecom
- Corpo Forestale dello Stato
- Ferrovie dello Stato
- WWF Sezione Regionale Toscana

---

## 7. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

---

La verifica di coerenza fra il Piano Operativo e gli altri piani di livello gerarchico superiore, considerata la situazione attuale della pianificazione provinciale e regionale, sarà piuttosto complessa.

---

### 7.1 I criteri metodologici

---

La verifica delle coerenze del Piano Operativo del Comune di Montescudaio verrà effettuata nei confronti del Piano Paesaggistico, come implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale per la disciplina paesaggistica, e del PTCP di Pisa, inoltre con i seguenti altri piani sovraordinati le cui disposizioni interagiscono significativamente con la pianificazione comunale:

- PAER – Piano Ambientale ed Energetico Regionale;
- PRB – Piano di gestione dei Rifiuti e di Bonifica dei siti inquinati;
- PRQA – Piano Regionale per la qualità dell’aria ambiente;
- PGRA – Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni
- PTA – Piano di Tutela delle Acque della Toscana

In questo documento preliminare si illustra la metodologia che si intende adottare. La valutazione di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità dei Piani Urbanistici di perseguire gli obiettivi che si sono dati (razionalità e trasparenza delle scelte), mentre quella di coerenza esterna esprime la capacità dei piani di risultare non in contrasto, eventualmente indifferente o portatori di contributi alle politiche di governo del territorio degli altri enti istituzionalmente competenti in materia.

La valutazione di sostenibilità generale e di legittimità viene affrontata in questa prima fase di valutazione sulla base dei dati forniti dal progettista al livello di definizione nel quale si trovano.

La valutazione di sostenibilità ambientale deve essere rimandata alla fase successiva di valutazione, incrociando e/o sovrapponendo i dati di piano sui dati del quando delle Conoscenze della VAS, in fase, attualmente, di aggiornamento.

Possono essere identificati quattro principali gradi di coerenza riferiti alle relazioni fra obiettivi, linee guida e strumenti attuativi del piano urbanistico:

1. **Coerenza Forte:** si riscontra una forte relazione fra obiettivi e strumenti attuativi,
2. **Coerenza Debole:** obiettivi e linee guida concordano, ma il risultato può essere conseguito con prescrizioni o strumenti di dettaglio nell’ambito normativo dello strumento della pianificazione urbanistica;

3. **Indifferente:** gli strumenti della pianificazione urbanistica non sono stati definiti o non sono definibili in quanto non ci sono relazioni dirette con gli obiettivi dei piani sovraordinati.

4. **Divergenza:** le linee guida dei Piani Urbanistici, a seguito dell'approfondimento delle indagini, risultano contrastanti con gli obiettivi dei piani sovraordinati.

Le relazioni di coerenza si valutano con la costruzione di tabelle (matrici) che correlano obiettivi, linee guida e previsioni con le disposizioni dei vari atti pianificatori. Nelle matrici verranno riportati gradi intermedi di coerenza riferiti a relazioni che in questa fase della pianificazione non garantiscono il conseguimento dei risultati attesi ma possono essere migliorate con adeguamenti nelle NTA. In fase successiva si correlano obiettivi, linee guida e previsioni di Piani Urbanistici con gli articoli delle NTA in fase di definizione.

---

## 7.2 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

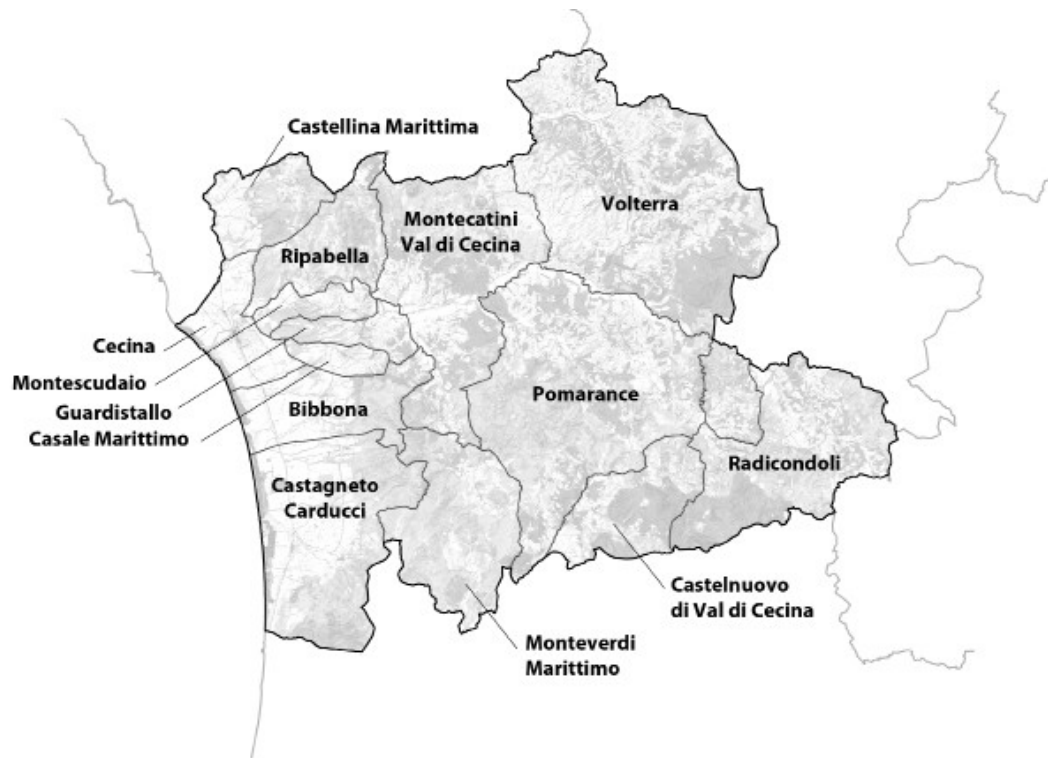
---

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

Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso e adeguati obiettivi di qualità.

Per ogni ambito è stata redatta una specifica scheda, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggiore dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Il territorio del Comune di Montescudaio ricade **nell'AMBITO 13 – Val di Cecina** insieme ai comuni di Castellina Marittima, Riparbella, Bibbona, Casale Marittimo, Castagneto Carducci, Castelnuovo di Val di Cecina, Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Pomarance, Radicondoli, Volterra.



*Ambito 13 - Val di Cecina, del Piano Paesaggistico*

La scheda d'Ambito è strutturata in **6 sezioni**

1. PROFILO D'AMBITO
2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA
3. INVARIANTI STRUTTURALI
4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI
5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE
6. DISCIPLINA D'USO

Gli strumenti della pianificazione urbanistica definiscono le strategie e le regole per il corretto uso del suolo, la tutela della risorse, lo sviluppo economico e la valorizzazione del territorio.

Il Piano Operativo dovrà, quindi confrontarsi con il Piano Paesaggistico: in particolare la coerenza dei Piani urbanistici dovrà essere verificata nei confronti dei seguenti aspetti costituenti il riferimento del "Piano Paesaggistico".

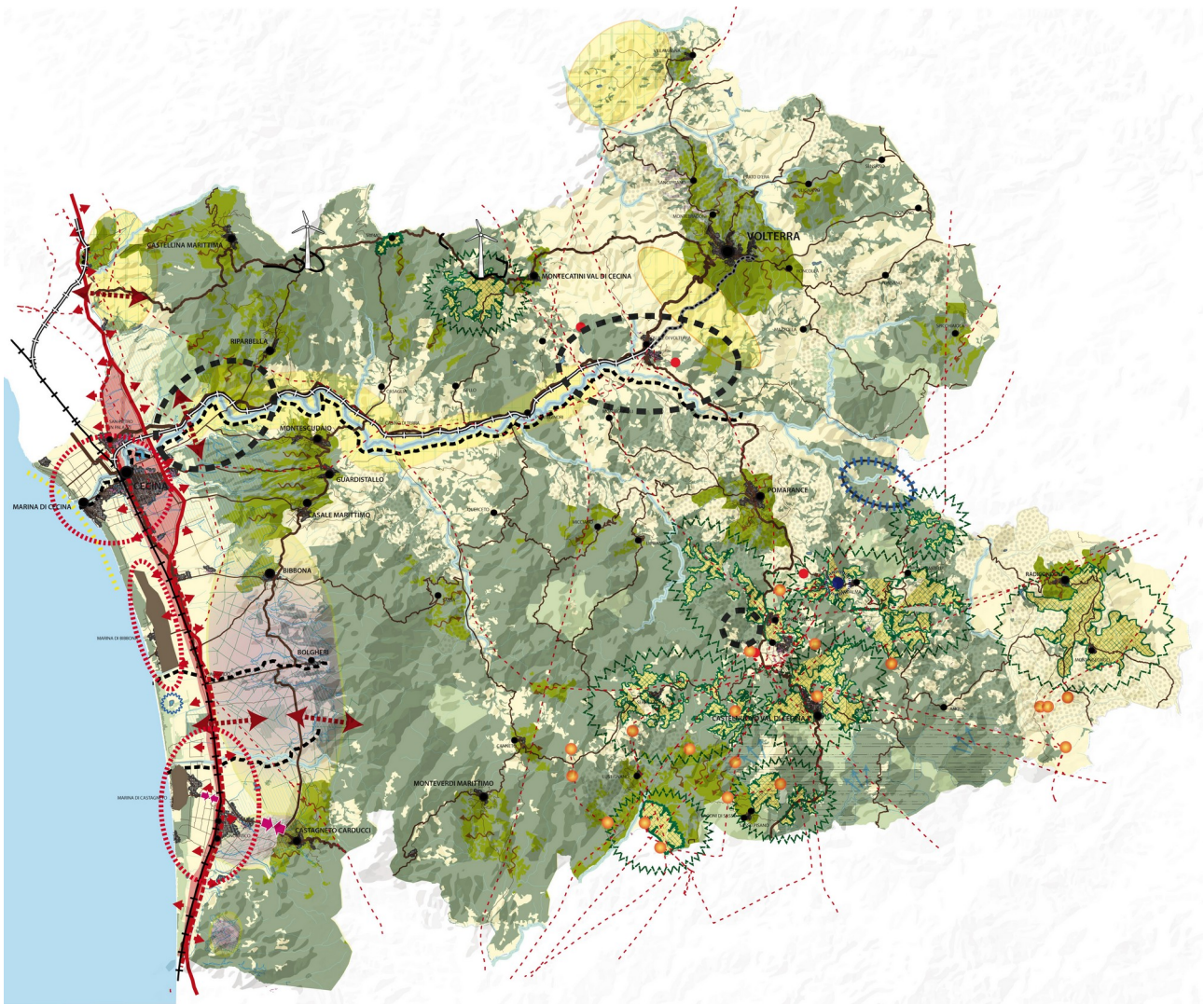
1. nel riconoscimento dei caratteri strutturali identificativi naturali, degli assetti agricoli e forestali, degli insediamenti e delle infrastrutture storici e moderni;
2. nel riconoscimento dei valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi;





3. negli elementi costitutivi antropici (idrografia artificiale, paesaggi agrari e forestali storici, paesaggi agrari e forestali moderni) tenendo presenti i funzionamenti, le dinamiche, gli obiettivi di qualità, le azioni prioritarie in esso espressi per:

- Elementi costitutivi naturali: boschi e corsi d'acqua minori, emergenze geologiche, rilievi collinari, aree golenali dei fiumi e dei loro affluenti;
- risorse del sottosuolo;
- valori storico-culturali;
- valori estetico-precettivi emergenze geologiche, paesaggistiche);
- valori naturalistici: (elementi naturali strutturanti il paesaggio rurale);
- Valori storico-culturali (insediamenti e infrastrutture storiche: pievi, borghi e fortificazioni), principali centri e nuclei storici, insediamenti sorti in funzione delle risorse del sottosuolo;
- reperti archeologici e risorse architettoniche monumentali;
- i centri di capoluogo, le frazioni, gli aggregati e i centri storici minori, le ville ed i giardini con valenza estetico-percettiva indicati per l'ambito di riferimento.



### 7.3 Ricognizione dei beni paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 5B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nel comune di Montescudaio ricadono “ **immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)**, quale:

- Complesso dei cipressi esistenti attorno al Cimitero di Montescudaio, in Provincia di Pisa, siti nel terreno di proprietà del Comune – D.M. 15/04/1955.

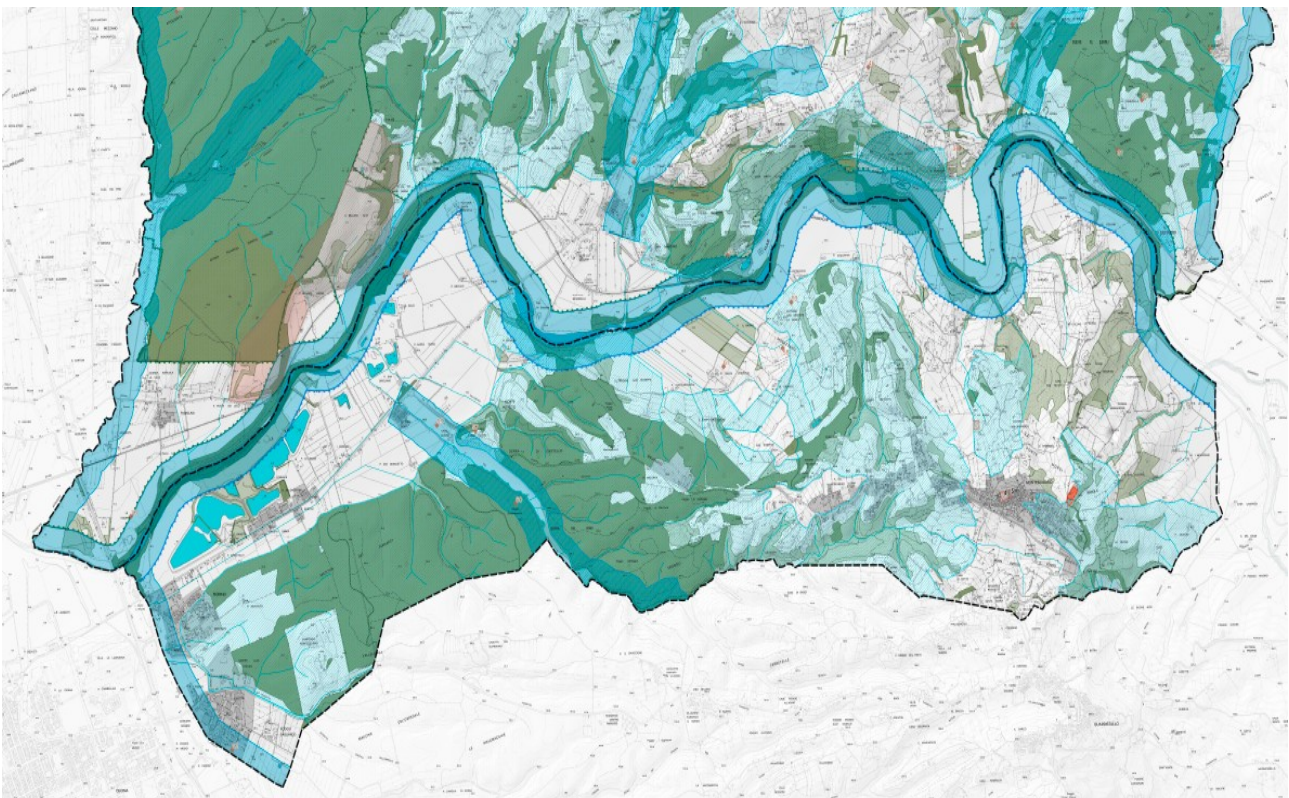
Ricadono inoltre, le seguenti **Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)**:

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati su laghi (**art. 142; c.1; lett. b)**;

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (**art.142; c.1; lett.c**);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 (**art. 142; c.1; lett. g**);
- Le zone di interesse archeologico individuate con decreto e in attesa di integrazione (**art. 142; c.1; lett. m**).

**Beni Architettonici** tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004:

- Abbazia di Santa Maria Assunta
- Mura del Castello e Torre Civica
- Cimitero di Montescudaio



*Estratto tav. QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati*

#### **7.4 I rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa è stato approvato l'adeguamento al piano di indirizzo territoriale – PPR della Regione Toscana e alla L.R. 65/2014 con Delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 16/03/2022.

Esso si compone del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statutaria e di una parte strategica.

La parte statutaria del PTC specifica:

- a) il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale;
- b) le invarianti strutturali del territorio provinciale;
- c) gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del D.lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.

La parte strategica del PTC delinea la strategia dello sviluppo del territorio ed a tal fine:

- a) individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- b) detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;
- c) detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III;
- d) detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art.41 della L.R. 39/2000;
- e) individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socioeconomico e culturale della comunità provinciale.

E stabilisce:

- a) le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- b) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni;
- c) le misure di salvaguardia.

Contiene inoltre:

- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si preveda l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti dal piano sono i seguenti:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;

- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali. Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento delle **azioni** di competenza provinciali e dei piani strutturali:

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari.

È compito del PTC individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

Il PTC, a seguito delle analisi e approfondimenti condotti nel Quadro Conoscitivo suddivide il territorio provinciale in sistemi territoriali provinciali che costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie della Provincia.

#### **Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno"**

che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;

#### **Il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali"**

che comprende i Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme Lari, Chianni, Lajatico; Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, **Montescudaio**, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e Castelnuovo V.C.

Il PTC prevede un'ulteriore suddivisione dei sistemi territoriali in sub-sistemi, nello specifico il comune di Montescudaio ricade nel **SUB-SISTEMA delle COLLINE LITORANEE e della BASSA VAL DI CECINA.**

---

## 8. IL RAPPORTO AMBIENTALE

---

La definizione del Quadro Conoscitivo dell'ambiente e del territorio funzionale alla valutazione e che andrà a costituire parte integrante del Rapporto Ambientale si basa:

- 1) sul riordino, integrazione e aggiornamento dei dati elaborati nell'ambito della VAS e della Valutazione integrata a supporto, rispettivamente del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale Vigente;
- 2) sulla elaborazione di dati derivanti da studi di settore e documenti quali la:
  - a) Relazione sullo stato dell'Ambiente della Toscana 2020 (Regione Toscana, Arpat, Arrr, Ars);
  - b) Annuario dei dati ambientali 2020 (ARPAT)
  - c) documenti a supporto del Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti, del Piano Provinciale della attività estrattive, del Piano Energetico Regionale;
  - d) studi, indagini, monitoraggi promossi e svolti nell'ambito delle attività di ARPAT, ARRR, IRPET, ISTAT, ISPRA e LAMMA.

Chiaramente il rapporto Ambientale si basa su di una struttura il cui "indice" deriva direttamente dai contenuti previsti dall'allegato 2 della LR 10/2010 ed in questa fase preliminare verranno inserite informazioni e analisi proprie del livello preliminare di valutazione.

Successivamente nel Rapporto Ambientale saranno dettagliatamente illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità di monitoraggio, in base all'art.24 della LRT 10/2010 e seguendo quanto disposto proprio dall'Allegato 2:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano Operativo in rapporto con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;

- d) qualsiasi problema ambientale esistente pertinente alle Varianti degli strumenti urbanistici;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti alle Varianti degli strumenti urbanistici;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti all'attuazione delle varianti agli strumenti urbanistici;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione delle Varianti agli strumenti urbanistici proposte definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

---

### 8.1 L'ambito di studio

La valutazione delle interazioni fra previsioni urbanistiche e territorio è essenzialmente legata alla tipologia di interventi coinvolti, alla localizzazione geografica e morfologica, alle relazioni di distanza e interferenza per la compartecipazione all'uso di risorse e servizi.

Le previsioni del nuovo strumento urbanistico andranno ad interessare le principali componenti fisiche (legate all'ambiente e al territorio) e le componenti riguardati la sfera umana: sociali ed economiche.

---

## COMPONENTI FISICHE

---

### SUOLO E SOTTOSUOLO

ASPETTI AGROFORESTALE E VEGETAZIONALI  
ACQUEE SUPERFICIALI E PROFONDE  
ATMOSFERA – CLIMA  
EMERGENZE AMBIENTALI – RISORSE NATURALI  
FAUNA – ECOSISTEMI  
PAESAGGIO – ESTETICA DEI LUOGHI

---

### **COMPONENTI ANTROPICHE**

---

ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI  
VINCOLI TERRITORIALI  
PIANI E PROGRAMMI  
EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE  
USO DEL SUOLO  
SERVIZI INFRASTRUTTURE  
CRITICITÀ DEL TERRITORIO

Lo scopo principale di questa fase di valutazione è quello di individuare le principali problematiche connesse con l'attuazione delle previsioni, valutando, di massima, l'entità delle modificazioni e individuando le misure idonee a rendere sostenibili gli interventi e adeguando di conseguenza il nuovo contesto dispositivo.

Più in particolare nell'ambito delle successive fasi di valutazione, si forniranno indicazioni sulla possibilità di realizzare gli insediamenti in funzione della esistenza o realizzazione delle infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio, inoltre, che siano garantiti i servizi essenziali (approvvigionamento idrico, capacità di depurazione, smaltimento rifiuti), la difesa del suolo, la disponibilità di energia.

---

## **8.2 Il quadro di riferimento ambientale preliminare**

---

### ***8.2.1 La fonte delle informazioni***

---

Per la definizione del Quadro di riferimento Ambientale si fa riferimento all'elenco riportato nella premessa di questo capitolo, avendo come punto di partenza gli studi svolti nel Piano Strutturale Intercomunale in associazione con Castellina Marittima e Montescudaio, integrato con quanto derivante dalla fase ricognitiva che verrà operata dai progettisti e nell'ambito degli studi geologici, sismici e idraulici.



---

### **8.2.2 L'inquadramento territoriale storico**

---

Il territorio comunale di Montescudaio si estende per circa 20 kmq nella valle del Cecina. Il Castello ha una posizione strategica che soprattutto nel passato ha avuto importanza, si trova su un'altura all'inizio della Val di Cecina.

Montescudajo fu comunità autonoma fin dalla fine del Quattrocento. Il castello si formò intorno ad un monastero di suore benedettine fondato nel 1091 nella chiesa di Santa Maria in Monte Scudario dal conte Gerardo della Gerardesca, alla famiglia spettava il diritto di nominare la madre Superiora. L'anno successivo alla fondazione la famiglia attribuì il giuspadronato della chiesa di Sant'Andrea alla badia di S. Maria di Montescudajo e fece dono alla badia di:

(...) "tutte le pile e frantoi da ulive situati nel distretto di Montescudajo con facoltà alle monache di poter far pascolare in tutto il distretto e contea del donatore il bestiame che quelle religiose avessero tenuto a suo conto oppure dato a socio 8."

Posto sotto il dominio della repubblica di Pisa, che affidò più volte il vicariato ai conti della Gerardesca, costituiva un importante avamposto dei possedimenti del feudo per la sua posizione strategica di crinale. La Repubblica Fiorentina accettò la sottomissione spontanea del Castello di Montescudajo nel 1406 con l'obbligo che nel castello non vi abitassero i Conti della Gherardesca.

L'anno successivo la famiglia della Gherardesca divenne vicaria per la Maremma Pisana della Repubblica Fiorentina, nel corso del secolo i conti di Montescudajo tentarono di ribellarsi al controllo fiorentino senza successo, nel 1478 il Castello fu assalito e conquistato dalle truppe del Pontefice Sisto IV e dal re Ferdinando di Napoli ma l'anno successivo fu liberato dalle truppe fiorentine.

Nel 1648 il Granduca Ferdinando II costituì in feudo il Castello con il titolo di marchesato e lo assegnò alla famiglia Ridolfi che mantenne l'investitura fino al 1751 anno in cui furono aboliti i feudi nel Granducato di Toscana.

### 8.2.3 Gli aspetti demografici

Al 1° gennaio 2019, secondo i dati dell'ISTAT, Montescudaio presenta la seguente popolazione residente:

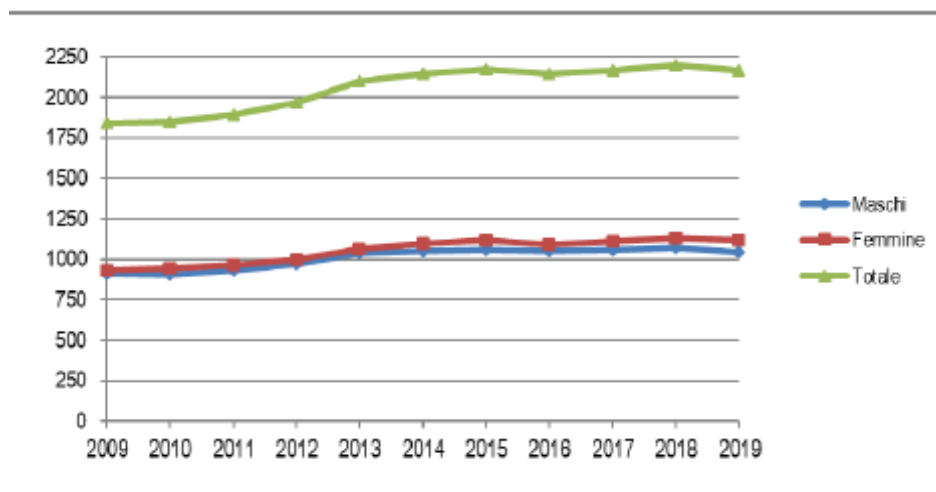
Maschi	Femmine	TOTALE
1.045	1.121	2.166

*Dati a cura di GeodemolSTAT – Bilancio demografico, 2019*

Dal 2009 al 2019 la popolazione residente è leggermente cresciuta:

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2009	909	931	1.840
2010	908	943	1.851
2011	932	963	1.895
2012	973	996	1.969
2013	1.036	1.062	2.098
2014	1.049	1.097	2.146
2015	1.057	1.116	2.173
2016	1.054	1.090	2.144
2017	1.058	1.111	2.169
2018	1.069	1.129	2.198
2019	1.045	1.121	2.166

*Dati a cura di GeodemolSTAT – Bilancio demografico e popolazione residente, 2019*

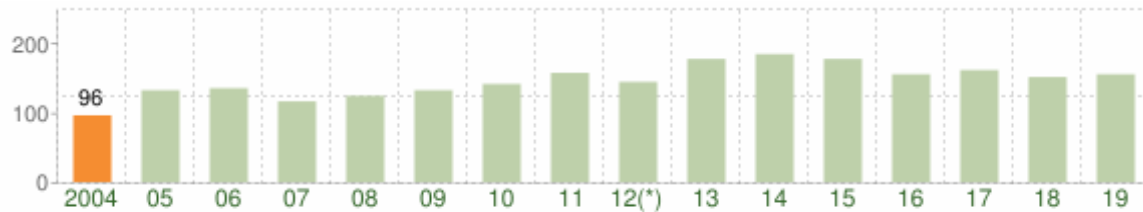


*Andamento della popolazione residente nel Comune di Montescudaio – anni 2009 - 2019*

In rapporto agli altri comuni della provincia di Pisa, secondo i dati ISTAT riferiti al bilancio demografico anno 2018, Montescudaio si colloca al 26° posto sia per la popolazione residente al 31 dicembre 2018 che al 27° posto per numero di famiglie e al 6° posto, insieme a Volterra, Calci, Lajatico, Casale Marittimo e Orciano Pisano per numero medio di componenti per famiglia.

Infine, si riportano alcuni dati sugli stranieri residenti nel territorio comunale.

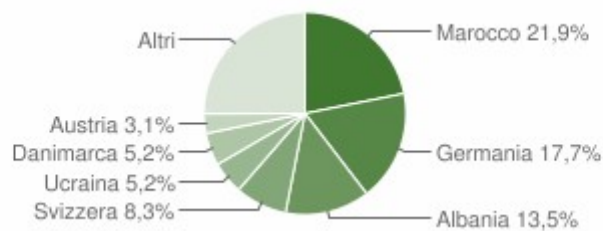
Al 1° gennaio 2004 erano 96 e rappresentavano il 6,1% della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2004

COMUNE DI MONTESCUDAIO (PI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2004 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento



### 8.2.4 Le attività socio-economiche: il sistema produttivo locale

Nel 2016 a Montescudaio si contava 515 addetti distribuiti in 207 unità attive (UA). Le attività economiche prevalenti sono quelle relative al “commercio all’ingrosso e al dettaglio” (il 31,4% del totale comunale) seguite dalle “costruzioni” (13,5%) e dalle “attività manifatturiere” (11,6%).

Il settore economico con il maggior numero di addetti sono le attività relative al “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” che conta 156 addetti (30,3% del totale comunale) e le “attività manifatturiere” con 111 addetti pari al 21,6% del totale comunale. Nel settore delle attività manifatturiere, le aziende con il maggior numero di addetti sono quelle relative alla “lavorazione e conservazione di carne e produzione di prodotti a base di carne” con 34 addetti distribuiti in 2 UA.

Seguono il settore delle “costruzioni” con 69 addetti e le “attività dei servizi di alloggio e ristorazione” con 58 addetti.

Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	24	111	4,6
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	12	12,0
fornitura di acqua, reti fognarie, attività gestione dei rifiuti ecc	1	13	13,0
costruzioni	28	69	2,5
commercio all’ingrosso e al dettaglio	65	156	2,4
trasporto e magazzinaggio	5	18	3,6
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	23	58	2,5
servizi di informazione e comunicazione	4	4	1,0
attività finanziarie e assicurative	5	5	1,0
attività immobiliari	11	20	1,8
attività professionali, scientifiche e tecniche	13	13	1,0
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	8	16	2,0
istruzione	5	5	1,0
sanità e assistenza sociale	6	6	1,0
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	3	3	1,0
altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	5	6	1,2
<b>TOTALE</b>	<b>207</b>	<b>515</b>	<b>2,5</b>

ISTAT, Censimento Imprese, 2016

**8.2.5 Il turismo**

L'offerta turistica del territorio di Montescudaio è pari a 3.074 posti letto distribuiti in 24 strutture ricettive suddivise per diverse tipologia, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	-	-
Residenze turistico - alberghiere	1	22
Affittacamere	3	28
Agriturismi	14	271
CAV	4	321
Campeggio	1	2.140
Villaggi turistici	1	292
Alloggi privati	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>24</b>	<b>3.074</b>

*Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2019*

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici per l'anno 2018. Per arrivi turistici vengono sommati il numero di clienti italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per presenze si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

	ARRIVI	PRESENZE
Italiani	2.366	12.706
Stranieri	6.862	62.696
<b>Totale</b>	<b>9.228</b>	<b>75.402</b>

**8.2.6 L'inquadramento morfologico e paesaggistico**

È possibile suddividere la struttura territoriale e paesaggistica di Montescudaio in due fasce ben distinte:

- 1) L'area di fondovalle del Cecina e del Fine
- 2) Le collina a sud del Fiume Cecina

**Area di fondovalle del Cecina e del Fine**

L'area di fondovalle del Fiume Cecina, del Fiume Fine e dei loro immissari, è predominata ancora oggi da colture estensive dove la matrice agricola presenta una particolare maglia agraria caratterizzata da campi di medie dimensioni con frequenti consociazioni di filari di olivo. In questo

ambito si collocano i sistemi insediativi dei centri abitati di Fiorino e Casone, gli insediamenti produttivi-commerciali di Poggio Gagliardo, nel comune di Montescudaio.

### **Le colline a sud del Fiume Cecina**

Il fiume Cecina è l'elemento naturale che divide in due parti ben distinte il territorio: il comune di Montescudaio è localizzato nel versante a sud del fiume. Sono presenti aree destinate all'attività agricola, aree con copertura forestale di pregio. Il territorio si connota per la frammentazione fondiaria con interessanti colture tradizionali quali vite e ulivo, con una pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediative, di interesse paesaggistico, testimonianza della cultura agricola. La totalità del territorio ricade nella zona di produzione dei vini DOC Montescudaio oltre che IGT Toscana. Tale caratteristica viti-vinicola di pregio risulta essere in questi comuni una produzione di nicchia correlata ad una superficie vitata di soli 419 ettari pari al 8,8% della superficie agricola utilizzata.

---

### **8.3 La qualità dell'aria**

Le qualità dell'ambiente atmosferico e le pressioni che su di esso gravano, devono essere valutate perché possano essere attivate delle opportune politiche di controllo e di gestione fino ad arrivare alla ricerca di soluzioni per il risanamento. La manifestazione dell'inquinamento a livello del suolo è determinata da alcuni fattori meteorologici quali la temperatura, l'umidità e la direzione prevalente del vento, agevolando o meno la diffusione e l'abbattimento delle sostanze inquinanti. Un ulteriore fattore è rappresentato dalla radiazione solare, responsabile dello smog fotochimico.

Il comune di Montescudaio è inserito all'interno della "zona collinare montana". Questa zona copre una superficie superiore ai 2/3 del territorio regionale e presenta, oltre al dato orografico, elementi caratterizzanti, relativi alle modeste pressioni presenti sul territorio, che la distinguono e identificano come zona. Risulta caratterizzata da bassa densità abitativa e da bassa pressione emissiva, generalmente inferiori a quelle delle altre zone urbanizzate, e comunque concentrata in centri abitati di piccola e media grandezza ed in alcune limitate aree industriali. In questa zona si distingue un capoluogo toscano (Siena) e le due aree geotermiche del Monte Amiata e delle Colline Metallifere che presentano caratteristiche di disomogeneità rispetto al resto dell'area. Nelle aree geotermiche risulta opportuno il monitoraggio di alcuni inquinanti specifici normati dal nuovo decreto come l'Arsenico ed Mercurio ed altri non regolamentati come l'H2S.

Tuttavia, nei territori dei Colli Marittimi Pisani non sono presenti stazioni di monitoraggio fisse o mobili che rilevano in continuo la qualità dell'aria. Le stazioni di rilevamento più vicine sono quelle di PI – Montecerboli (Zona Collinare Montane) e di Livorno (Zona Costiera).

Non è stato possibile, pertanto, analizzare in maniera puntuale la qualità dell'aria. È tuttavia possibile far riferimento ai dati pubblicati dall'ARPAT nell'Annuario dei dati ambientali del 2019.

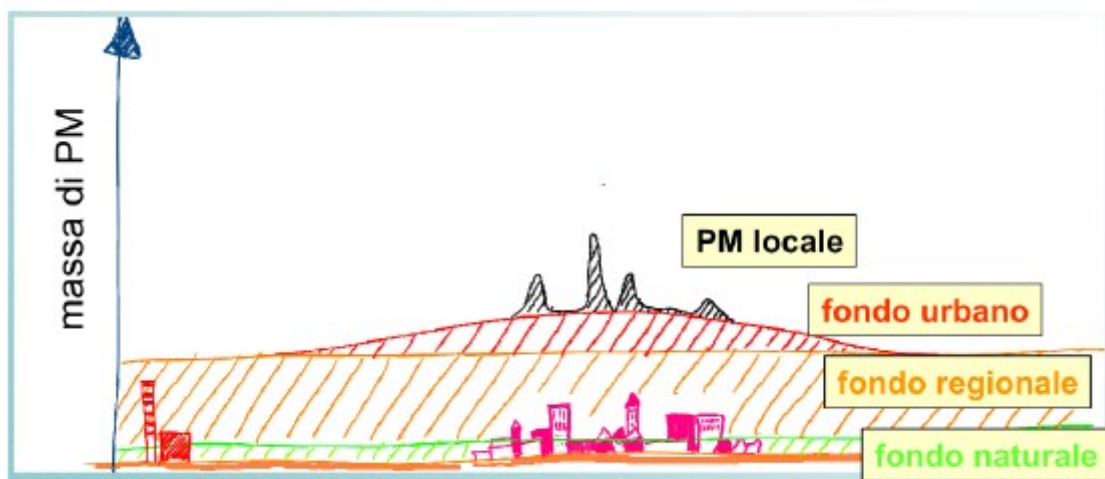
La Relazione annuale sullo stato della qualità dell'aria nella Regione Toscana – anno 2018 evidenzia che a seguito dell'analisi dei dati forniti dalla rete regionale di monitoraggio di qualità dell'aria, dei

dati forniti dalle stazioni locali, dei risultati delle campagne indicative effettuate sul territorio regionale, dall'analisi delle serie storiche ha confermato una situazione nel complesso positiva nel 2018.

Le uniche criticità riguardano, analogamente al passato, tre inquinanti: PM10, NO2 ed Ozono. Per quanto riguarda PM10 ed NO2 la situazione toscana ha confermato nel 2018 la tendenza positiva già cominciata gli ultimi anni.

Il rapporto evidenzia che per il **PM10**, il limite massimo pari a 35 giorni di superamento del valore medio giornaliero di 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  non è stato rispettato soltanto in una stazione di fondo della Zona del Valdarno Pisano e Piana Lucchese mentre il limite di 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  come media annuale è rispettato in tutte le stazioni.

Per il **PM2,5** il limite normativo di 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  come media annuale non è stato superato in nessuna delle stazioni della Rete Regionale.



A. Ianniello, Il PM 10 in Toscana – Inquadramento generale e analisi della problematica, Pistoia 2012

Per il **NO2** (biossido di azoto) il valore limite di 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  come media annuale non è stato rispettato soltanto in una delle due stazioni di traffico dell'Agglomerato di Firenze mentre il limite massimo di 18 superamenti della media oraria di 200  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  è stato rispettato in tutte le stazioni.








Per l'**Ozono** è stata confermata la criticità di questo parametro nei confronti di entrambi i valori obiettivo previsti dalla normativa che sono stati superati nel 70-80 % delle stazioni.

Per il **CO**, **SO2** e **benzene** il monitoraggio relativo al 2018 ha confermato l'assenza di criticità alcuna ed il pieno rispetto dei valori limite.

Per il **H2S** (acido solfidrico): I valori registrati presso le stazioni della rete regionale sono ampiamente inferiori al riferimento dell'OMS (Organizzazione Mondiale della Sanità), per entrambi i siti di monitoraggio. Per quanto riguarda il disagio olfattivo invece esso è presente in modo rilevante soltanto presso il sito di Pomarance.

Per il **Benzo(a)pirene** il valore obiettivo di 1,0  $\text{ng}/\text{m}^3$  come media annuale è stato rispettato in tutte le stazioni di Rete regionale.

Infine, per i **metalli pesanti** il monitoraggio relativo al 2018 ha confermato l'assenza di criticità alcuna ed il pieno rispetto dei valori limite per il piombo e dei valori obiettivo per arsenico, nichel e cadmio.

Zona	Classificazione	Comune	Stazione	Tipo	Inquinante												
					NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2.5</sub>	CO	SO <sub>2</sub>	H <sub>2</sub> S	Benzene Benzopirene	Metalli As, Ni, Cd, Pb	Zona per O <sub>3</sub>	O <sub>3</sub>			
Collinare e montana		Chitignano	AR-Casa Stabbi		X	X											X
		Siena	SI-Bracci		X	X		X									
		Bagni di Lucca	LU-Fornoli		X	X											
		Pomarance	PI-Montecerboli		X	X				X			X				
		Poggibonsi	SI-Poggibonsi		X	X	X										

\* Classificazione zona per ozono

Classificazione zona:  Urbana  Suburbana  Rurale  Rurale fondo regionale

Tipologia di stazione:  Fondo  Traffico  Industriale

La rete regionale di rilevamento della Zona Collinare e montana con ubicazione, classificazione e tipologia. La X indica le sostanze monitorate

## 8.4 I campi elettromagnetici ed i loro inquinamento

I campi elettromagnetici sono porzioni di spazio dove si propagano onde elettriche e magnetiche. Un campo elettrico è dato da una differenza di potenziale (o tensione) tra particelle cariche, mentre un campo magnetico si genera col movimento di flussi di elettroni, cioè col passaggio di corrente elettrica.

Il fenomeno definito "*inquinamento elettromagnetico*" è legato alla generazione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici artificiali, cioè non attribuibili al naturale fondo terrestre o ad eventi naturali, ad esempio il campo elettrico generato da un fulmine.

La propagazione di onde elettromagnetiche come gli impianti radio-TV e per la telefonia mobile, o gli elettrodotti per il trasporto e la trasformazione dell'energia elettrica, da apparati per applicazioni biomedicali, da impianti per lavorazioni industriali, come da tutti quei dispositivi il cui funzionamento è subordinato a un'alimentazione di rete elettrica, come gli elettrodomestici. Mentre i sistemi di teleradiocomunicazione sono progettati per emettere onde elettromagnetiche, gli impianti di trasporto e gli utilizzatori di energia elettrica, emettono invece nell'ambiente circostante campi elettrici e magnetici in maniera non intenzionale.

I campi elettromagnetici si propagano sotto forma di onde elettromagnetiche, per le quali viene definito un parametro, detto frequenza, che indica il numero di oscillazioni che l'onda elettromagnetica compie in un secondo. L'unità di misura della frequenza è l'Hertz (1 Hz equivale a una oscillazione al secondo). Sulla base della frequenza viene effettuata una distinzione tra:

1. inquinamento elettromagnetico generato da campi a bassa frequenza (0 Hz - 10 kHz), nel quale rientrano i campi generati dagli elettrodotti che emettono campi elettromagnetici a 50 Hz;
2. inquinamento elettromagnetico generato da campi ad alta frequenza (10 kHz - 300 GHz) nel quale rientrano i campi generati dagli impianti radio-TV e di telefonia mobile.



L'analisi dei campi elettromagnetici è stata effettuata suddividendo in due gruppi le sorgenti di emissione:

- elettrodotti e cabine elettriche
- impianti radio-TV e di telefonia cellulare

#### ***8.4.1 Gli elettrodotti e le cabine elettriche***

Gli elettrodotti sono composti da linee elettriche e cabine di trasformazione elettrica che generano campi elettromagnetici a bassa frequenza (generalmente 50Hz nella rete elettrica).

Le linee elettriche si dividono in tre grandi classi:

- **alta tensione** (380 kV, 220 kV e 132 kV): sono le sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza di maggior interesse per l'esposizione della popolazione;
- **media tensione** (15 kV);
- **bassa tensione** (380 V e 220 V): sono le linee che portano l'energia nei luoghi di vita e di lavoro.

Le linee elettriche a 132 kV e a 15 kV non sono solo aeree esterne, ma possono anche essere interrate.

Le cabine di trasformazione, nelle quali la tensione viene trasformata da alta a media, o da media a bassa, si dividono in tre tipologie:

- stazioni di trasformazione (riduzione di tensione da 380 kV e 220 kV a 132 kV)
- cabine primarie di trasformazione (riduzione di tensione da 132 kV a 15 kV)
- cabine secondarie di trasformazione MT/BT (riduzione di tensione da 15 kV a 380 V e a 220 V).

I limiti di esposizione ai campi elettromagnetici a bassa frequenza stabiliti dalla normativa sono tre:

- **limite di esposizione 100  $\mu$ T**: livello di induzione magnetica che non deve essere mai superato in nessun punto dello spazio
- **valore di attenzione 10  $\mu$ T**: livello di induzione magnetica che non deve essere superato nei luoghi adibiti a permanenza prolungata della popolazione superiore alle 4 ore giornaliere; si applica alle situazioni esistenti
- **obiettivo di qualità 3  $\mu$ T**: livello di induzione magnetica che non deve essere superato nei luoghi adibiti a permanenza prolungata della popolazione superiore alle 4 ore giornaliere; si applica alle nuove realizzazioni (nuovi edifici vicini ad elettrodotti esistenti, oppure nuovo elettrodotto vicino a edifici esistenti)

Il territorio di Montescudaio è attraversato dalle seguenti linee ad alta tensione:

Codice	Denominazione	Tipo linea	Gestore
F133	132 Kv Trifase Aerea	Bolgheri FS – Rosignano FS All.	RFI – Rete Ferroviaria Italiana - Firenze
FI040	132 Kv Trifase Aerea	Livorno – Larderello Enel	RFI – Rete Ferroviaria Italiana - Firenze
5691	132 Kv Trifase Aerea	Cecina – Saline All.	Terna Spa






Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha emanato il Decreto del 29.05.08 concernente l'approvazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Lo scopo di questa metodologia è quello di fornire una precisa procedura da adottare al momento della determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee aeree ed interrate esistenti ed in progetto. La finalità è quella di fornire un valido strumento per la redazione e attuazione degli strumenti urbanistici comunali. ARPAT ha avuto il compito dalla Regione Toscana di elaborare un documento finalizzato ad un'applicazione omogenea della normativa in esame, fornendo così le informazioni ed i chiarimenti utili all'applicazione del decreto stesso, sia in materia di pianificazione urbanistica, che per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nello stesso contributo sono riportati gli esempi delle dimensioni della Dpa (Distanza di prima approssimazione) per le configurazioni delle teste di sostegno più diffuse.

In particolare, il DM 29/05/2008 prevede due livelli di approfondimento: il primo è un *procedimento semplificato* basato sulla **distanza di prima approssimazione** (Dpa) calcolata dal gestore e utile per la gestione territoriale e per la pianificazione urbanistica; il secondo invece è il calcolo preciso della **fascia di rispetto**, effettuato dal gestore e necessario per gestire i singoli casi specifici in cui viene rilasciata l'autorizzazione a costruire vicino all'elettrodotto.

Nel caso delle cabine di trasformazione da MT a BT, le Dpa per le varie tipologie sono riportate come esempi nel DM 29 maggio 2008 e sono tipicamente entro i 3 metri da ciascuna parete esterna della struttura.

GESTORE	TENSIONE	CONFIGURAZIONE	TESTA SOSTEGNO	DPA (m)
Terna Enel Distribuzione	132 kV	Doppia terna		32
Terna Enel Distribuzione	132 kV	Singola terna		22
R.F.I.	132 kV	Singola terna		16
R.F.I.	132 kV	Singola terna		18
Enel Distribuzione	15 kV	Singola terna		9

#### **8.4.2 Gli impianti RTV e SRB**

Gli impianti per la diffusione delle trasmissioni radiofoniche e televisive, normalmente collocati lontani dai centri abitati e posizionati su dei rilievi che godono di una buona vista sull'area servita, sono costituiti da trasmettitori di grande potenza (10.000-100.000 Watt) e servono generalmente un'area molto vasta.

Con il passaggio al digitale terrestre (switch-off) nel novembre del 2011 in Toscana è avvenuto il passaggio delle trasmissioni televisive si è assistito alla nascita dei cosiddetti bouquet che hanno consentito l'accorpamento di più programmi in un'unica frequenza emessa quasi sempre con potenza ridotta rispetto al passato. Ciò avrebbe dovuto comportare una diminuzione del numero degli impianti in esercizio nel 2012, mentre l'analisi delle dichiarazioni inviate al Catasto regionale degli impianti radioelettrici (CIRCOM) evidenzia un complessivo ulteriore aumento.

Gli impianti radiotelevisivi, per le loro caratteristiche emissive e soprattutto per le potenze impiegate, costituiscono le fonti di inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza più critiche, se installati nei pressi di abitazioni o comunque di ambienti frequentati dalla popolazione.

Gli impianti per la telefonia cellulare sono composti da antenne e sono distribuiti sul territorio in base alla densità della popolazione e quindi concentrati prevalentemente nelle aree urbane densamente abitate. Ogni impianto copre un'area molto ridotta (detta "cella"), infatti il numero di telefonate che l'impianto riesce a supportare contemporaneamente è limitato.

Questi impianti irradiano potenze relativamente contenute che vanno da 500 a meno di 50 W. La potenza emessa cresce quando il traffico telefonico è intenso, mentre quando questo è scarso si riduce fino a un valore minimo tipicamente di 15-50 W.


Le antenne dirigono la potenza impiegata soprattutto verso gli utenti lontani e in orizzontale; nelle aree sotto le antenne non si trovano dunque mai livelli elevati di campo elettromagnetico.

Il numero di impianti di telefonia mobile in Toscana è andato crescendo fino al 2012; nel 2013 ha mostrato una leggera inflessione e nel 2014 è tornato a crescere fino a raggiungere quasi 8000 unità.

GESTORE	CODICE	NOME	INDIRIZZO	SERVIZIO IMPIANTO
Telecom Italia SpA	PIA2	Castellina Marittima	Cimitero Comunale, Castellina Marittima	LTE 800, UMTS 900
Telecom Italia SpA	LI40	Rosignano A12	Radio Centro	GSM, UMTS 2100
Vodafone Italia S.p.a.	30F00849-A	Castellina Marittima	Cimitero Comunale Castellina Marittima	GSM, LTE 800, UMTS 2100, UMTS 900
Vodafone Italia S.p.a.	3RM03724-B	Poggio Del Malandrone SSI	Località Malandrone	DCS, GSM, LTE 1800, LTE 800, UMTS 2100
Wind Tre SpA	PI360	Castellina Centro	Area Comunale C/O Cimitero	GSM, UMTS 2100
Wind Tre SpA	LI363	Collesalveti Malandrone	Zona Malandrone Alto	UMTS 2100
Telecom Italia SpA	PI54	Montescudaio Paese	Località Il Boschetto C/O Serbatoio Asa, Snc	GSM
Vodafone Italia S.p.a.	3RM00573-A	Montescudaio Paese	Via S. Antonio - serbatoio Idrico	LTE 800, UMTS 2100
Wind Tre SpA	PI034	Montescudaio	Cisterna Acqua	DCS, GSM, LTE 1800, LTE 800, UMTS 2100, UMTS 900
Telecom Italia SpA	PIB6	Riparbella Vf	Via Roma C/O Campo Sportivo - Loc. Poggi	GSM, UMTS 2100
Vodafone Italia S.p.a.	3RM01932-A	Riparbella Paese	Loc. Poggi	GSM, UMTS 2100, UMTS 900
Wind Tre SpA	PI058	Riparbella	Area Attrezzata Poggi	DCS, LTE 1800, UMTS 2100

ARPAT – Circom – Impianti di telefonia cellulare presenti nel territorio dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani - 2019



Antenna SRB 

## 8.5 Gli impianti acustici

La Classificazione acustica consiste nell'attribuzione ad ogni area del territorio comunale, di una delle classi acustiche descritte nel D.P.C.M. 01/03/1991 e riprese successivamente dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997, riportata di seguito:

CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO	
I	<b>aree particolarmente protette:</b> rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
II	<b>aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:</b> rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
III	<b>aree di tipo misto:</b> rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
IV	<b>aree di intensa attività umana:</b> rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
V	<b>aree prevalentemente industriali:</b> rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
VI	<b>Aree esclusivamente industriali:</b> rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per ciascuna classe il D.P.C.M. 14/11/1997 individua quattro valori limiti a cui far riferimento che costituiscono vincolo in termine di livello di rumore emesso, immesso, di progetto per le bonifiche o di attenzione per possibili rischi alla salute o all'ambiente. Le seguenti tabelle indicano i valori limite distinti per i periodi diurno (ore 6,00-22,00) e notturno (ore 22,00-6,00).

<b>Tabella I – Valori limite assoluti di immissione (dBA)</b>		
Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

*massimi livelli di rumore immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno misurati in prossimità dei ricettori*

<b>Tabella II – Valori limite assoluti di emissione (dBA)</b>		
Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I	45	35
II	50	40
III	55	45
IV	60	50
V	65	55
VI	65	65

*massimi livelli di rumore emesso da una sorgente sonora misurato in prossimità della sorgente ed in corrispondenza degli spazi utilizzati da persone e comunità*

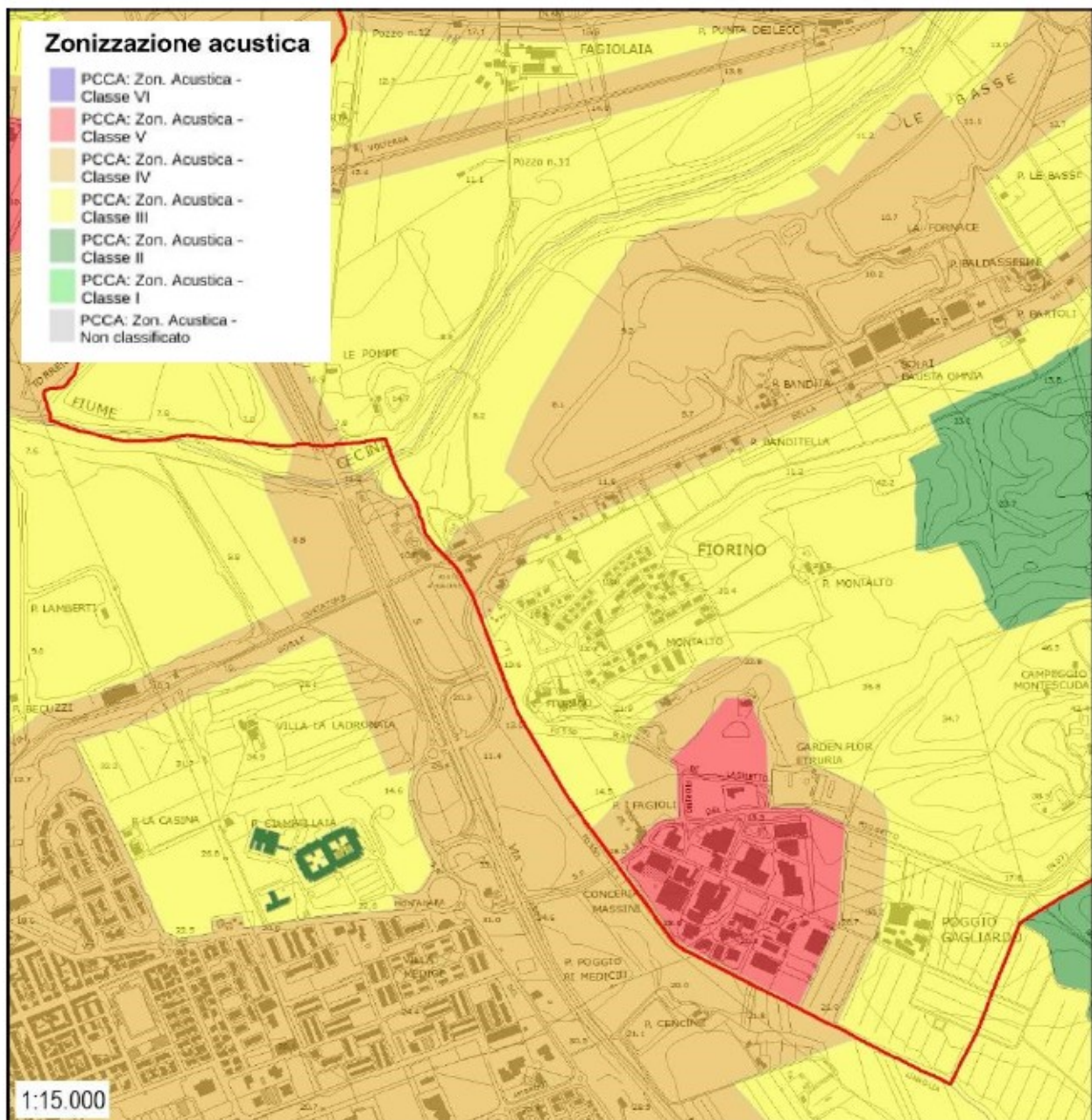
<b>Tabella III – Valori di attenzione (dBA)</b>		
Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I	60	50
II	65	55
III	70	60
IV	75	65
V	80	70
VI	80	80

*valori del livello di rumore che segnalano un potenziale rischio per la salute umana o l'ambiente*

<b>Tabella IV – Valori di qualità (dBA)</b>		
Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
I	47	37
II	52	42
III	57	47
IV	62	52
V	67	57
VI	70	70

*valori dei livelli di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con tecnologie e metodiche di risanamento disponibili*

Di seguito vengono inseriti gli estratti relativi alla zonizzazione del comune di Montescudaio.



*Elaborazione dati Geoscopio Regione Toscana – Inquinamenti fisici  
Estratto di Fiorino e Poggio Gagliardo*

La zona ai confini con il Comune di Cecina, in prossimità dell'uscita della Variante Aurelia, viene inserita in tre differenti classi:

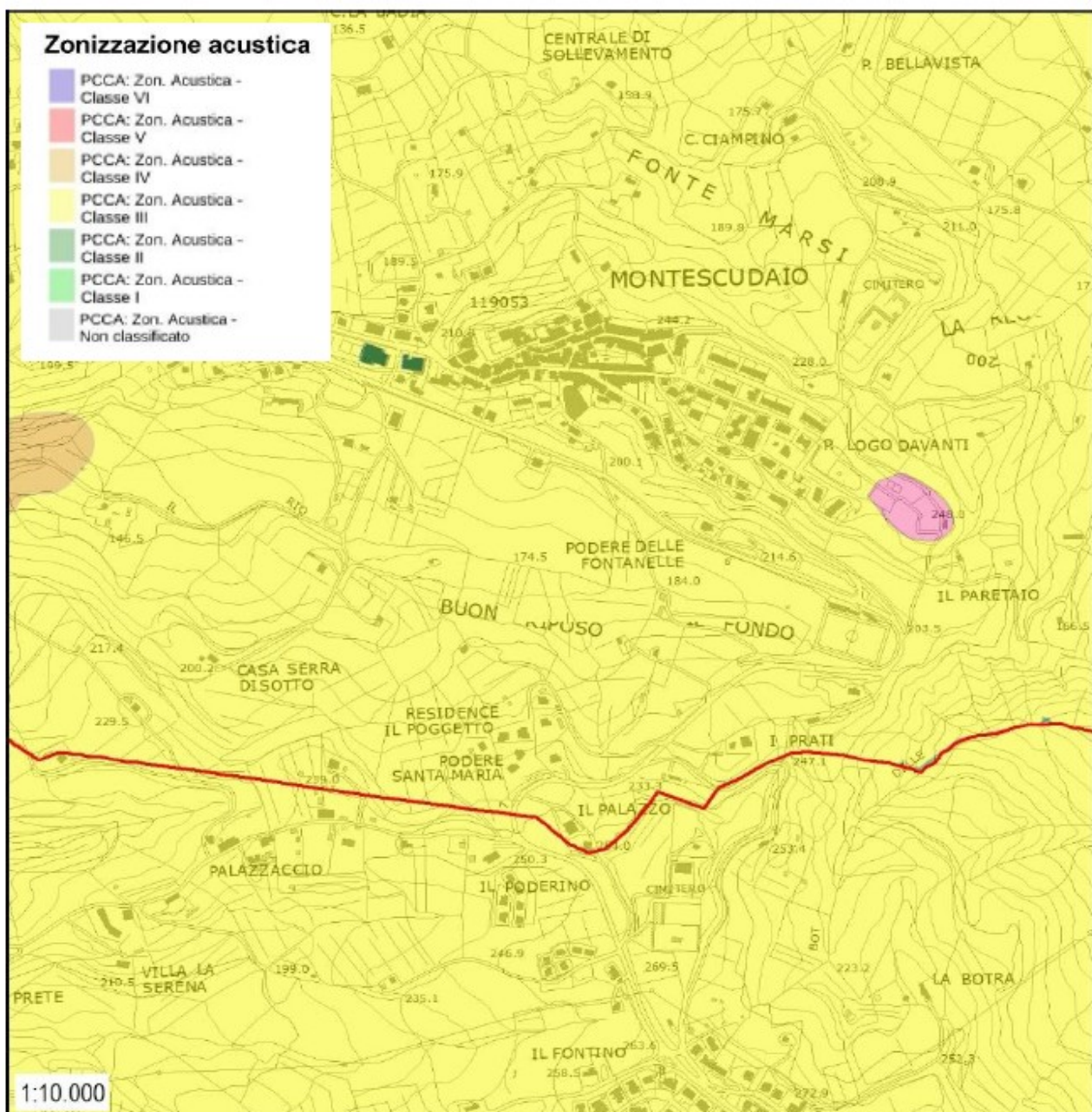
- **Classe III - aree di tipo misto** che rappresentano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. In questa classe è stato inserito l'abitato residenziale di Fiorino;
- **Classe IV - aree di intensa attività umana**, cioè le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con



presenza di attività artigianali comprensive delle aree in prossimità di strade di grande comunicazione). In questa classe è stata inserita la SP 29 e la fascia “cuscinetto” intorno all’area artigianale di Poggio Gagliardo;

- **Classe V - aree prevalentemente industriali** che comprendono le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni. In questa classe è stata inserita l’area artigianale di Poggio Gagliardo.

La Scuola dell’Infanzia di Fiorino, realizzata nel 2012, è attualmente in zona acustica III. Per tali edifici sarebbe opportuno prevedere una **Classe I - aree particolarmente protette**.



Elaborazione dati Geoscopio Regione Toscana – Inquinamenti fisici  
Estratto di Montescudaio

L'abitato di Montescudaio è inserito in **Classe III - aree di tipo misto** che rappresentano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

L'area a verde attrezzato de Parco Comunale del Boschetto viene indicata per **Attività temporanee di spettacolo – Classe III** (retino magenta). Infine, la scuola secondaria e gli impianti sportivi comunali sono stati inseriti in **Classe II**.

In fase di redazione dei Piani Operativi dei Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella dovranno essere, necessariamente, elaborati gli aggiornamenti dei Piani di Classificazione Acustica in linea con il quadro previsionale dei tre strumenti di pianificazione urbanistica.

---

## 8.6 Il sistema delle acque

L'analisi del sistema acque è stata effettuata tenendo in considerazione gli ambiti riguardanti:

- Le acque superficiali
- Le acque sotterranee
- La rete acquedottistica, pozzi e acque potabili
- La rete fognaria e impianti di depurazione

---

### 8.6.1 Le acque superficiali

L'unità base di gestione prevista dalla normativa è il Corpo Idrico, cioè un tratto di un corso d'acqua appartenente ad una sola tipologia fluviale, che viene definita sulla base delle caratteristiche fisiche naturali, che deve essere sostanzialmente omogeneo per tipo ed entità delle pressioni antropiche e quindi per lo stato di qualità.

L'approccio metodologico prevede una classificazione delle acque superficiali basata soprattutto sulla valutazione degli elementi biologici, rappresentati dalle comunità acquatiche (macroinvertebrati, diatomee bentoniche, macrofite acquatiche, fauna ittica), e degli elementi ecomorfologici, che condizionano la funzionalità fluviale. A completamento dei parametri biologici monitorati si amplia anche il set di sostanze pericolose da ricercare. La caratterizzazione delle diverse tipologie di corpi idrici e l'analisi del rischio è stata eseguita su tutti i corsi d'acqua della Toscana, il cui territorio è suddiviso in due idroecoregioni: Appennino Settentrionale (codice 10) e Toscana (codice 11).

Tale suddivisione è stata effettuata al fine di individuare:

- a. corpi idrici a rischio ovvero che in virtù dei notevoli livelli di pressioni a cui sono sottoposti vengono considerati a rischio di non raggiungere gli obiettivi di qualità introdotti dalla normativa. Questi corpi idrici saranno quindi sottoposti ad un

monitoraggio operativo annuale, per verificare nel tempo quegli elementi di qualità che nella fase di caratterizzazione non hanno raggiunto valori adeguati.

- b. tratti fluviali non a rischio o probabilmente a rischio che, in virtù di pressioni antropiche minime o comunque minori sono sottoposti a monitoraggio di sorveglianza, che si espleta nello spazio temporale di un triennio e che è finalizzato a fornire valutazioni delle variazioni a lungo termine, dovute sia a fenomeni naturali, sia ad una diffusa attività antropica.

Sul territorio comunale è presente la stazione di monitoraggio MAS-918 “Torrente Le Botra”. Il bacino è quello relativo a Toscana Costa con sottobacino del Fiume Cecina e corpo idrico Le Botra. Ai fini di una prima analisi dello stato ecologico e stato chimico dei corsi d’acqua, si riportano i dati estratti dell’Annuario dei dati ambientali 202 redatto da ARPAT.



Sottobacino	Corpo idrico	Comune	Provincia	Codice	Stato ecologico			Stato chimico			
					Triennio 2010-2012	Triennio 2013-2015	Triennio 2016-2018	Triennio 2010-2012	Triennio 2013-2015	Triennio 2016-2018	Biota
CECINA	Cecina monte	Radicondoli	SI	MAS-068	●	●	●	●	●	●	○
	Cecina medio	Pomarance	PI	MAS-070	●	●	●	●	●	●	○
	Cecina valle	Cecina	LI	MAS-071	●	●	●	●	●	●	●
	Fosso Bolgheri	Castagneto Carducci	LI	MAS-2025	#	X	●	#	●	●	○
	Pavone	Pomarance	PI	MAS-072	●	●	●	●	●	●	○
	Possera monte	Pomarance	PI	MAS-528	●	●	●	●	●	●	○
	Possera valle	Pomarance	PI	MAS-073	●	●	●	●	●	●	○
	Botro S.Marta	Volterra	PI	MAS-074	●	○	●	●	●	●	○
	Botro Grande	Montecatini Val di Cecina	PI	MAS-075	○	○	●	●	●	●	○
	Sterza valle	Monteverdi Marittimo	PI	MAS-076	●	●	●	●	●	●	○
	Fossa Camilla	Castagneto Carducci	LI	MAS-527	●	●	●	●	●	●	○
	Trossa valle	Pomarance	PI	MAS-868	○	●	●	●	●	●	○
	Lebotra	Riparbella	PI	MAS-918	●	●	●	●	●	●	○
Sellate	Volterra	PI	MAS-983	○	●	●	●	●	●	○	

**STATO CHIMICO**

● Buono ● Non buono ● Buono da Fondo naturale ● Non richiesto

**STATO ECOLOGICO**

● Cattivo ● Scarso ● Sufficiente ● Buono ● Elevato ○ Non campionabile

n.c. Non calcolato

○ Sperimentazione non effettuata

# Punto non appartenente alla rete di monitoraggio

x Non previsto nel triennio 2013-2015

ARPAT, Annuario dei dati ambientali della Toscana, 2019

### 8.6.2 Le acque sotterranee

I corpi idrici sotterranei, in accordo con quanto previsto dalla normativa nazionale e comunitaria, vengono valutati sotto tre aspetti principali:

- **Stato chimico:** con il quale si fa riferimento all'assenza o alla presenza entro determinate soglie di inquinanti di sicura fonte antropica;
- **Stato quantitativo:** con il quale si fa riferimento alla vulnerabilità agli squilibri quantitativi cioè a quelle situazioni, molto diffuse, in cui i volumi di acque estratte non sono adeguatamente commisurati ai volumi di ricarica superficiale. Si tratta di un parametro molto importante alla luce dei lunghi tempi di ricarica e rinnovamento che caratterizzano le acque sotterranee;
- **Tendenza:** con il quale si fa riferimento all'instaurarsi di tendenze durature e significative all'incremento degli inquinanti. Queste devono essere valutate a partire da una soglia del 75% del

Valore di Stato Scadente, e qualora accertate, messe in atto le misure e dimostrata negli anni a venire l'attesa inversione di tendenza;

In Toscana sono stati individuati 67 corpi idrici sotterranei, che traggono informazioni da una rete di oltre 500 stazioni operanti dal 2002 ad oggi. Per alcuni contaminanti di speciale interesse, come i nitrati, sono stati recuperati dati storici fino al 1984, mentre per le misure di livello piezometrico (quota della falda) alcuni piezometri dell'area fiorentina risalgono alla fine degli anni 60.

Nei corpi idrici monitorati nel 2018 lo stato **Scarso** riguarda il 30% dei corpi idrici e risponde in massima parte a pressioni di tipo quantitativo, con incrementi oltre i normali valori di fondo di sostanze di origine naturale e inorganiche, e in rari casi da alometani, rappresentate soprattutto da manganese, ferro, sodio, triclorometano ed altre, oltre alla conduttività. Pressioni antropiche di tipo industriale e civile compromettono per organogenati nel 2018 i corpi idrici fiorentino, pratese e del valdarno superiore mentre pressioni agricole diffuse impattano il terrazzo di San Vincenzo e la falda profonda della Chiana. Lo stato **Buono scarso localmente**, che corrisponde a situazioni con un numero di stazioni in stato "scarso" inferiore ad 1/5 del totale delle stazioni, riguarda un numero discreto di corpi idrici, pari al 48%; come lo stato "scarso", si concentra in prevalenza nelle depressioni quaternarie, sia interne che costiere, sottoposte a pressioni quantitative, agricole ed urbane; segnali locali di alterazione sono riportati anche in contesti meno antropizzati con acquiferi carbonatici, in arenarie e vulcaniti. Lo stato **Buono ma con fondo naturale**, che comunque eccede i valori soglia di classificazione, rappresenta una realtà diffusa in Toscana, terra ricca di emergenze termali e minerarie, e risulta in una percentuale dell'8%. Lo stato **Buono**, infine, esente da contaminazione antropica e generale buona qualità delle acque comprende il restante 15%. La tendenza 2002-2018 delle classificazioni mostra un 2018 in leggero miglioramento rispetto al 2017 per quanto riguarda la diminuzione percentuale dei corpi idrici in stato scarso.

Nel territorio di Montescudaio sono presenti la stazione di monitoraggio di sono la MAT – P633 "Pozzo Solvay 32", la MAT – P207 "Pozzo 24A" e la MAT-P604 "Pozzo Montescudaio 2".

POZZO	COMUNE	USO	PERIODO	ANNO	STATO	PARAMETRI	
MAT-P633	POZZO SOLVAY 23A	MONTESCUDAIO	INDUSTRIALE	2010 - 2018	2018	BUONO	-
MAT-P207	POZZO 24A	MONTESCUDAIO	INDUSTRIALE	2002 - 2009	2009	BUONO	
MAT-P604	POZZO MONTESCUDAIO 2	MONTESCUDAIO	CONSUMO UMANO	2010 - 2018	2018	BUONO fondo naturale	ferro, manganese
MAT-P214	POZZO MELATINA	RIPARBELLA	CONSUMO UMANO	2002 - 2018	2018	BUONO scarso localmente	ferro

ARPAT – SIRA – Banca dati MAT indicatori e trend della stazione per il monitoraggio acque sotterranee, 2019

### 8.6.3 Le acque potabili

La rete delle acque potabili di tutta la ex A.T.O. 5, ora integralmente assorbita all'interno dell'Autorità Idrica Toscana è interamente gestita da ASA spa.

La rete idrica si compone di due tipologie: la rete di adduzione e la rete di distribuzione.

L'acquedotto di Montescudaio è lunga circa 48 km di cui 15,2 km di rete di adduzione e 32,6 km di rete di distribuzione.

Sono presenti inoltre 6 serbatoi:

DENOMINAZIONE	STATO	COMUNE	DATA ESERCIZIO
PZ POMAIA 2	ATTIVO	Castellina Marittima	01/07/2018
PZ VOLTERRANA	ATTIVO	Castellina Marittima	01/01/2000
PZ GORILI	ATTIVO	Montescudaio	01/01/1972
PZ MONTESCUDAIO1	ATTIVO	Montescudaio	01/02/1980
PZ PIANACCI 1	ATTIVO	Montescudaio	01/02/2018
PZ STECCAIA 1	ATTIVO	Montescudaio	01/07/2009
PZ STECCAIA 2	ATTIVO	Montescudaio	02/04/2009
PZ STECCAIA PIEZOMETRO	ATTIVO	Montescudaio	10/07/2008
PZ FAGIOLAIA	ATTIVO	Riparbella	01/01/2018
PZ LA MELATINA	ATTIVO	Riparbella	01/01/1980

*Elaborazioni dati ASA spa, 2019*

#### **8.6.4 Le acque reflue**

La rete fognaria è gestita dalla società Asa spa ed è presente nei centri maggiori. Sul territorio intercomunale sono presenti sette impianti attivi di depurazione delle acque reflue.

La Regione Toscana, con Delibera di Giunta Regionale nr. 184 del 02.03.2015, ha approvato lo schema dell'Accordo di Programma "Accordo di Programma per l'attuazione di un programma di interventi relativi al settore fognatura e depurazione del servizio idrico integrato attuativo delle disposizioni di cui all'art. 26 della L.R. 20/2006 ed all'art. 19 ter del Regolamento Regionale n. 46R/2008", predisposto di concerto tra Regione Toscana, Autorità Idrica Toscana, le Province di Arezzo, Grosseto, Livorno, Lucca, Pisa, Prato, Pistoia, la città metropolitana di Firenze, i Comuni di Abetone e Fiesole, i gestori del Servizio Idrico Integrato: Acque Spa, Acquedotto Del Fiora Spa, Asa Spa, Gaia Spa, Nuove Acque Spa, Publicacqua Spa.

All'interno di tale accordo viene effettuata la ricognizione degli scarichi delle acque reflue urbane presenti sul territorio regionale. Per ogni impianto, oltre ai dati della loro localizzazione, viene indicato anche lo stato di qualità del corpo idrico tipizzato come risultante dal vigente Piano di Gestione del distretto idrografico.

#### **8.7 I rifiuti**

La gestione dei rifiuti è affidata alla società REA – Rosignano Energia Ambientale spa. La società nasce nel 1993 con la denominazione RE (Rosignano Energia) in partecipazione con il Comune di Rosignano Marittimo, alla fine del 1996 si trasforma in R.E.A. Rosignano Energia Ambiente spa

allargando la propria attività al campo della gestione integrata dei rifiuti. La parte pubblica è rappresentata dai tredici Comuni per i quali svolge i propri servizi.

La società svolge, nei territori del tredici comuni, i servizi di raccolta-trasporto-smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani, attività di spazzamento e svuotamento cestini per il decoro urbano, ritiro a domicilio di materiali ingombranti, potature e rifiuti RAEE per i Comuni convenzionati, gestione dei centri di raccolta, lavaggio e manutenzione cassonetti, pulizia spiagge e attività di educazione ambientale.

Complessivamente i numeri di REA spa sono i seguenti:

- 13 i Comuni gestiti da REA
- 94.000 gli Abitanti nel periodo invernale
- 150.000 gli Abitanti nel periodo estivo
- 165 Dipendenti
- 130 Automezzi
- 3.094 Contenitori per rifiuti solidi urbani
- 2.229 Contenitori per raccolta differenziata
- 3 Centri di raccolta








Il centro di Raccolta di Montescudaio è situato nella zona industriale di Poggio Gagliardo lungo la SP 57 del Poggetto ed ha una superficie di circa 850 mq. Nel territorio comunale di sono attive due tipologie di raccolta dei rifiuti:

- Raccolta Porta a Porta: A Poggio Gagliardo
- Raccolta stradale da cassonetto: Montescudaio

MONTESCUDAIO			
Anno	Abitanti residenti	rifiuti indifferenziati t/anno	rifiuti differenziati t/anno
2016	2.169	1.066	519
2017	2.198	1.047	530
2018	2.166	1.098	561

### 8.8 I siti contaminati e i processi di bonifica

In Provincia di Pisa, nel 2019, sono stati censiti 391 siti interessati da procedimento di bonifica per una superficie totale interessata pari a circa 272 ettari.

Tipologia di attività	PROVINCIA DI PISA		TOSCANA	
	Numero siti	Superficie siti (ha)	Numero siti	Superficie siti (ha)
	106	28,2	947	348,4
	56	90,9	635	2.055,9
	47	71,0	1471	12.968,0
	1	11,6	94	626,5
	1	0,0	32	60,7
	147	66,5	1.007	1.451,3
	33	3,4	129	50,8
<b>Totale</b>	<b>391</b>	<b>271,6</b>	<b>4.315</b>	<b>17.562</b>

## Legenda



Distribuzione carburanti



Gestione e smaltimento rifiuti



Industria



Attività mineraria



Attività da cava



Altre attività



Attività non precisata

I dati presenti in questa pubblicazione sono estratti dalla “Banca Dati dei siti interessati da procedimento di bonifica” condivisa su scala regionale con tutte le Amministrazioni coinvolte nel procedimento gestita tramite l’applicativo Internet SISBON sviluppato da ARPAT nell’ambito del SIRA.

I valori di superficie a cui viene fatto riferimento corrispondono alla superficie amministrativa del sito, intesa come la particella o la sommatoria delle particelle catastali coinvolte nel procedimento. Ai sensi dell’Art. 251 del D.Lgs 152/06, al riconoscimento dello stato di contaminazione, il sito deve essere iscritto in Anagrafe e l’informazione riportata sul certificato di destinazione urbanistica.

### 8.9 I consumi di energia elettrica e le fonti rinnovabili

I consumi di energia elettrica sono un altro importante elemento che deve guidare le scelte del Piano Operativo. Conseguentemente, l’analisi delle fonti rinnovabili permette di rendere eco sostenibili le strategie degli strumenti urbanistici. Nella fase di redazione del Rapporto ambientale verranno analizzati con attenzione sia i consumi elettrici che la produzione di energia da fonti rinnovabili.

## 9. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La Valutazione degli Effetti Ambientali, contenuta nel Rapporto Ambientale definitivo, verrà effettuata sovrapponendo i dati di progetto con i dati descrittivi lo stato dell’ambiente. La valutazione viene approfondita rispetto agli aspetti di maggiore rilevanza, definendo:



1. l'incremento della popolazione a seguito delle nuove edificazioni residenziali,
2. l'incremento dei posti letto delle strutture turistiche,
3. l'incremento della produzione dei rifiuti e i risultati delle raccolte differenziate,
4. il consumo del suolo a seguito delle nuove edificazioni,
5. le interferenze con le criticità ambientali,
6. il consumo di risorse energetiche, idriche e delle esigenze della depurazione delle acque associati all'incremento del carico insediativo,
7. le variazioni stagionali dei fabbisogni di servizi e risorse correlati ai flussi turistici,
8. le relazioni con i progetti di produzione di energia da fonti alternative,
9. le relazioni fra previsioni e aree interessate da dissesto idrogeologico e rischio idraulico.

### **9.1 I parametri di progetto e la definizione preliminare degli indicatori**

Ai fini della valutazione si rende necessario stabilire parametri utili alla stima degli effetti ambientali, da assumersi anche come indicatori ambientali di ognuna delle componenti ambientali potenzialmente impattante della pianificazione.

Gli indicatori ambientali sono quelle entità misurabili (quali-quantitative) utili a definire lo stato dell'ambiente (indicatori di stato) nelle condizioni di pre-progetto e dei quali è possibile prevedere il comportamento a seguito della messa in opera di un progetto (indicatori di pressione), nel caso della pianificazione meglio dire a seguito della attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni indicatori che saranno utilizzati nel processo di valutazione:

- abitanti previsti
- incremento abitanti
- volumi delle nuove edificazioni in mc
- nuovi alloggi
- rapporto fra superfici urbanizzate e superfici dei sistemi insediativi
- approvvigionamento idrico
- utilizzo di energia elettrica
- utilizzo di gas

- quantità di rifiuti prodotti
- capacità di trattamento e depurazione
- emergenze ambientali coinvolte
- risorse naturali coinvolte
- ....

---

## 9.2 L'individuazione e la valutazione degli impatti significativi

---

La stima degli effetti delle trasformazioni dovrà essere valutata eseguendo delle comparazioni fra elementi progettuali di piano, componenti ambientali e indicatori, utilizzando strumenti di analisi, liste di controllo e matrici.

Nella creazione di matrice al rapporto tra l'intervento e le principali componenti ambientali sarà attribuito uno specifico grado di impatto o livello di attenzione da applicarsi in fase di attuazione della singola previsione, tale grado di impatto potrà essere sia negativo che positivo.

Utilizzando inoltre apposite schedature relative alle previsioni del Piano Operativo si potranno individuare gli elementi paesaggistici coinvolti, il loro grado di interazione e le soluzioni per la mitigazione degli effetti negativi. Le schede di valutazione, pertanto, saranno strutturate in maniera tale da fornire uno strumento conoscitivo, analitico e propositivo relativo a contenuti strategici ed ambientali delle aree di progetto in relazione agli elementi che verranno raccolti ed analizzati nel Rapporto Ambientale.

---

## 9.3 Le possibili misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti

---

Al fine di rendere sostenibile l'attuazione delle scelte individuate del Piano Operativo nei confronti delle componenti ambientali e nell'ottica di conseguire la coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, in corso di redazione, dopo, Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesaggistico e il PTCP di Pisa, la Vas dispone di iniziative di compensazione e mitigazione finalizzate a rendere sostenibili le previsioni urbanistiche o esaltare gli effetti positivi.

Tali misure, di cui non si fornisce in questa fase una documentazione, in quanto frutto della valutazione degli effetti da trattarsi a conclusione del Rapporto Ambientale, saranno adeguate al territorio in esame.

Nel Rapporto Ambientale saranno quindi fornite indicazioni aggiuntive di compatibilità ambientale degli interventi. Le informazioni fornite, frutto della considerazione di tutte le variabili ambientali utilizzate nella valutazione faranno, come già evidenziato riferimento sia alla valutazione di significatività degli effetti che alla definizione di possibili indirizzi di compatibilità e compensazione. L'obiettivo finale è quello di ridurre il consumo di risorse, mettere in sicurezza, se necessario,

territori più ampi di quello oggetto di specifico intervento, contenere i fattori inquinanti, tutelare le aree boscate e la fauna, migliorare l'estetica dei luoghi, favorire iniziative di sviluppo.

Più specificatamente i progetti degli interventi di qualsiasi dimensione dovranno prevedere all'interno dei loro elaborati le misure compensative che verranno indicare, motivando nella relazione di Progetto l'eventuale impossibilità o non utilità, o incompatibilità riferita alla loro realizzazione.

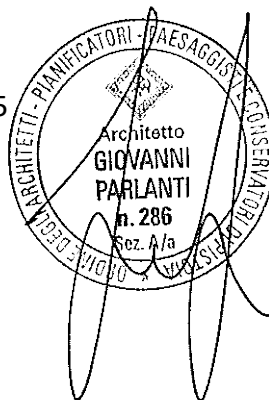
#### **9.4 Le indicazioni sulle misure di monitoraggio ambientale**

Le indicazioni sulle misure del sistema di monitoraggio costituiscono parte integrante del rapporto ambientale. Il sistema, oltre che comprendere la definizione degli indicatori, dovrà individuare anche le responsabilità e le risorse necessarie per la sua realizzazione, attuazione e gestione. Ai fini del monitoraggio degli effetti, le NTA del Piano Operativo, derivanti dai risultati delle valutazioni ambientali, conterranno specifiche disposizioni che dovranno essere contemplate per l'attuazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico.

#### **9.5 La sintesi non tecnica**

Strumento essenziale per favorire la partecipazione che illustra con linguaggio non tecnico e non specialistico quanto sviluppato nel Rapporto Ambientale. Esso, come previsto dal comma 4 dell'art 24 della LR 10/2010, verrà redatto nella fase successiva e a conclusione della stesura del Rapporto Ambientale.

Monsummano Terme, Febbraio 2025



Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti