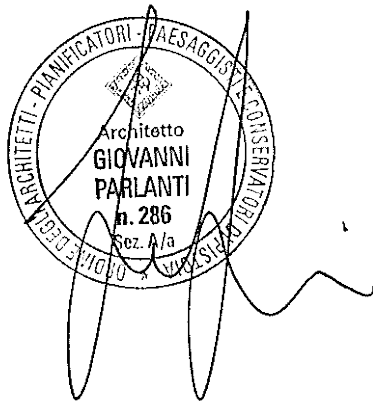


# PIANO OPERATIVO



**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Paes. Giulia Mancini**

*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. geologo Gian Franco Ruffini**

**Dott. geologo Leonardo Ruffini**

*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**

**Ing. Simone Pozzolini**

*Studi idraulici*

**Ing. Chiara Salatino**

*Responsabile del procedimento*

**Sandro Ceccarelli**

*Sindaco*

**Carducci Chiara**

*Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

## RELAZIONE GENERALE

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni*

Adottato con Delibera CC. nr. del

Approvato con Delibera CC. nr. del

*Febbraio 2020*



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. LA PREMESSE.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE .....</b>                                      | <b>2</b>  |
| 2.1 Il Piano Strutturale vigente .....  | 2         |
| 2.1.1 Le UTOE e il dimensionamento del P.S. ....  | 5         |
| 2.1.2 L'adeguamento al P.A.E.R.P. ....  | 8         |
| 2.1.3 La manutenzione delle Norme approvata con la Variante al P.S. ....                | 9         |
| 2.2 Il Regolamento Urbanistico previgente .....   | 9         |
| 2.2.1 Il dimensionamento del R.U. in rapporto al P.S. vigente .....                     | 10        |
| <b>3. LA DISCIPLINA SOVRACOMUNALE.....</b>  | <b>11</b> |
| 3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale .....  | 11        |
| 3.2 Il Piano Paesaggistico .....  | 12        |
| 3.3 Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa.....  | 16        |
| <b>4. IL PIANO OPERATIVO.....</b>   | <b>18</b> |
| 4.1 La costruzione del Piano Operativo. Individuazione del Territorio Urbanizzato ..... | 18        |
| 4.2 Il monitoraggio e il dimensionamento residuo del P.S. vigente.....                  | 20        |
| 4.3 I Vincoli sovraordinati e la Legge Galasso .....                                    | 25        |
| 4.4 La disciplina del territorio agricolo .....   | 26        |
| 4.5 La disciplina del territorio urbano .....   | 27        |
| 4.6 Le Schede progettuali .....   | 28        |
| 4.7 Progetti Norma dell'ambito Turistico – PNT e la Conferenza di Copianificazione..... | 29        |
| 4.8 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente .....                               | 31        |
| 4.9 Il dimensionamento del Piano Operativo.....   | 33        |
| <b>5. IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>  | <b>37</b> |
| <b>6. APPENDICE .....</b>   | <b>40</b> |

## **1. LA PREMESSE**

Il Comune di Guardistallo è dotato di:

**Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n.7 del 23.04.2008 redatto ai sensi della L.R. 1/2005, modificato con Variante parziale approvata con Del. C.C. n.5 del 31.03.2014.

**Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014 al quale sono susseguite le seguenti varianti:

- *Variante Normativa per le zone agricole* redatto ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, approvata con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017;
- *Variante al Regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo "Area Rq\_02 "ex pastificio Mocaio"* approvata con Del. C.C n.3 del 16.01.2019

Con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30/07/2015 del Comune di Guardistallo si è dato *avvio al procedimento* per la redazione del nuovo **Piano Operativo** e della fase preliminare delle Valutazioni Ambientali Strategiche VAS e, in concomitanza, all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Successivamente il Comune di Guardistallo ha iniziato il procedimento per la formazione di un **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata assieme al Comune di Montecatini Val di Cecina. La scelta di realizzare un Piano Strutturale Intercomunale è in particolare legata alla volontà di definire politiche coordinate per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio coerenti con le dinamiche insediative e socio-economiche, in un'ottica più ampia rispetto a quella strettamente definita dai confini amministrativi. Anche questo procedimento ha previsto l'avvio della fase preliminare di VAS, in conformità con la LR 10/2010.

## **2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE**

### **2.1 Il Piano Strutturale vigente**

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Guardistallo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008, è stato modificato successivamente con Variante parziale approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.

Il P.S. vigente, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico, urbanistico che lo caratterizza, in conformità con gli obiettivi generali da perseguire, ha assunto alcuni temi peculiari del territorio comunale come elementi determinanti per la definizione degli obiettivi e per la scelta degli interventi ammissibili:

- la valle del Cecina nel suo complesso articolarsi di rete idrografica minore, di caratteristiche naturalistiche, di attività e di insediamenti di valore storico testimoniale;
- il paesaggio agricolo collinare strutturatosi storicamente sugli impianti colturali tradizionali della vite e dell'ulivo che connota il paesaggio del territorio d'ambito;
- la presenza di ampi bacini di risorse minerarie e di interessanti aspetti geomorfologici;
- la diffusione di un sistema di aree boscate di valore storico e testimoniale oltre che naturalistico;
- la dichiarata connotazione funzionale turistica del territorio d'ambito.

L'intero territorio d'ambito è letto e regolato dal P.S. con l'obiettivo di definire una strategia che inneschi sinergie positive volte all'integrazione delle attività nel rispetto delle prestazioni delle risorse essenziali individuate dallo Statuto del territorio.

Con la Variante parziale, approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014, il P.S. si è posto i seguenti obiettivi specifici:

- manutenzione normativa, modifiche cartografiche relative all'adeguamento al PAERP - Piano delle Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa - e modifiche di dettaglio riguardanti la copertura dei sistemi e i sottosistemi funzionali ed è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. Adeguamento al nuovo PAERP I Stralcio;
  - b. Modifiche di dettaglio riguardanti la copertura dei sistemi dei sottosistemi funzionali e delle UTOE;
  - c. Manutenzione dell'apparato Normativo.
- il fabbisogno abitativo e turistico-ricettivo dell'intero territorio comunale.

Il P.S. contiene inoltre un esaustivo Quadro Conoscitivo composto dai seguenti elaborati:

- 1 - Inquadramento d'area vasta con infrastrutture stradali, scala 1:25.000
- 2 - CTR integrata e aggiornata al 31/12/2002, scala 1:10.000 (nord - sud)
- 3 - Fasi dello sviluppo urbanistico, scala 1:10.000 (nord - sud) 3b - Uso del suolo al 1905, scala 1:25.000
- 4 - I vincoli, scala 1:10.000 (nord - sud)
- 5 - Schema dei PRG vigenti, scala 1:10.000 (nord - sud)
- 6.1 - PRG vigente Riparbella, Paese, Frazioni "Fagiolaia" e "San Martino" - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 6.2 - PRG vigente Castellina, Paese - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 6.3 - PRG vigente Castellina, Frazioni "Malandrone" e "Le Badie" - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 6.4 - PRG vigente Montescudaio, Capoluogo - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 6.5 - PRG vigente Montescudaio, Frazione "Il Fiorino" - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 6.6 - PRG vigente Guardistallo, Capoluogo, Casino di Terra, Frazioni ed estratti - Stato d'attuazione, scala 1:2.000
- 7 - Rete idrica, scala 1:10.000 (nord - sud)
- 8 - Rete fognante, scala:10.000 (nord - sud)
- 9 - Viabilità e percorsi, scala 1:10.000 (nord-sud)
- 10 a - Uso del suolo, scala 1:10.000 (nord-sud)
- 10 b - Uso del suolo integrato con l'uso prevalente del lotto urbano, scala 1:10.000 (nord-sud)
- 11.1 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Riparbella, Capoluogo - La Fagiolaia (Frazione) - San Martino (Frazione), scala 1:2.000
- 11.2 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Castellina Marittima Capoluogo, scala 1:2.000
- 11.3 - Uso del piano terra e uso del suolo - Castellina Frazioni di Malandrone e Le Badie, scala 1:2.000
- 11.4 - Uso del piano terra e uso del suolo - Montescudaio Capoluogo, scala 1:2.000
- 11.5 - Uso del piano terra e uso del suolo - Montescudaio Frazione Il Fiorino, scala 1:2.000
- 11.6 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Guardistallo Capoluogo e Frazione Casino di Terra, scala 1:2.000
- 12 - Servizi, attività ricettive e produttive, scala 1:10.000 (nord - sud)

Quadro Conoscitivo - relazione Elaborati con contenuto specialistico:

- Relazione dei geologi - Indagini geologico tecniche – Dati di Base
- Allegati cartografici in scala 1:10.000:

Tav. 1 Carta geologico-tecnica (nord-sud)

Tav. 1.A Sezioni geologiche

Tav. 2 Carta delle pendenze (nord-sud)

Tav. 3 Carta geomorfologia (nord-sud)

Tav. 4 Carta idrogeologica (nord-sud)

Tav. 5 Carta litotecnica e dei dati di base (nord-sud)

Tav. 6 Carta di pericolosità geomorfologia ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud)

Tav. 7A Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud)

Tav. 7B Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PIT (DCR n. 12/2000) (nord-sud)

Tav. 7C Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR 12/00 con sovrapposizione delle aree perimetrale ai sensi della DGR 831/01

Tav. 8 Carta della vulnerabilità idrogeologica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa

Tav. 9 Carta degli aspetti sismici

- Indagini agronomico tecniche di supporto

Il P.S. contiene lo Statuto del territorio e le Strategie di trasformazione. Il primo individua le risorse, con le relative prestazioni, che definiscono l'identità del territorio del comprensorio dei comuni ed individua anche l'articolazione dei sottosistemi territoriali e dei sistemi funzionali; le strategie indicano e politiche strategiche di trasformazione del territorio. Questa parte è composta da cinque tavole.

Elenco delle tavole:

tav. 1 - Le risorse valutate secondo le prestazioni scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 2 - Criticità scala 1:10.000 (nord-sud)

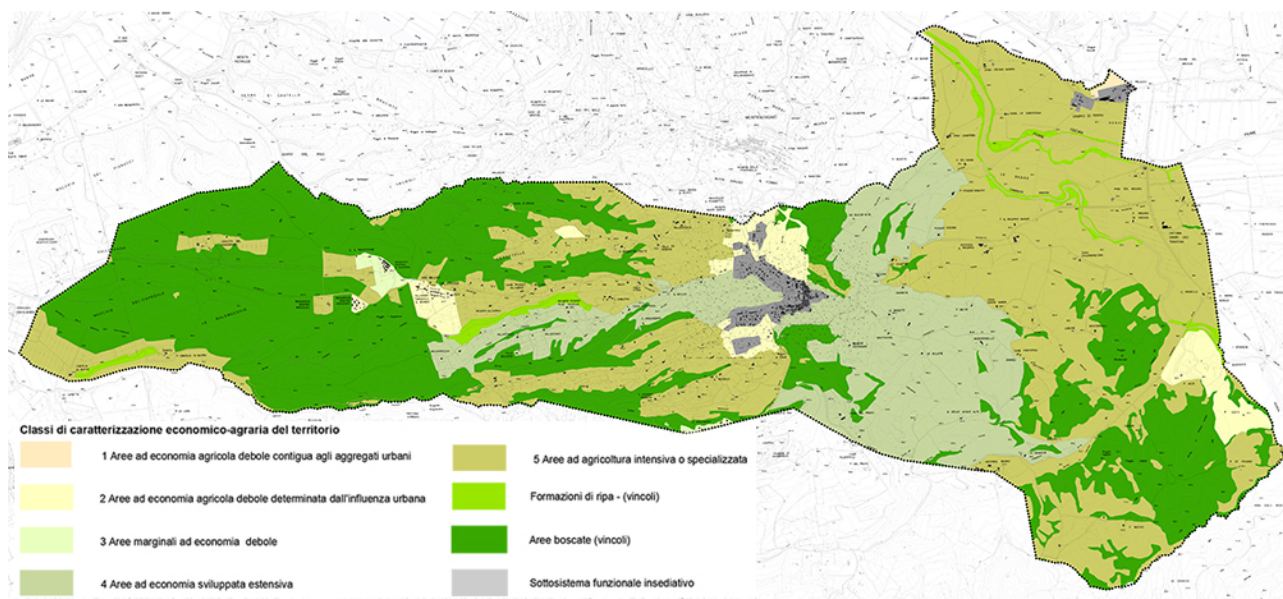
tav. 3 - Sottosistemi territoriali, scala 1:25.000

tav. 4 a - Sistemi e sottosistemi funzionali, scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 4 b - Caratterizzazione economico agraria del territorio, scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 5 - Strategie di trasformazione, scala 1:10.000 (nord-sud)

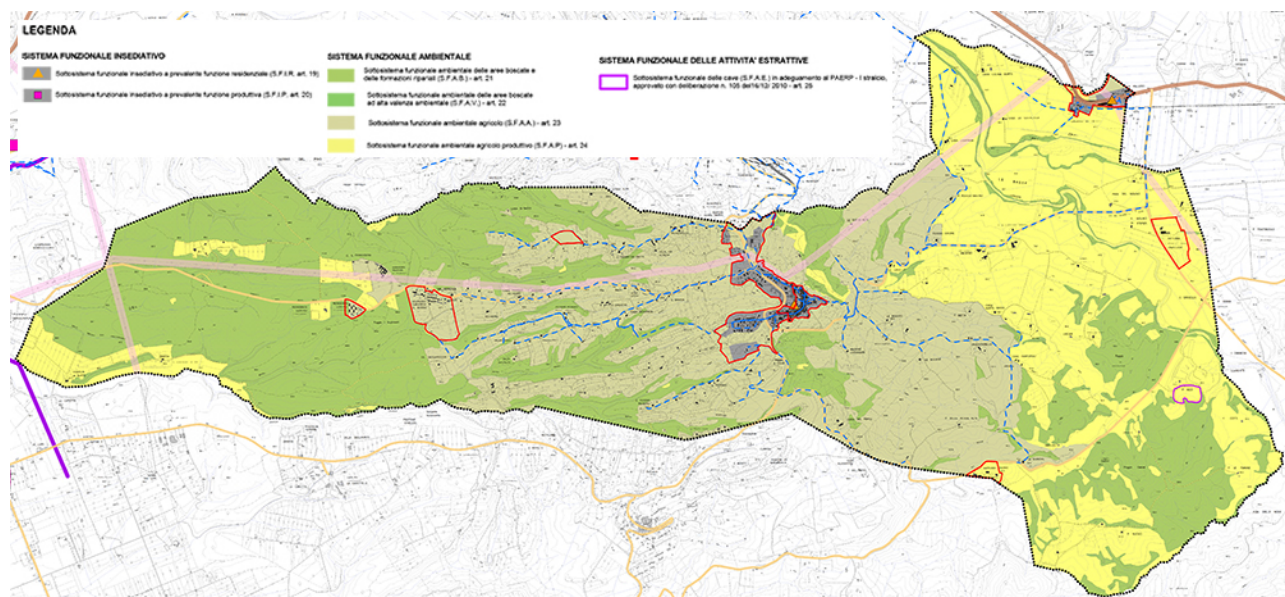
- relazione illustrativa del Progetto di Piano



Il P.S. con lo Statuto del Territorio definisce l'articolazione dei connotati territoriali ed alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di:

- due sottosistemi territoriali che coprono tutto il territorio d'ambito, il sottosistema territoriale della Pianura (T.P.) e il sottosistema territoriale della Collina (T.C.);
- quattro sistemi funzionali trasversali ai sottosistemi territoriali così caratterizzati: il sistema funzionale insediativo, il sistema funzionale ambientale, il sistema funzionale delle attività estrattive, il sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico;
- invarianti strutturali quali il fiume Cecina, le aree boscate e le formazioni ripariali, le sorgenti, gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, il sistema delle fortificazioni urbane 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 con visivi;
- lo stato delle risorse essenziali del territorio d'ambito.

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.

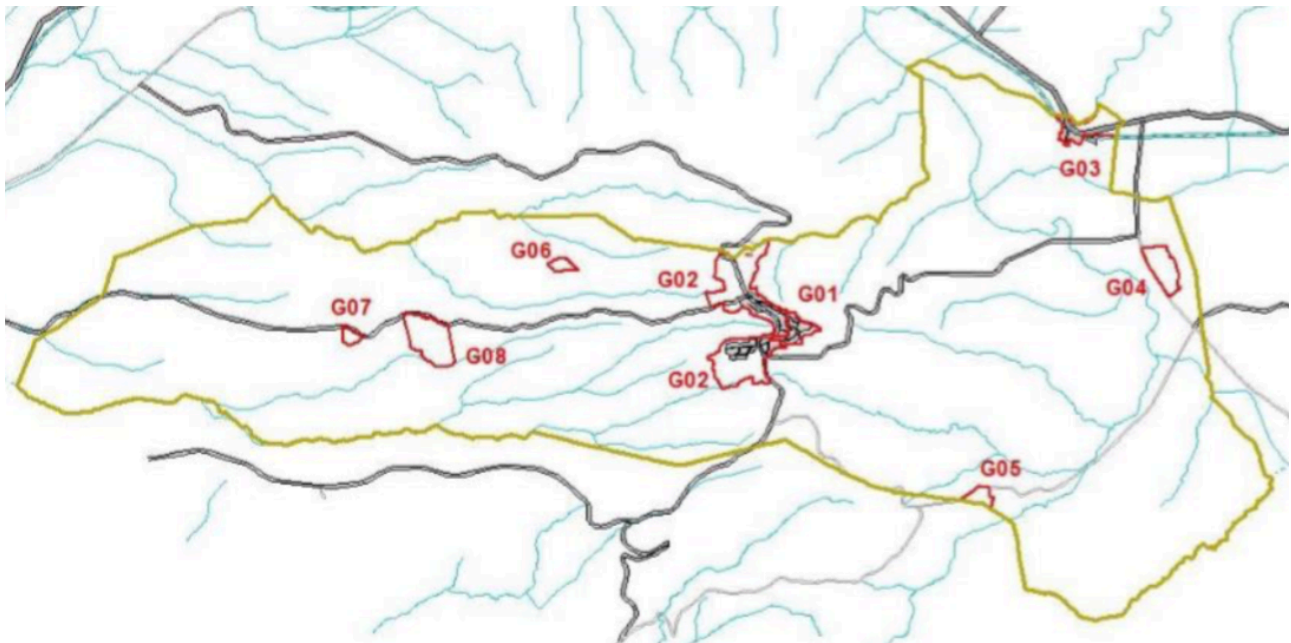


Estratto Tav. 4a "Sistemi e Sottosistemi funzionali", del P.S. di Guardistallo

### 2.1.1 Le UTOE e il dimensionamento del P.S.

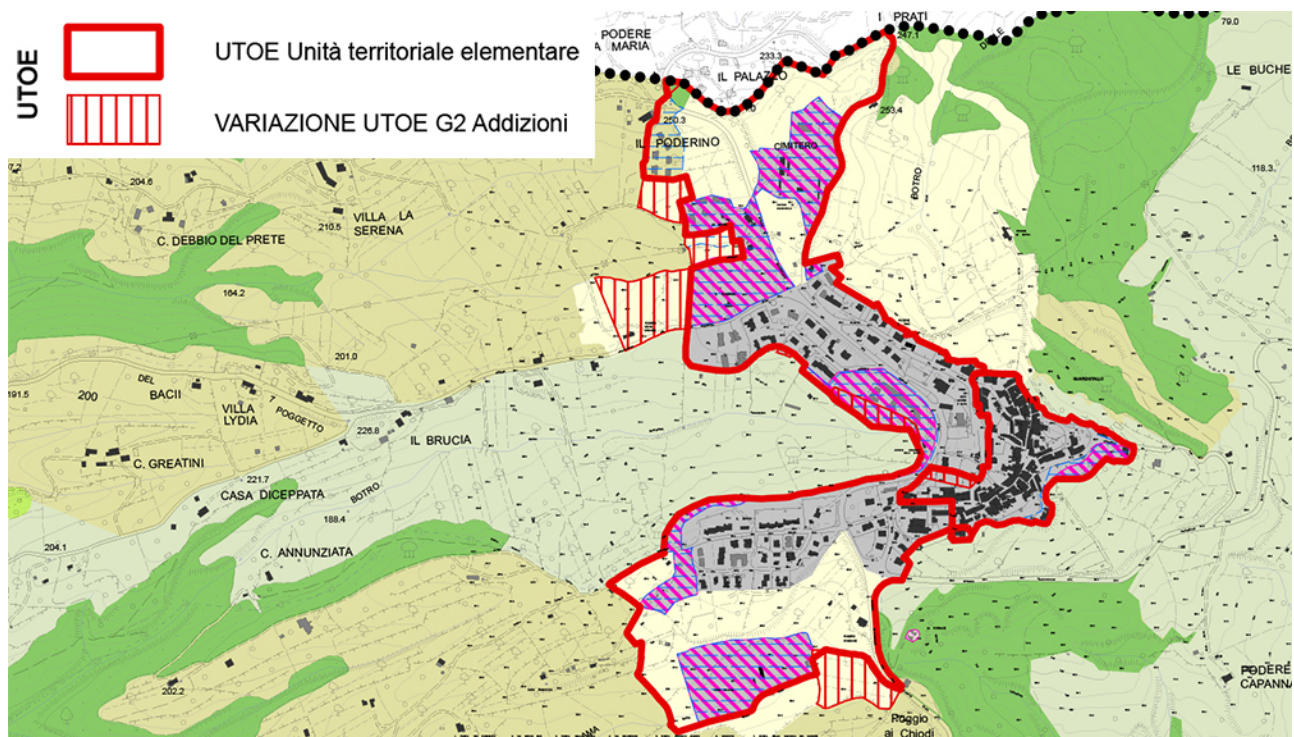
Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione. La disciplina delle UTOE si articola nel titolo III delle Norme. Le UTOE sono articolate nella seguente maniera:

- Guardistallo
  - UTOE G. 01 - Nucleo Antico
  - UTOE G. 02 - Addizioni
  - UTOE G. 03 – Casino di Terra
  - UTOE G. 04 - Tabaccaia
  - UTOE G. 05 – Fattoria Ricrio
  - UTOE G. 06 – Le Cerretelle
  - UTOE G. 07 – Il Paradiso
  - UTOE G.08 – Il Borgo



Le UTOE del Piano Strutturale Coordinato riferito a Guardistallo

Con la Variante parziale al P.S., approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014, sono state variate alcune perimetrazioni dell'UTOE G2 – Addizioni. Tali modifiche si sono rese necessarie, in quanto alcune aree erano state impropriamente inserite all'interno delle UTOE. La nuova perimetrazione, è stata dettata anche da un passaggio di scala, nell'ambito della redazione del R.U. contestuale.



Estratto Tav. 6G "Sovrapposto delle tavole 4aG – 4bG – 5G", del P.S. di Guardistallo

Il PS introduce una nuova quantità di residenza per UTOE come riportato nelle tabelle sottostanti. Queste nuove quantità sono distinte in due diversi obiettivi:

- l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, che permetta il massimo utilizzo del patrimonio per la residenza e riduca la necessita di estensioni del suolo urbanizzato; per tale obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni;
- l'integrazione degli insediamenti, mediante interventi integrati di nuova residenza, servizi e attività compatibili. Per questo obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni.

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente

Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

| ESISTENTI    | Agriturismo | Alberghi | RTA | Camp. Vil tur | CAV | Affittac | Totale |
|--------------|-------------|----------|-----|---------------|-----|----------|--------|
| Guardistallo | 65          | 0        | 248 | 120           | 285 | 0        | 718    |

Il P.S. inoltre segnalava che erano in corso di realizzazione 174 posti letto in CAV.

**Dimensionamento Comune di Guardistallo**Tab.1 – Dimensionamento esistente

| Guardistallo                            | ESISTENTE in S.L.P. mq <sup>1</sup> |               |                    |               |
|---|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
|   | Residenza                           | Seconda casa  | Attività ricettive | Edifici vuoti |
| <b>G.1 Nucleo Antico</b>                | 32.200                              | 975           | 0                  | 100           |
| <b>G.2 Addizioni</b>                    | 23.600                              | 2.500         | 1.800              | 250           |
| <b>G.3 Casino di Terra</b>              | 5.500                               | 0             | 0                  | 5.330         |
| <b>G.4 Tabaccaia</b>                    | 0                                   | 0             | 0                  | 5.330         |
| <b>G.5 Ricrio</b>                       | 800                                 | 0             | 0                  | 1.200         |
| <b>G.6 Cerretelle</b>                   | 0                                   | 0             | 3.000              | 0             |
| <b>G.7 Il Paradiso</b>                  | 0                                   | 0             | 2.720              | 0             |
| <b>G.8 Il Borgo</b>                     | 0                                   | 0             | 5.000              | 0             |
| <b>Quantità sul territorio comunale</b> | <b>21.130</b>                       | <b>17.530</b> | <b>2-100</b>       | <b>9.180</b>  |

<sup>1</sup> La S.L.P. indicata deriva dal SIT comunale elaborato dall'Ufficio di Piano



Tab.2 – Dimensionamento UTOE

| UTOE/Ambito              | RESIDENZA/ATT. URB.*1 |                |       |                | ATT. RICETT.   |                |                    | ATT. PRODUTTIVE |                 |           |              |  |
|--------------------------|-----------------------|----------------|-------|----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------|--|
|                          | Totale ab. ins.       | RESIDUO        | NUOVO |                | RECUPERO       | POSTI LETTO *3 |                    |                 | RESIDUO PRG slp | NUOVO slp | RECUPERO slp |  |
|                          |                       | PRG slp        | slp   | Ab. Insedibili | Ab. Insedibili | Ab. Insedibili | Totale posti letto | NUOVO           |                 |           |              |  |
|                          |                       | Ab. Insedibili |       | Nuova slp      |                |                |                    | Recupero slp    |                 |           |              |  |
| G. 1 Nucleo antico       | 0                     | 0              |       | 0              | 59             | 0              | 0                  | 0               | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 2 Addizioni           | 170                   | 52             |       | 59             | 59             | 0              | 0                  | 0               | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 3 Casinò di Terra (3) | 131                   | 72             |       | 0              | 35             | 80             | 0                  | 80              | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 4 Tabaccaia           | 35                    | 0              |       | 0              | 0              | 133            | 0                  | 133             | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 5 Fattoria Riccio     | 0                     | 0              |       | 0              | 0              | 48             | 0                  | 48              | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 6 Cerretelle          | .0                    | 0              |       | 0              | 0              | 0              | 0                  | 0               | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 7 Il Paradiso         | 0                     | 0              |       | 0              | 0              | 10             | 150 (4)            | 0               | 0               | 0         | 0            |  |
| G. 8 Il Borgo            | 0                     | 0              |       | 0              | 0              | 150            | 0                  | 0               | 0               | 0         | 0            |  |
| <b>TOTALE</b>            | <b>336</b>            | <b>124</b>     |       | <b>59</b>      | <b>153</b>     | <b>421</b>     | <b>160</b>         | <b>261</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>     |  |
| TOTALE Territorio aperto | 54                    |                |       | 0              | 54             | 0              | 0                  | 0               |                 |           |              |  |

## 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 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi;
- \*3 - il RU potrà prevedere lo spostamento fino ad un massimo del 40% della SLP del fabbricato ex pastificio;
- \*4 - di cui 90 per 30 piazzole per campeggio;

Tab.3 – Verifica fabbisogno idrico

| Descrizione   | Utenti | Fabbisogno giornaliero (litri) utenti X consumo di litri al giorno <sup>2</sup> | Fabbisogno annuo (litri) Fabbisogno giornaliero X consumo in giorni <sup>3</sup> | Fabbisogno annuo in mc |
|---|--------|---|--|------------------------|
| Residenti <sup>1</sup>                              | 990    | 148.500   | 54.202.500   | 54.203                 |
| nuovi insediabili                                   | 337    | 50.550  | 18.750.450   | 18.750                 |
| ricettivo posti letto esistenti su tutto il Comune  | 892    | 178.400   | 26.760.000   | 28.760                 |
| nuovo ricettivo in posti letto (nuovo + recupero)   | 421    | 84.200  | 12.630.000   | 12.630                 |
| utenti per seconde case (slp seconde case / 25 mq.) | 840    | 168.000   | 25.200.000   | 25.200                 |
| <b>TOTALE MC/anno</b>                               |        |   |  | <b>139.543</b>         |

## NOTE

1. Il dato relativo agli abitanti insediati deriva dal rilevamento fornito dai servizi demografici del comune;
2. Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo di acqua pari a 150 litri giorno, per le altre categorie 200 litri giorno;
3. Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo annuo per 365 giorni, per le altre categorie per una media di 150 giorni.

### 2.1.2 L'adeguamento al P.A.E.R.P.

L'adeguamento al PAERP I Stralcio è stata attuato con la modifica della tavola n. 4a sistemi e sottosistemi funzionali del P.S. in cui sono stati inseriti i nuovi perimetri delle aree destinate ad attività estrattiva e al conseguente adeguamento normativo in particolare dell'art. 25 Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.) e suoi obiettivi generali. In seguito all'accoglimento delle osservazioni il sito di Podere Montermoli è stato stralciato.



Estratto Tav. 4a "Sistemi e sottosistemi funzionale", del P.S. di Guardistallo

### 2.1.3 La manutenzione delle Norme approvata con la Variante al P.S.

La manutenzione normativa alla disciplina del P.S. è stata effettuata su tutto il corpo delle norme. Sono state modificate, in modo specifico l'art.36 Dimensionamento, per quanto concerne i parametri del Dimensionamento residenziale con slp/abitante = mq. 43,5 per un totale di slp/abitante = mq. 70 comprensivo delle attività urbane. Sono state inoltre modificate, senza cambiare gli obiettivi del P.S., alcuni dettami riferiti alle zone agricole, in quanto è stato ritenuto che quei dettagli fossero da definire nell'ambito del R.U.

## 2.2 Il Regolamento Urbanistico previgente

Il Regolamento Urbanistico vigente è composto dai seguenti elaborati:

- a) Sottosistemi funzionali e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente extraurbano scala 1:10.000 Tavola 01
- b) Disciplina dei Suoli UTOE G1 – G2 – G3 scala 1:2.000;
- c) Relazione Generale
- d) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Classificazione degli edifici UTOE G1 e registro fotografico), A1(Funzione degli edifici UTOE G1), A2 (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), A3 (Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Extraurbano), B (Album delle UTOE Turistiche), C (Normativa Urbanistica Specifica), D (Dimensionamento e verifica standards),
- e) Documento di Valutazione Ambientale Strategica
- f) Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.03. e All. E
- g) Elaborati geologici:
  - Allegato G - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della fattibilità degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico
  - Tav. G1- carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000)
  - Tav. G2 - carta di pericolosità idraulica (scala 1:10.000)
  - Tav. G3 - carta delle indagini (scala 1:5.000)
  - Tav. G4 - carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:5.000)
  - Tav. G5 - carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:5.000)

Tav. G6 - carta della pericolosità sismica (scala 1:5.000)

Tav. G7 - disciplina dei suoli UTOE G1-G2-G3 con sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata (scala 1:2.000)

Il Regolamento Urbanistico, è stato elaborato nel rispetto degli indirizzi programmatici, dei parametri e delle valutazioni contenute nel Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico 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 di questo strumento urbanistico, sono coerenti 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.

Il Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione.

### **2.2.1 Il dimensionamento del R.U. in rapporto al P.S. vigente**

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice per il dimensionamento del R.U..

#### Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale è riferito per la parte urbana, esclusivamente alle previsioni dell'UTOE, mentre per la parte agricola è stato condotto effettuando una stima delle superfici degli annessi agricoli determinate da GIS.

Tale stima è stata elaborata, partendo dai criteri per il recupero dei fabbricati destinati ad annesso agricolo.

TABELLA DI RAFFRONTO PIANO STRUTTURALE – REGOLAMENTO URBANISTICO

| UTOE                                   | RESIDENZIALE – ABITANTI<br>INSEDIABILI REGOLAMENTO<br>URBANISTICO |              |               | RESIDENZIALE – ABITANTI<br>INSEDIABILI PIANO STRUTTURALE |           |            | RESIDENZIALE – ABITANTI<br>INSEDIABILI RESIDUO<br>PIANO STRUTTURALE |              |              |
|--|---|--------------|---------------|--|-----------|------------|---|--------------|--------------|
|  | RESIDUO PRG   | NUOVO        | RECUPERO      | RESIDUO PRG  | NUOVO     | RECUPERO   | RESIDUO PRG   | NUOVO        | RECUPERO     |
| <b>G1 NUCLEO ANTICO</b>                | 0   | 0            | 0             | 0  | 0         | 0          | 0   | 0            | 0            |
| <b>G2 ADDIZIONI</b>                    |   |              |               |  |           |            |   |              |              |
| PDL IL BARCO                           | 10  | 4            | 9,3           |  |           |            |   |              |              |
| AT01 IL FONTINO                        | 23  | 0            |               |  |           |            |   |              |              |
| AT02 VIA DEI MOLINI                    |   | 6            |               |  |           |            |   |              |              |
| RQ01 ENEL                              |   |              | 3,4           |  |           |            |   |              |              |
| ID_01 PODERE FONDONE                   |   | 5,28         |               |  |           |            |   |              |              |
| ERP F3.2° scuola                       |   |              | 17,2          |  |           |            |   |              |              |
| DA TURISTICO A RESIDENZIALE RENAI0 DT2 |   |              | 27,58         |  |           |            |   |              |              |
| DA TURISTICO A RESIDENZIALE UTOE G7 -  |   |              | 5,8           |  |           |            |   |              |              |
| <b>TOTALE G2 ADDIZIONI</b>             | <b>33</b>   | <b>15,28</b> | <b>63,28</b>  | <b>52</b>  | <b>54</b> | <b>64</b>  | <b>37,4</b>   | <b>43,72</b> | <b>0,72</b>  |
| <b>G3 CASINO DI TERRA</b>              |   |              |               |  |           |            |   |              |              |
| TRASFERIMENTO IN AT01 IL PODERINO      |   |              | 23            |  |           |            |   |              |              |
| RQ 02 MOCAJO                           |   |              | 17,2          |  |           |            |   |              |              |
| <b>TOTALE G3 CASINO DI TERRA</b>       |   |              | <b>40,2</b>   | <b>72</b>  | <b>0</b>  | <b>59</b>  | <b>72</b>   | <b>0</b>     | <b>18,8</b>  |
| <b>TOTALE G4 TABACCAIA</b>             | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>35</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>35</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>G5 FATTORIA RICRIO</b>              | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>G6 CERRETELLE</b>                   | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>G7 IL PARADISO</b>                  | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>G8 IL BORGO</b>                     | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>TOTALE UTOE</b>                     | <b>33</b>   | <b>15,28</b> | <b>138,48</b> | <b>124</b>   | <b>59</b> | <b>158</b> | <b>91</b>   | <b>43,72</b> | <b>19,52</b> |
| <b>TERRITORIO APERTO</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>27</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>54</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>27</b>    |

### 3. LA DISCIPLINA SOVRACOMUNALE

#### 3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale

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

L'analisi della coerenza con i metaobiettivi e con gli obiettivi conseguenti è stata svolta nelle seguenti tre fasi:

1. analisi dei documenti del PIT: Documento di Piano, Disciplina del Piano, da cui sono stati individuati i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti, e realizzazione di una specifica tabella con la loro indicazione;

2. analisi dei documenti del Piano Operativo (relazione, NTA, elaborati grafici) così come descritto nel paragrafo 6.1 “La coerenza interna”;
3. realizzazione del sistema di confronto ovvero di una matrice di analisi attraverso nella quale sono stati messi in relazione gli obiettivi programmatici del Piano Operativo ed i metaobiettivi e gli obiettivi del PIT.

E' importante, inoltre, porre l'attenzione su di un aspetto sul quale il PIT pone il proprio ragionamento strategico: la contrapposizione alla rendita. Il ruolo del reddito versus la rendita è il filo rosso delle strategie del piano.

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell'offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

1. *Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. *La presenza “industriale” in Toscana* intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.;

### **3.2 Il Piano Paesaggistico**

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

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

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

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

Gli *indirizzi per le politiche* contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per questa scheda d'ambito sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine, il secondo riferito ai sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle e infine il quarto riferito ai sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

Visto che il Comune di Marciana Marina ricade in parte nel sistema del Fondovalle, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e nel Margine, sono state analizzati tutti gli *indirizzi* riportati nella Scheda d'Ambito. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti al territorio di Guardistallo.

---

Nelle aree riferibili ai sistemi della "Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine":

**In.2** – nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:

- evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;
- favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.

**In.4** – al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

[...]

- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

**In.5** – al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria:
  - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
  - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili ai sistemi della "Costa, Pianura e Fondovalle":

**In.6** – al fine di riqualificare il territorio pianeggiante e costiero, indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo:

[...]

- riqualificando gli insediamenti a carattere turistico- ricettivo e produttivo esistenti;
- preservando gli ambienti agricoli e naturali;
- recuperando i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura.

**In.9** – al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, garantire programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo.

Nelle aree riferibili ai "sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito":

- In.10** – al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:
- raggiungere adeguati livelli di deflusso minimo vitale e di qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali e ripariali, razionalizzando le attività e i processi produttivi, promuovendo interventi di bonifica delle aree inquinate e delle fonti di inquinamento (soprattutto relativamente al mercurio), promuovendo interventi di riqualificazione delle attività estrattive abbandonate presenti nei terrazzi alluvionali e di mitigazione degli impatti di quelle esistenti o previste, con particolare riferimento alla località di Ponte di Monteguidi o di Molino di Berignone;
  - promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);
- In.11** – favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;
- In.12** – al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:
- il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;  
[...]
  - la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;
  - la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.
- In.14** – al fine di riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere la destagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica:
- integrando il turismo balneare con gli altri segmenti - storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
  - integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa e recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell'entroterra.

---

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli *obiettivi di qualità* riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate. Di seguito riportiamo gli *Obiettivi di qualità* della Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le *direttive correlate* che si riferiscono al territorio di Guardistallo.

---

**Obiettivo 1 – Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.**

**Dir.1.1** – tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

*Orientamenti:*

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

**Dir.1.3** – salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina).

*Orientamenti:*

[...]

- regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

**Obiettivo 2 – Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra.**

**Dir.2.2** - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

**Dir.2.3** – salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

**Dir.2.4** – tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;

**Dir.2.7** – proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

**Dir.2.8** – contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

**Obiettivo 3 – Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana.**



### 3.3 Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa

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

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

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

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

- il **"Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno"** che comprende i Comuni di Pisa, S. Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S. Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S. Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato.

Questo sistema è suddiviso, sotto il profilo delle gravitazioni, in un *Sub-sistema territoriale da Pisa a Pontedera*, comprendente i Comuni di Pisa, S. Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Calcinaia, Vicopisano, Buti, Bientina, Pontedera e Ponsacco e in un *Sub-sistema del Cuoio*, comprendente i Comuni di S. Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S. Croce, Montopoli e S. Miniato.

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

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

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

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

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

Il presente Rapporto Ambientale ha individuato gli obiettivi, suddivisi per risorse, relativi al "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali" che coinvolgono direttamente il territorio di Guardistallo.

---

#### CITTÀ ED INSEDIAMENTI:

**Ob.1** – il contenimento e l'inversione di tendenza nell'abbandono dei centri antichi, il superamento del degrado edilizio ed ambientale, il miglioramento delle prestazioni di edifici e servizi e l'allocatione delle funzioni compatibili, in relazione agli usi della popolazione e la valorizzazione delle risorse storiche, architettoniche, naturali e produttive;

**Ob.2** – il miglioramento della qualità e delle opportunità di determinazione rispetto ai tempi di vita;

**Ob.3** – la crescita qualitativa e quantitativa dei processi produttivi (compresa la riduzione del consumo energetico, di acqua, delle emissioni e dei rumori), dei caratteri insediativi (contenimento delle impermeabilizzazioni dei suoli, qualità edilizia, verde ed arredo urbano), dei livelli servizio delle infrastrutture viarie ferroviarie e telematiche e dei servizi alle imprese;

**Ob.4** – l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti (attrattive culturali, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, turismo congressuale di studio, termale, archeologico, attrattive naturalistiche, risorse faunistiche, itinerari rurali ciclo-pedonali, enogastronomia ecc..) e qualità ambientale (S.I.R., A.N.P.I.L. e Riserve Naturali);

**Ob.5** – la prevenzione e mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico nelle aree che espongono la popolazione ad eventi esondativi, franosi ed erosivi.;

**Ob.6** – l'adozione di misure di prevenzione contro il rischio sismico nella pianificazione territoriale e nella costruzione di nuovi edifici nelle aree ad elevato rischio;

**Ob.7** – la messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica, in particolare nei Comuni a media criticità per consumi industriali e civili e della risorsa energetica, anche in relazione all'applicazione della normativa vigente in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso.

#### TERRITORIO RURALE:

**Ob.8** – il risanamento dal dissesto geomorfologico e la riduzione della pericolosità idraulica attraverso interventi sui corsi d'acqua e sui terreni, coordinata con le politiche e le pratiche agricole e di forestazione, in coerenza con le previsioni strutturali e le discipline del P.A.I. del Piano di Bacino Toscana Costa;

**Ob.9** – la salvaguardia della risorsa idrica del Cecina e più in generale dei corsi d'acqua superficiali;

**Ob.10** – la valorizzazione e lo sviluppo della fruizione dei sistemi ambientali ed in particolare delle aree protette, l'attuazione del recupero del patrimonio edilizio delle Riserve Naturali, la promozione di nuove Riserve Naturali ed Aree Protette d'Interesse Locale (A.N.P.I.L) ed il sostegno delle attività previste nei regolamenti;

**Ob.11** – la promozione di sinergie tra agricoltura, ambiente, attività produttive tipiche, attività di servizio culturali, commerciali, sportive, turistiche, (turismo termale, d'arte, archeologico, escursionistico, naturalistico, rurale, venatorio, equestre, golfistico ecc.);

**Ob.12** – la crescita strutturale turistica (ricettività e servizi turistici) coordinata, equilibrata e tipologicamente differenziata, nelle aree collinari interne, in alternativa alla costa, previa attente valutazioni a scala sovracomunale;

**Ob.13** – il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo;

**Ob.14** – il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole;

**Ob.15** – la promozione della gestione con finalità ambientali e per il tempo libero di aree rurali di frangia agli insediamenti (in particolare produttivi o ad aree per impianti tecnologici) e delle aree di paesaggio fluviale e lacuale, per le finalità di rafforzamento della rete ecologia;

**Ob.16** – il mantenimento della qualità del paesaggio rurale, favorendo la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi tradizionali del paesaggio agrario, l'adeguamento delle strutture e la sostituzione delle attrezzature finalizzata ad un minor impatto ambientale;

INFRASTRUTTURE:

**Ob.17** – il recupero e lo sviluppo della rete escursionistica;

**Ob.18** – lo sviluppo della rete ciclabile extra urbana tra centri urbani e tra i luoghi di residenza e di lavoro e della rete cicloturistica attraverso l'integrazione con i percorsi forestali, la rete sentieristica e podereale esistente, in particolare per collegare le aree protette ed i luoghi d'interesse culturale ed ambientale;

---

La variante al P.T.C. Provinciale per la disciplina del territorio rurale, avviata ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale 1/2005 con Delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 23/06/2011, è stata approvata con DCP n. 7 del 13 gennaio 2014. Tale variante si è resa necessaria per dettagliare e adeguare gli indirizzi e le prescrizioni del piano provinciale del 2006 alle sopravvenute disposizioni normative regionali e agli strumenti urbanistici sovraordinati.

Gli obiettivi di questa variante per il territorio rurale partono dalle seguenti considerazioni:

- il territorio rurale come luogo della produzione agricola in quanto l'agricoltura detiene un peso nell'economia e nell'occupazione a scala provinciale;
- il territorio rurale come luogo di attività legate al tempo libero e al turismo;
- il territorio rurale come elemento rappresentativo della identità provinciale per la caratteristica di ruralità diffusa del suo territorio e coincidente in buona parte con l'immagine stessa della Provincia;
- Il territorio rurale come sistema ambientale, dotato di ecosistemi strettamente connessi alla pratica dell'agricoltura;
- Il territorio rurale come bene culturale, in quanto vi è coincidenza tra paesaggio rurale e paesaggio di eccellenza;
- Il territorio rurale come molteplicità di valori da conservare e valorizzare.

## **4. IL PIANO OPERATIVO**

### **4.1 La costruzione del Piano Operativo. Individuazione del Territorio Urbanizzato**

L'elaborazione del Piano Operativo del Comune di Guardistallo si è sviluppato a partire dagli obiettivi dichiarati in sede di Avvio del procedimento, a cui si rinvia.

Tali obiettivi hanno portato a concentrare l'attività progettuale in due specifiche direzioni:

- Il rinnovamento complessivo della strumentazione urbanistica previgente, per perseguire i dichiarati obiettivi di leggibilità, gestibilità ed elasticità del nuovo strumento;
- Il concreto recepimento delle istanze di trasformazione proveniente dai soggetti proprietari ed attuatori, all'interno di un disegno coerente e sostenibile.

Per il territorio di Guardistallo, la strategia operativa è stata orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che hanno puntato da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli

insediamenti storici, dalle emergenze culturali ed archeologiche 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 e a carattere locale, di attività termali 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.

L'elaborazione del nuovo strumento urbanistico comunale si inserisce nel quadro delle scelte tracciate dal Piano Strutturale vigente, confermandone nella sostanza gli indirizzi funzionali, sociali ed economici.

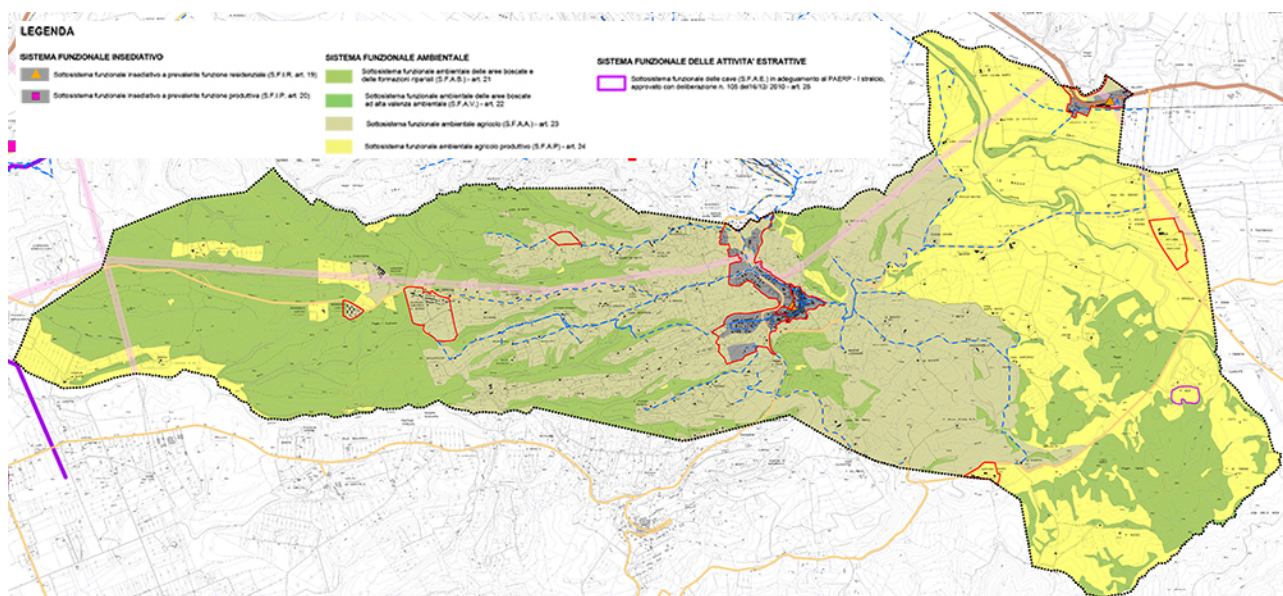
Essendo stato redatto il Piano Operativo in periodo di vigenza del Piano Strutturale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art. 224 della L.R. 65/2014, viene individuato nelle aree non indicate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale.

Nel caso in specie, il P.S. vigente di Guardistallo, distingue e individua alla tavola 4a "Sistemi e Sottosistemi funzionali", il Sistema funzionale insediativo e il Sistema funzionale ambientale, quest'ultimo formato da:

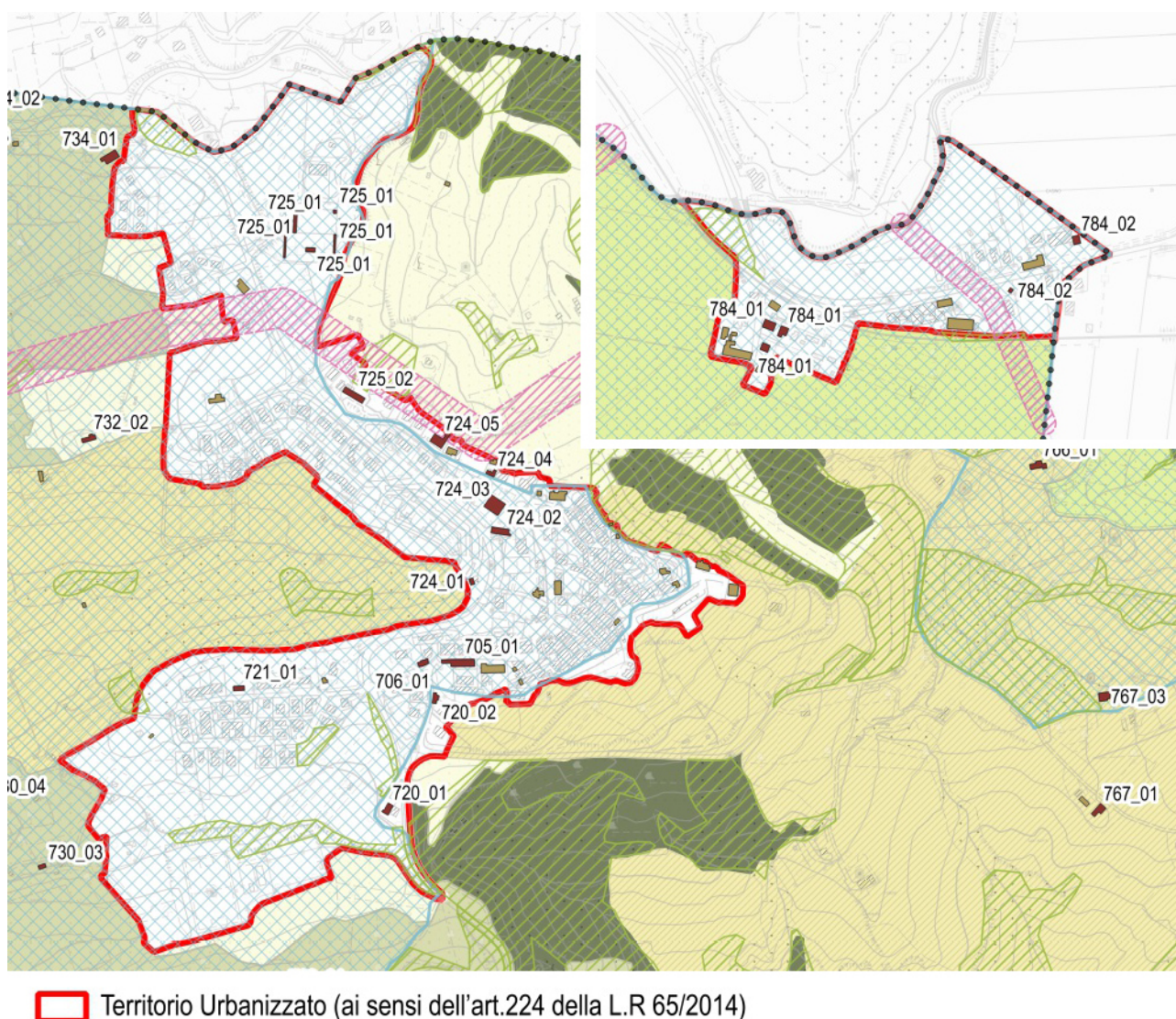
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle formazioni ripariali (S.F.A.B.) – art. 21
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate ad alta valenza ambientale (S.F.A.V.) – art. 22
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.) – art. 23
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.) – art. 24

La disciplina del P.S. esplicita e definisce il Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.) - art. 23 delle Norme - come ambito a prevalente funzione agricola; e il Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.) - art. 24 delle Norme - come "ambiti territoriali che sono risultati essere destinati esclusivamente all'attività agricola".



Estratto Tav. 4a "Sistemi e Sottosistemi funzionali", del P.S. di Guardistallo

Visti gli obiettivi e gli indirizzi strategici del P.S. vigente, riteniamo di individuare come Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, esclusivamente le aree facenti parte del Sistema Funzionale Insediativo, considerando il Sistema funzionale ambientale in ogni sua parte quale elemento a carattere agricolo o di interesse ambientale con necessità di tutela.



Estratto Tav.2 – Disciplina del territorio agricolo, PO

#### 4.2 Il monitoraggio e il dimensionamento residuo del P.S. vigente

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 95, comma 14, della Legge Regionale n. 65 del 2014, è un momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente. In tale documento si valuta in termini sia quantitativi che qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, sia in relazione alle dinamiche attuatesi sul territorio, ma anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

Attraverso la verifica di monitoraggio, sono stati individuati gli interventi realizzati o in fase di realizzazione di cui ne riportiamo di seguito il numero di pratica o di convenzione:

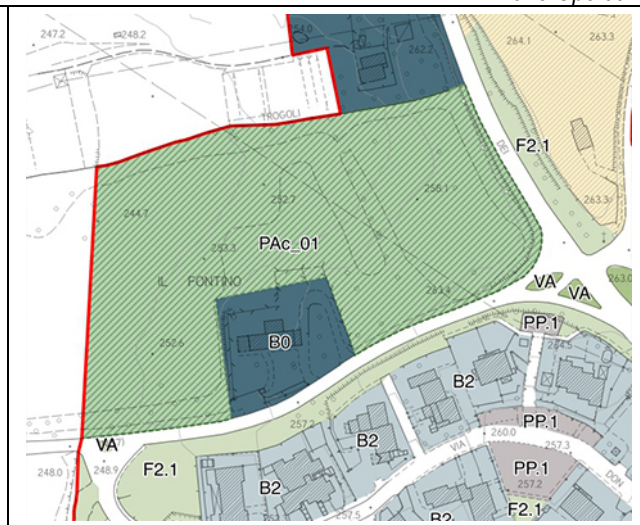
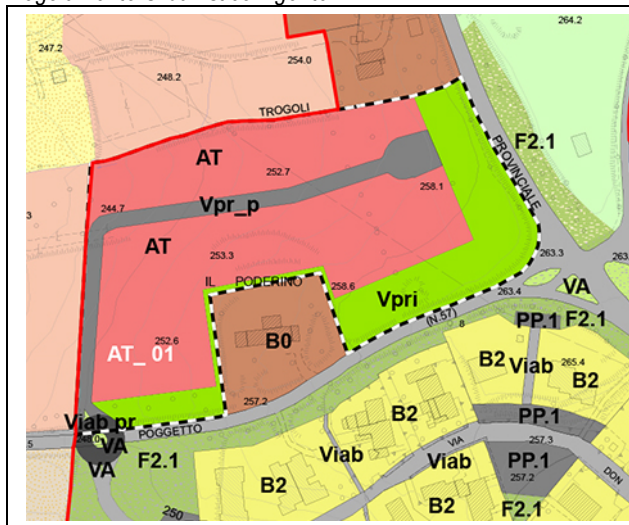
| UTOE                             | Intervento                                | Atto   | Attuazione    |
|----------------------------------|---|--|---------------|
| U.T.O.E.<br>G2 – Addizioni       | 1 - AT_01 Loc. il Fontino comp.1          | Convenzione Urbanistica n.42 del 18.12.2018                                      | In Attuazione |
|                                  | 2 – IDC O1 Via dei Mulini                 | In convenzione   |               |
|                                  | 3 – IDC O2 Podere Fondone                 | Convenzione Urbanistica del 29.05.2018   | In attuazione |
|                                  | 6 – CA                                    | Approvato con D.cc 38 del 28.11.2011<br>Convenzione stipolata in data 10.02.2012 | Attuato       |
|                                  | 6 – DT2                                   |  | In attuazione |
| U.T.O.E.<br>G3 – Casino di Terra | 10 – RQ_01<br>Ex Pastificio Mocaio comp.1 | Convenzione Urbanistica n.3 del 16.01.2019                                       | In attuazione |
| U.T.O.E. G.6 –<br>CERRETELLE     | 14 – Piano di Lottizzazione               | Convenzione Urbanistica d.cc n. 41 del 18.12.2018                                | In attuazione |

Gli interventi di cui sopra sono stati riportati nel PO come PAc – Piano Attuativo Convenzionato, nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo; con la sigla R – Interventi in fase di realizzazione, per gli interventi soggetti a permesso di costruire (convenzionato o non). Per tali interventi il PO recepisce gli atti di convenzione o le pratiche rilasciate.

### Pac 1 [AT 01 Loc. Il Fontino comp.1]

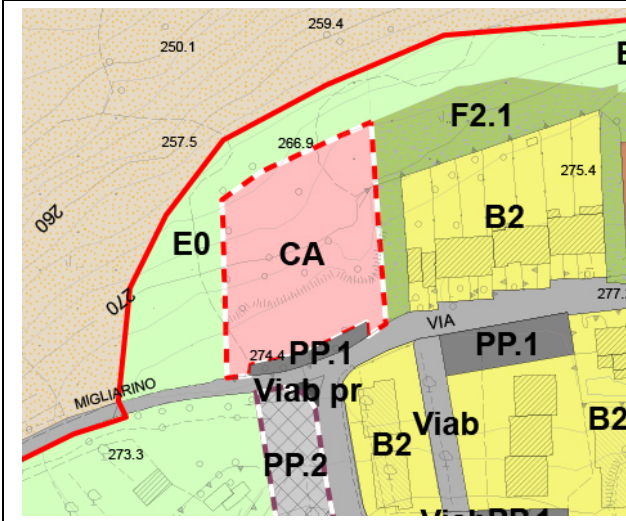
Regolamento Urbanistico vigente

Piano Operativo

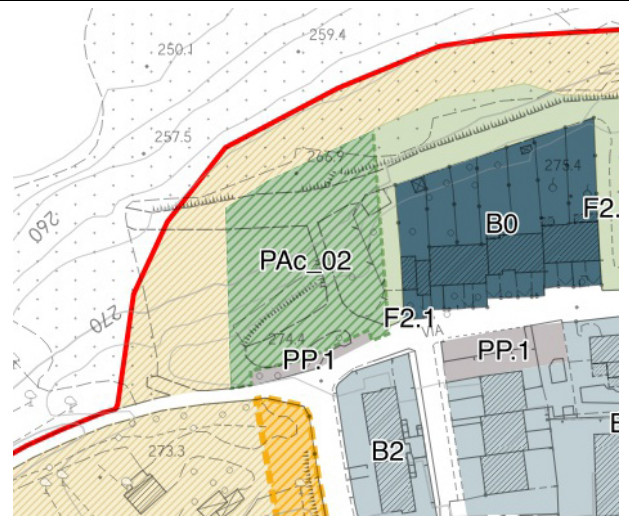


**PAC 2 [CA]**

Regolamento Urbanistico vigente

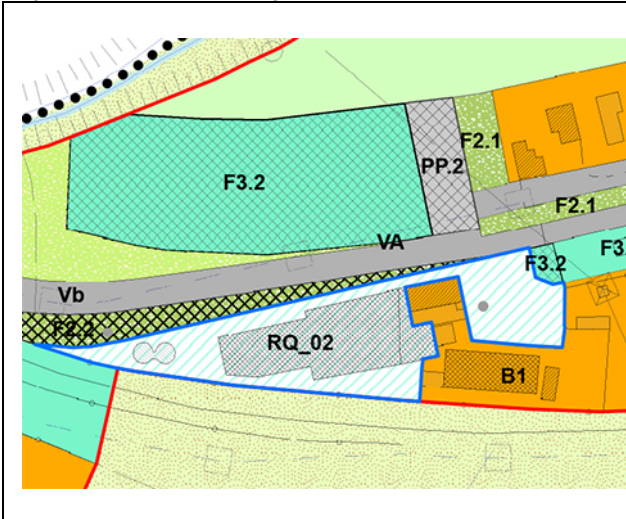


Piano Operativo

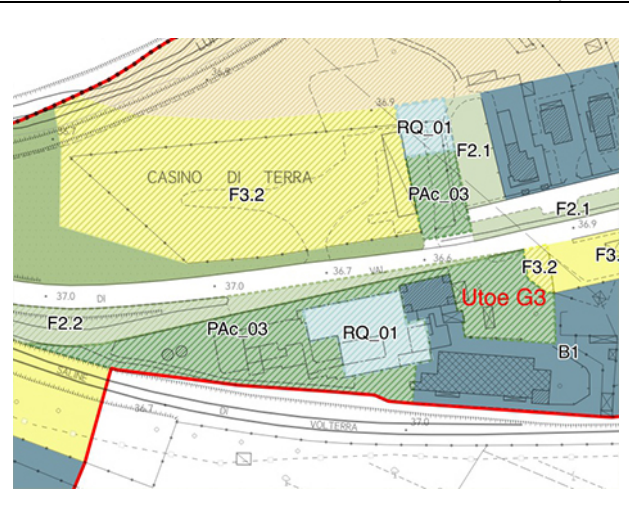


**PAC 3 [RQ 01 Ex pastificio Mcajo, comp. 1]**

Regolamento Urbanistico vigente

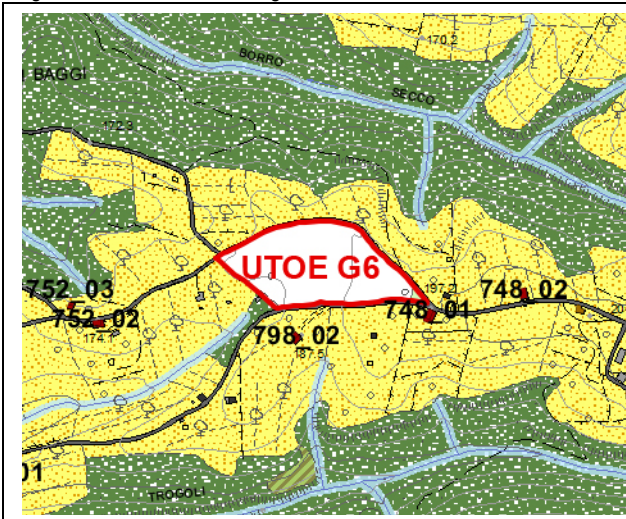


Piano Operativo

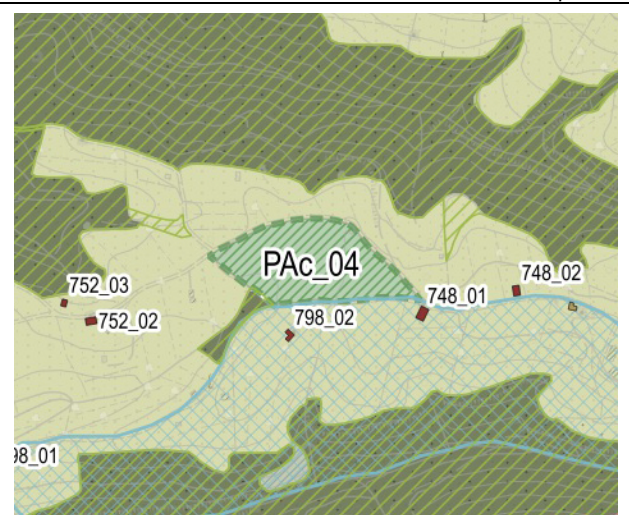


**PAC 4 [UTOE G6 Cerretelle]**

Regolamento Urbanistico vigente

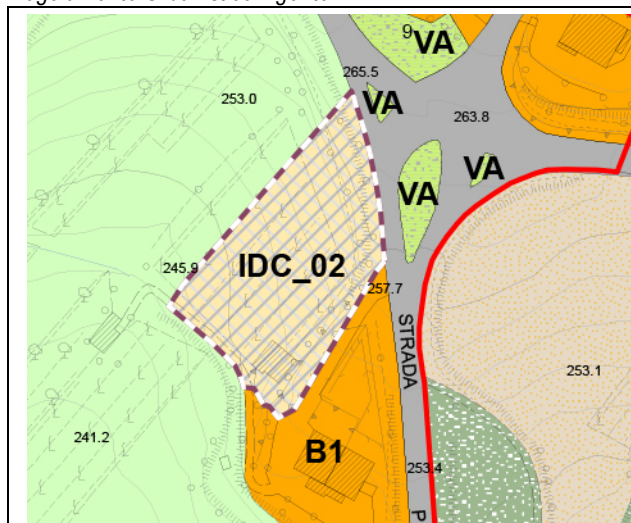


Piano Operativo

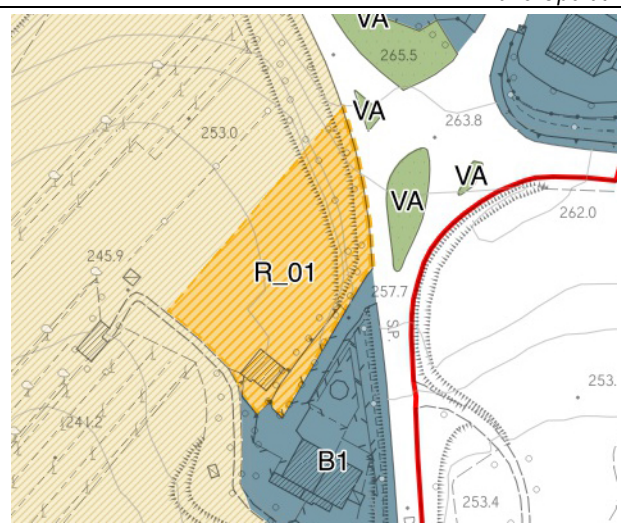


**R 1 [IDC 2 Podere Fondone]**

Regolamento Urbanistico vigente

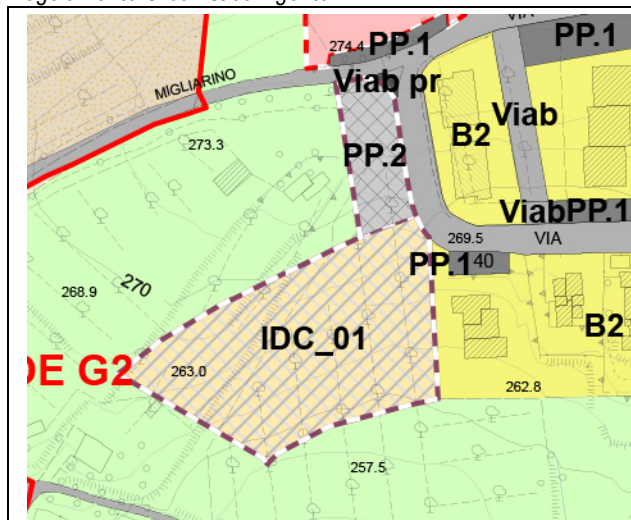


Piano Operativo

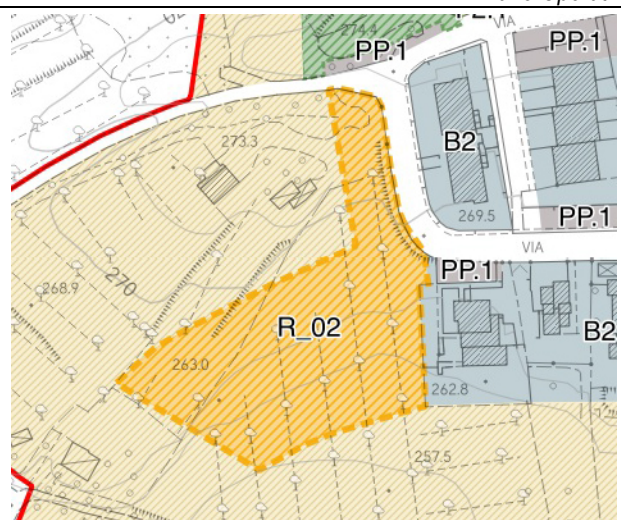


**R 2 [IDC 1 Via dei mulini]**

Regolamento Urbanistico vigente



Piano Operativo



Confrontato da quanto analizzato sopra, e in particolare tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico previgente, emerge quanto segue:

**Settore Residenziale/Attività urbana**

| U.T.O.E.                          | Dimensionamento P.S. (mq.) | Dimensionamento R.U. (mq.) |             | Residuo P.S. (mq.) |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|
|                                   |                            | Attuato                    | Non attuato |                    |
| U.T.O.E.<br>G.1 – Nucleo antico   | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E.<br>G.2 – Addizioni       | 11.900                     | 4.843,5                    | 750         | 7.056,5            |
| U.T.O.E.<br>G.3 – Casino di Terra | 9.170                      | 1.426                      | 874         | 7.744              |
| UTOE G4 –<br>Tabaccaia            | 2.450                      | 0                          | 1.722,5     | 2.450              |
| UTOE G5 – Fattoria                | -----                      | 0                          | 0           | -----              |



**Piano Operativo**

|                           |               |                |               |                  |
|---------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|
| Ricrio                    |               |                |               |                  |
| U.T.O.E. G6 - Cerretelle  | -----         | 593            | 0             | -----            |
| U.T.O.E. G7 - Il paradiso | -----         | 0              | 0             | -----            |
| U.T.O.E. G8 - Il borgo    | -----         | 0              | 0             | -----            |
| <b>TOTALE</b>             | <b>23.520</b> | <b>6.862,5</b> | <b>3346,5</b> | <b>16.657,50</b> |

**Commerciale e per Servizi**

| U.T.O.E.                       | Dimensionamento P.S. (mq.) | Dimensionamento R.U. (mq.) |             | Residuo P.S. (mq.) |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|
|                                |                            | Attuato                    | Non attuato |                    |
| U.T.O.E. G.1 - Nucleo antico   | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G.2 - Addizioni       | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G.3 - Casino di Terra | -----                      | 0                          | 1900        | 1900               |
| UTOE G4 - Tabaccaia            | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| UTOE G5 - Fattoria Ricrio      | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G6 - Cerretelle       | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G7 - Il paradiso      | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G8 - Il borgo         | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   | <b>1900</b> | <b>1900</b>        |

**Settore Turistico - ricettivo**

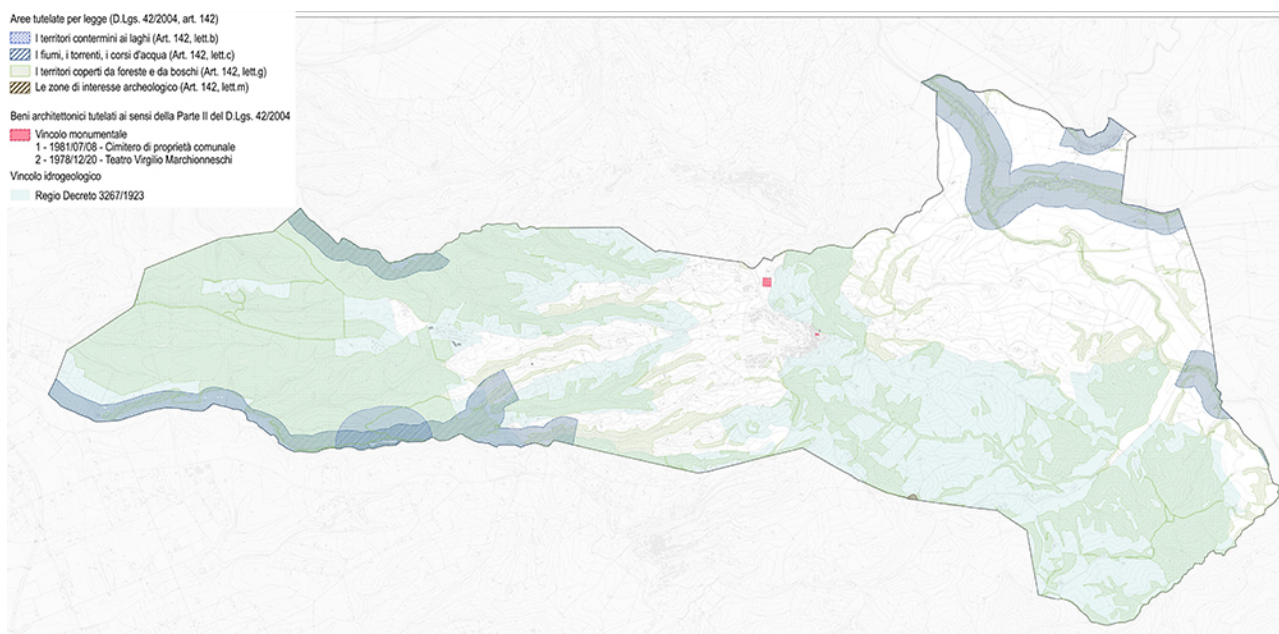
| U.T.O.E.                       | Dimensionamento P.S. (mq.) | Dimensionamento R.U. (mq.) |             | Residuo P.S. (mq.) |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|
|                                |                            | Attuato                    | Non attuato |                    |
| U.T.O.E. G.1 - Nucleo antico   | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G.2 - Addizioni       | -----                      | 0                          | 0           | -----              |
| U.T.O.E. G.3 - Casino di Terra | 2800                       | 0                          | 0           | 2800               |
| UTOE G4 - Tabaccaia            | 4.655                      | 0                          | 4.655       | 4.655              |
| UTOE G5 - Fattoria Ricrio      | 1.680                      | 0                          | 0           | 1.680              |
| U.T.O.E. G6 - Cerretelle       | 0                          | 2.035                      | 0           | 0                  |
| U.T.O.E. G7 - Il paradiso      | 350                        | 0                          | 365         | 350                |

|                           |               |             |              |              |
|---------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| U.T.O.E. G8 - II<br>borgo | 2100          |             | 2100         | 2100         |
| <b>TOTALE</b>             | <b>11.589</b> | <b>2035</b> | <b>7.120</b> | <b>9.554</b> |

\* Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento 1 PL = 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servi complementari fino ad un massimo di 35 mq slp.

### 4.3 I Vincoli sovraordinati e la Legge Galasso

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 1 - Vincoli sovraordinati.



Estratto Tav.1 – Vincoli sovraordinati, PO

Il Comune di Guardistallo è dotato di Programma di Fabbricazione (non più in vigore) approvato in data 30.07.1982 al n. 8450.

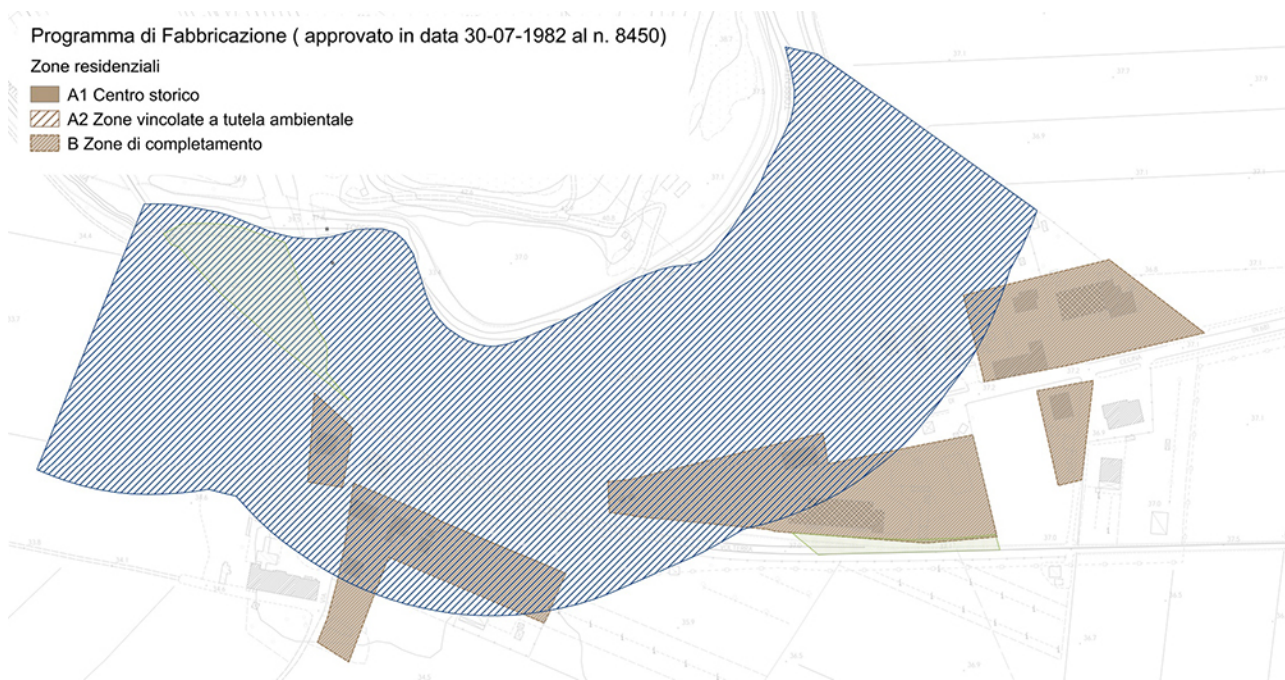
Il Piano Paesaggistico della Regione Toscana individua i beni paesaggistici soggetti a particolare tutela e normativa, composti dagli *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.136), e dalle *Aree tutelate per legge* (di cui all'art. 142 del Codice; ex Legge Galasso). In particolare, di questi ultimi, sul territorio comunale di Vinci, insistono le seguenti aree tutelate:

- I territorio contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142, c.1, lett.c, Codice);
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, c.1, lett.g, Codice);
- Le zone umide (art. 142, c.1, lett. i, D.Lgs. 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

Tali aree applicano vincoli di tutela e di parziale inedificabilità, seppur con alcune eccezioni, nelle zone sulle quali insistono.

Ai sensi dell'art.142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004, non sono comprese nelle aree di interesse paesaggistico, le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee **A** e **B**. A tale scopo è stata redatta apposita tavola di "Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del G.Lgs. 42/2004, art.142" allegata al Piano Operativo, che rappresentano le zone A e B

individuata dal PDF del comune di Guardistallo e sulle quali non hanno valenza le aree tutelate per legge così come individuate all'art.142 del Codice.



#### 4.4 La disciplina del territorio agricolo

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i sottosistemi ambientali, che incrociati con gli elementi di valore del territorio, ne hanno determinato il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e agli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 "Disciplina del territorio agricolo" scala 1:10.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura

- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a “*diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare* (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

- Abitazioni rurali,
- Annessi Rurali;
- disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d’uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d’uso secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

#### **4.5 La disciplina del territorio urbano**

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all’impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto 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.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all’interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all’interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

##### Centro storico (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell’assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di

collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono al centro storico di Guardistallo.

#### Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

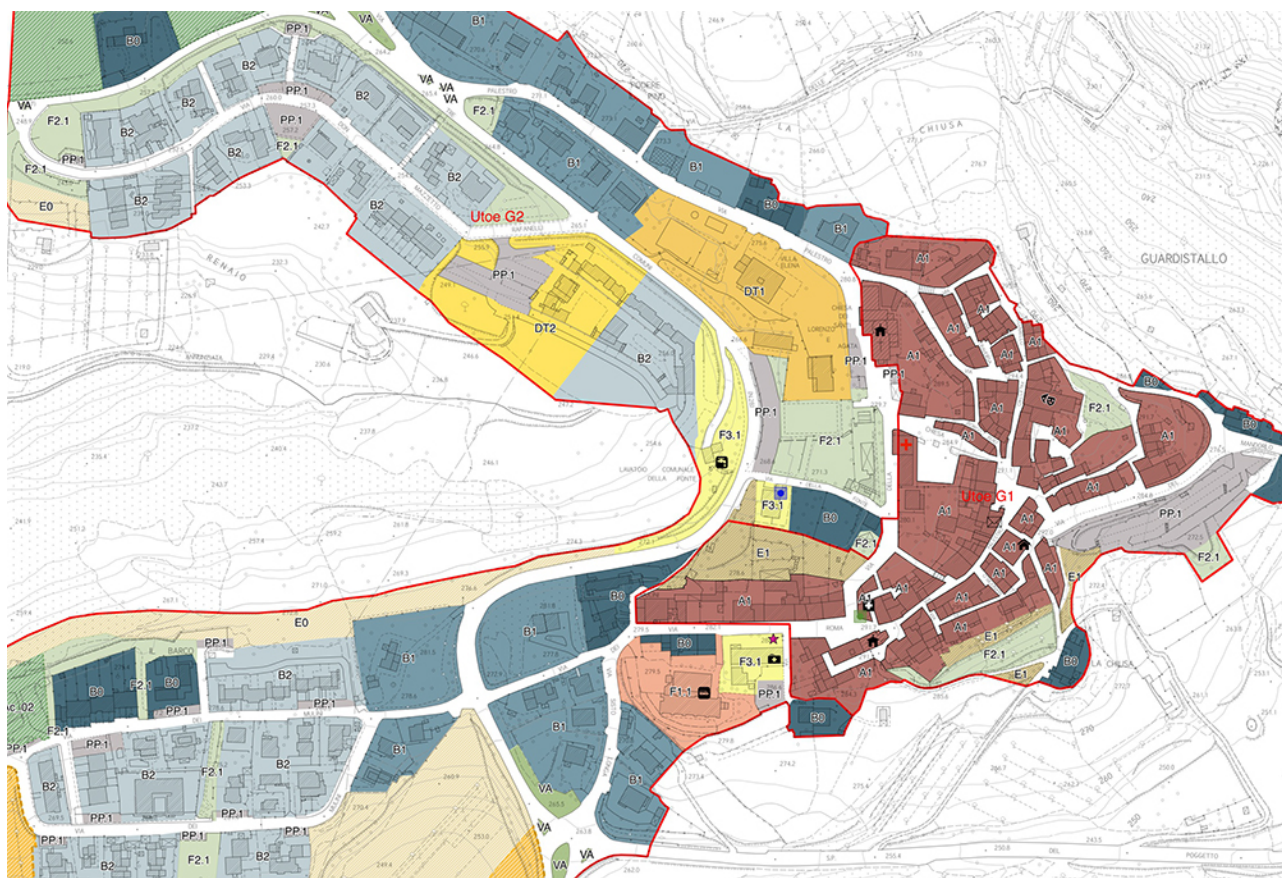
Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B0, B1, B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

#### Insedimenti turistici - DT

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione turistico-ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

DT1: Insediamenti esistenti di pregio a destinazione turistico ricettiva;

DT2: Insediamenti esistenti a destinazione turistico ricettiva.



Estratto Tav.3 – Disciplina del territorio urbano, PO

## 4.6 Le Schede progettuali

Per le nuove aree progettuali del PO, è stato predisposto un apposito documento (all.B – Disciplina urbanistica specifica), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento. Tali progetti sono stati elaborati sulla base delle numerose manifestazioni di interesse presentate in risposta al bando predisposto dalla Amministrazione comunale a seguito dell'Avvio del Procedimento.

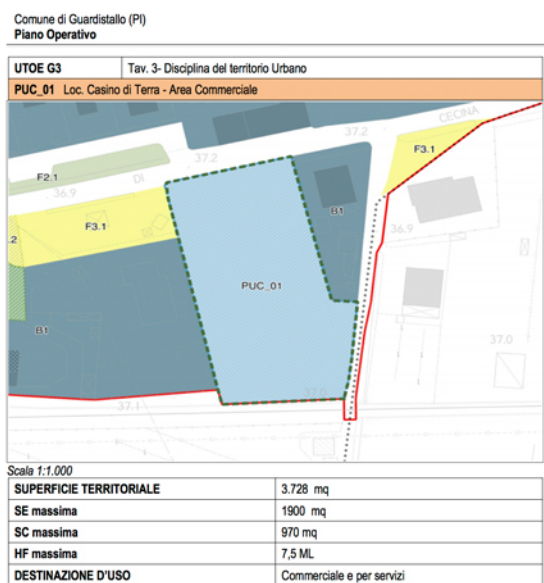
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. in scala opportuna;

- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici.

Le suddette previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:



Normativa Urbanistica Specifica

2

Comune di Guardistallo (PI)  
Piano Operativo

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 34.1.1 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale e per servizi di dimensioni massime pari a pari a 1.900 mq di SE massima nella quale sono compresi eventuali annessi e/o fabbricati presenti nell'intero lotto individuato i quali dovranno essere demoliti, SC massima pari a 970 mq e HF massima di 7,5ml. La tipologia edilizia ammessa è commerciale e per servizi

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato la realizzazione delle opere fognarie e di smaltimento delle acque.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone; E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Utilizzo di sistemi per approvvigionamento energetico da fonti di energia rinnovabile. Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque. Opere di protezione da fonti di inquinamento elettromagnetico. Elettrodotto. Opere di protezione da fonti di inquinamento acustico. Verifica ed adeguamento reti fognature e approvvigionamento idrico. Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo.

Normativa Urbanistica Specifica

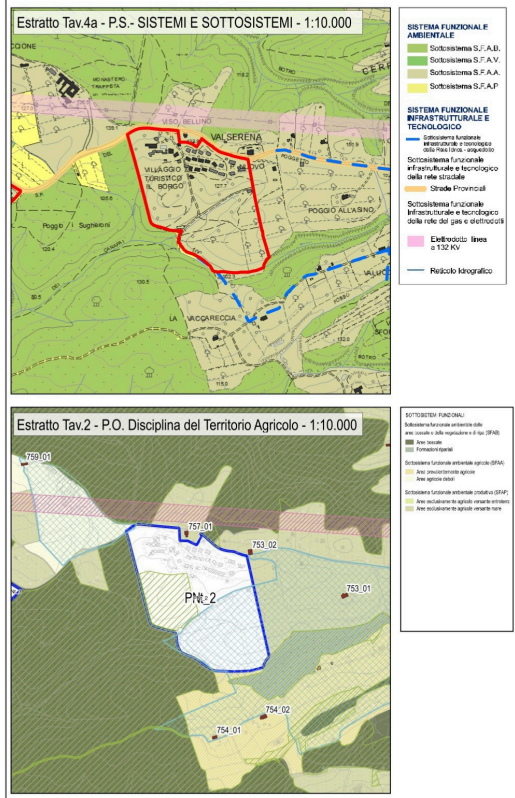
3

#### 4.7 Progetti Norma dell'ambito Turistico – PNT e la Conferenza di Copianificazione

In merito alle previsioni turistiche ricettive nel territorio agricolo, il PO ha recepito le indicazioni del Piano Strutturale delineate per le UTOE turistiche. Il PO ha identificato tali UTOE per le quali si prevede specifici interventi, con apposita scheda norma, riportata nell'allegato C "Progetti Norma dell'ambito Turistico – PNT". Per gli interventi che prevedono nuova edificazione (sia da recupero che ex nuovo), ovvero PNT 1 – Tabaccaia, e PNT 2 – Il Borgo, è stata indetta apposita Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014) la quale si è espressa con verbale del 08.02.2019. La Conferenza ha espresso parere favorevole (con specifiche prescrizioni) per gli interventi PNT 1 e PNT 2, mentre ha ritenuto non assoggettabile a Conferenza di Copianificazione gli interventi inerenti l'UTOE G5 Il Riccio, i quali potranno essere attuati tramite piano aziendale agricolo.

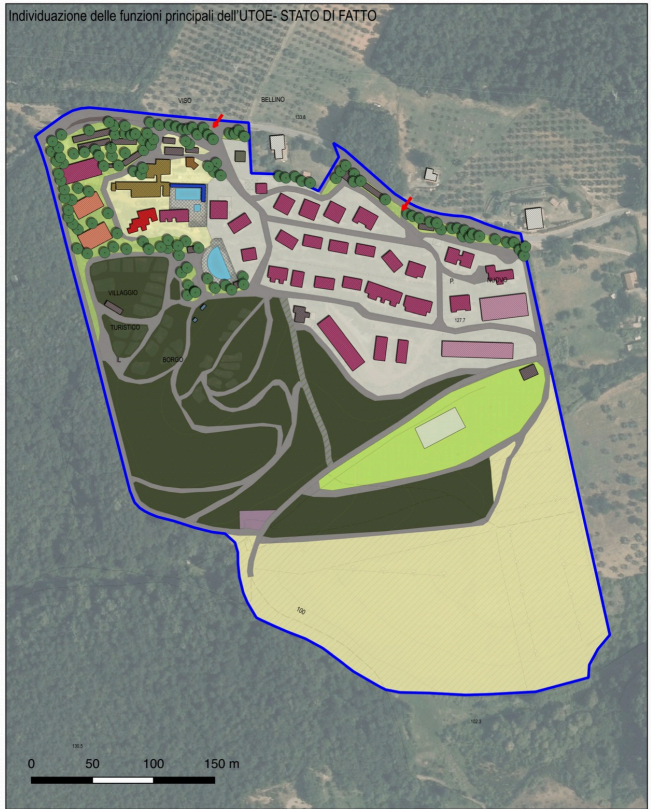
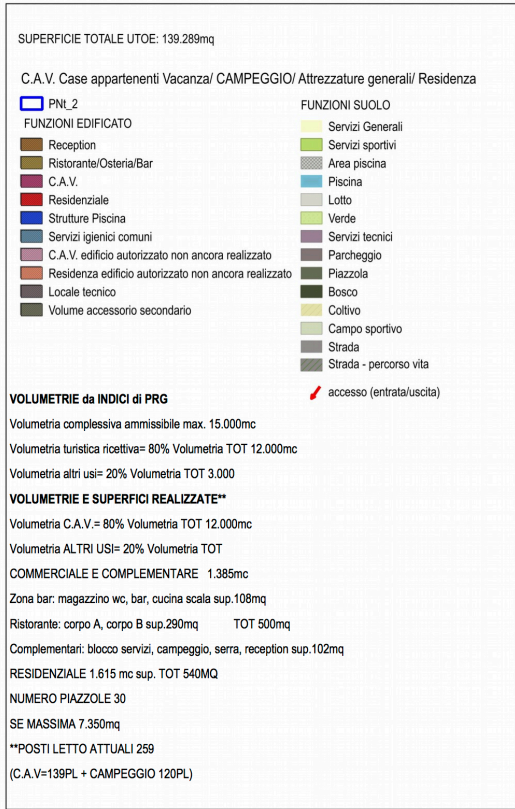
Riportiamo di seguito un esempio di Progetto Norma dell'Ambito Turistico:

PROGETTI NORMA DELL'AMBITO TURISTICO - PN1\_2 - IL BORGO



NUMERO IDENTIFICATIVO - 2

PROGETTI NORMA DELL'AMBITO TURISTICO - PN1\_2 - IL BORGO



NUMERO IDENTIFICATIVO - 2

PROGETTI NORMA DELL'AMBITO TURISTICO - P.N. 2 - IL BORGO

**SUPERFICIE TOTALE UTOE 139.289 mq**

**Classificazione delle funzioni**

- Area per verde - 29.866mq
- Area per campeggio - 25.604mq
- Area per C.A.V. e Residenziale -38.290mq
- Area per albergo - 15.136mq
- Area per attrezzature - 6.584mq
- Strada
- Strada - percorso vita

**NORME DI SCHEDA**

Il Piano Operativo in riferimento all'art.36 delle NTA del P.S. ATTRIBUISCE 150 PL. all'UTOE G08 suddivisi in:

90PL per 30 piazzole a campeggio (1 piazzola x 3PL) in ampliamento al campeggio esistente;

60PL per attività ricettiva ALBERGO (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016 equivalenti a 2.100mq di SE massima comprensiva della quota parte servizi oltre ai servizi complementari per un massimo di mq. 35 SE

L'intervento è stato assoggettato a Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014), con esito espresso nel Verbale del 08.02.2019.

**Prescrizioni di progetto – comparto campeggio**

- La realizzazione delle piazzole non dovrà modificare l'assetto morfologico dell'area ad essa adibita. Non è possibile convertire le piazzole in bungalows.
- La realizzazione delle piazzole comporta l'individuazione di nuovi servizi proporzionali al numero dei posti letto, tali servizi dovranno integrarsi con l'ambiente e con le strutture esistenti.

**Prescrizioni di progetto – comparto albergo**

- L'attuazione del ricettivo alberghiero è consentito tramite Piano Attuativo (ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014) di iniziativa privata all'interno dell'area individuata nello schema a fianco. Tale piano dovrà individuare le singole funzioni per l'intera UTOE specificandone i servizi da potenziare e le opere di urbanizzazione complessive.
- Eventuali nuovi servizi della struttura alberghiera dovranno integrarsi con quelli esistenti nell'ottica di rafforzare i legami fra albergo e intera UTOE

- La struttura alberghiera dovrà tener conto di quanto già esistente nell'UTOE a livello edilizio e del luogo in cui si colloca rispecchiandone la tipologia rurale, dovrà assicurare l'autosufficienza energetica e integrarsi con l'area verde boscata adiacente.

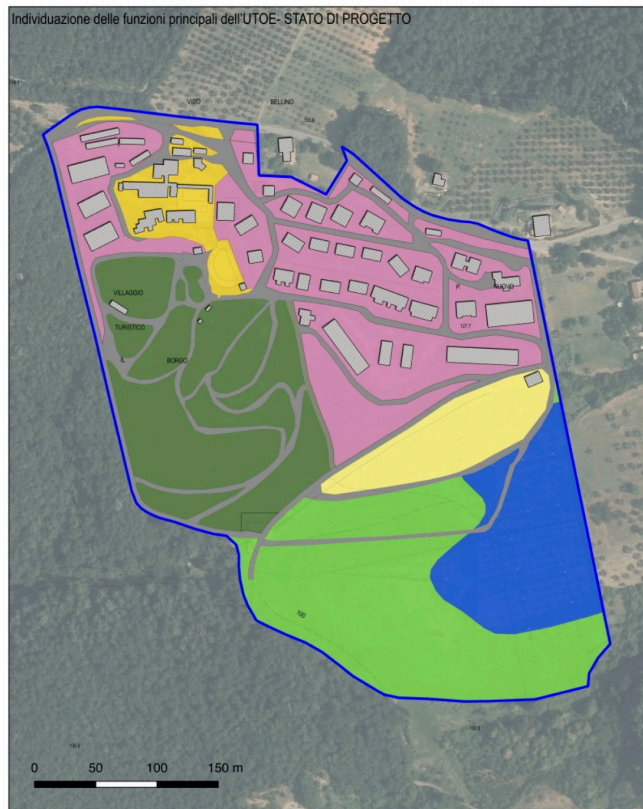
- L'altezza della struttura alberghiera non dovrà superare 4,5 di HF massima, col fine di conservare la perceibilità visiva dei versanti e dell'area di pianura.

- All'interno dell'intera UTOE dovrà essere conservata l'integrità della viabilità minore costruita dai tracciati poderali e strade vicinali anche private.

- Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142 c.1, lett.g., Codice)



NUMERO IDENTIFICATIVO - 2

#### 4.8 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Guardistallo, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere. Tale censimento è stato redatto all'interno del Regolamento Urbanistico. Il nuovo Piano Operativo, ha recepito il modello di censimento, attribuendo agli edifici schedati uno specifico valore il quale è associato ad una disciplina delle NTA del Piano.

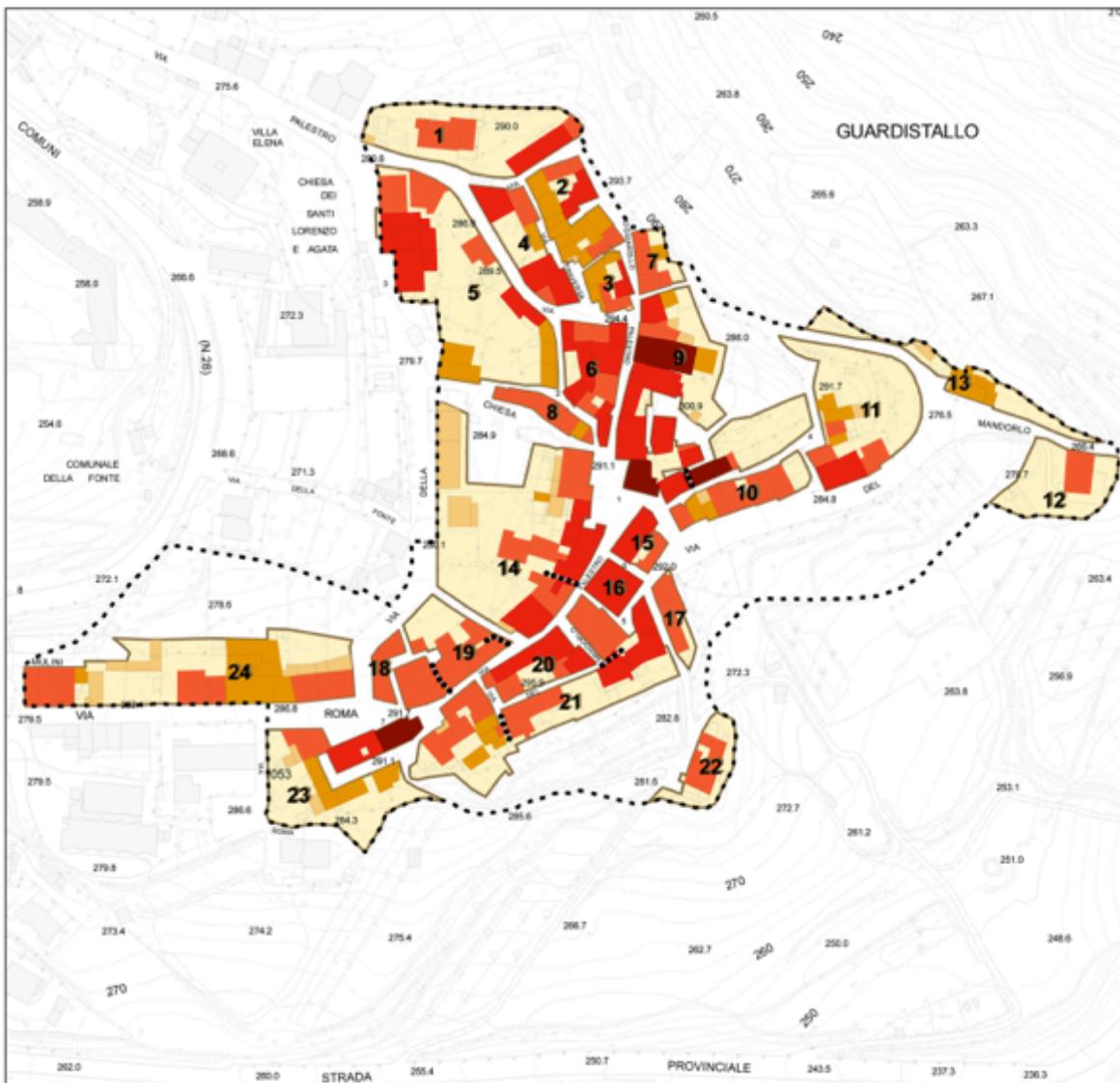
Il censimento rappresenta un dettagliato quadro delle conoscenze sui patrimonio edilizio esistente, demandando poi al valore dello stesso e alla collocazione sul territorio le effettive possibilità di intervento. Il censimento ha assegnato un valore architettonico ai fabbricati censiti secondo il seguente schema:

- A) Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)
- B) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- C) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- D) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

Si riporta di seguito un esempio di scheda del PEE del territorio agricolo e dei centri urbani:



**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI EDIFICI NELL'UTOE G01 NUCLEO ANTICO**



**Legenda**

**Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale**

--- UTOE G01 NUCLEO ANTICO modificata in seguito alla variante al PS

Isolato di appartenenza n. X

●●●●● Passaggi voltati

Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)

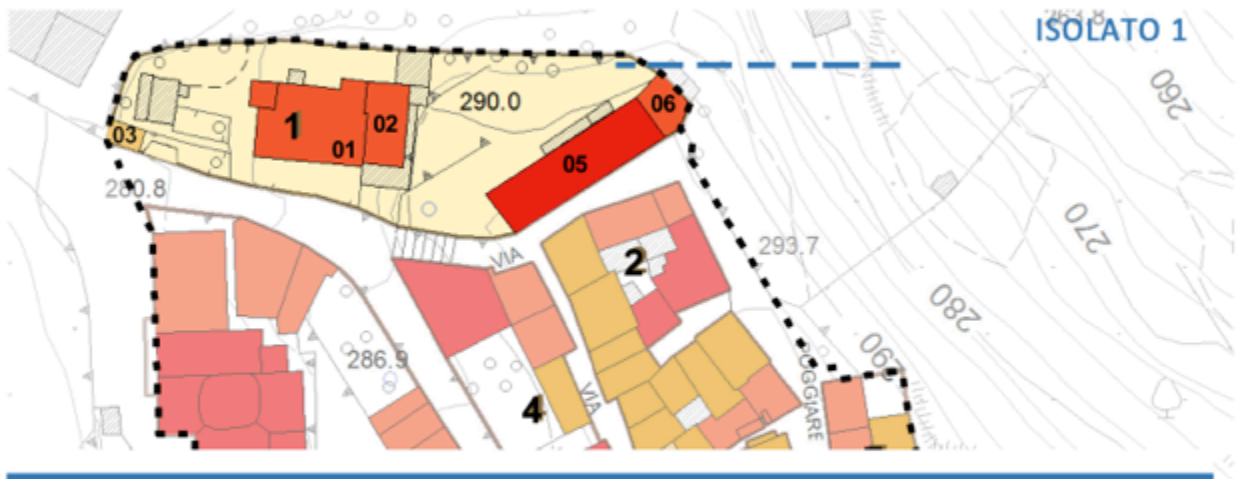
Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)

Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

Edifici privi di valore architettonico e ambientale (E.P.V.)

Volumi secondari e accessori privi di valore



01



02



05



06



03

#### 4.9 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dall'analisi delle previsioni realizzate o meno, il dimensionamento previsto in seno al Piano Operativo è stato redatto coerentemente con le superfici residue del P.S. Le seguenti tabelle riportano i dati del dimensionamento del Piano Operativo.

### COMPLESSIVO TERRITORIO COMUNALE

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014        | Previsioni interne al perimetro del TU<br>Dimensionamento del PO<br>(art. 92 c.4)<br>mq. di SUL |              |              | Previsioni esterne al perimetro del TU  |                          |              |  |
|---|---|--------------|--------------|---|--------------------------|--------------|--|
|   | NE – Nuova edificazione   | R – Riuso    | Tot (NE+R)   | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE<br>(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)<br>mq. di SUL |                          |              | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE<br>mq. di SUL |
|   |   |              |              | NE – Nuova edificazione<br>Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6                                  | R – Riuso<br>Art. 64 c.8 | Tot (NE + R) | NE – Nuova edificazione<br>Art. 25 c.2                         |
| a) RESIDENZIALE   | 0   | 1.624        | 1.624        |   | 0                        | 0            |  |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE                                | 0   | 0            | 0            | 0   | 0                        | 0            | 0  |
| c) COMMERCIALE al dettaglio<br>e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 1.900   | 0            | 1.900        | 0   | 0                        | 0            | 0  |
| b) TURISTICO – RICETTIVA                                    | 0   | 0            | 0            | 2.100   | 5.000                    | 7.100        | 0  |
| <b>TOTALI</b>   | <b>1.900</b>  | <b>1.624</b> | <b>3.524</b> | <b>2.100</b>  | <b>5.000</b>             | <b>7.100</b> | <b>0</b>   |

\*Nota: La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, con verbale 08/02/2019 si è espressa quanto segue:

- UTOE G4 - TABACCAIA  
SE = max 5.000 mq complessiva ( 200 posti letto) da recupero del patrimonio edilizio esistente
- UTOE G8 - IL BORGO  
Ampliamento dell'attività esistente a campeggio: 30 piazzole (90 P.L.)  
SE max 2.100 mq (60 P.L.) Per realizzazione nuova edificazione alberghiera

### DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER UTOE

#### UTOE G2 ADDIZIONI

| INTERVENTO    | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |            |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |                |
|---------------|-------------------------|------------|--------------|-------------------------|----------------|
|               | NE – Nuova edificazione | R – Riuso  | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo        |
| F3.2* ERP     | 0                       | 750        | 750          |                         |                |
| Tot. parziale | 0                       | 750        | 750          |                         |                |
| <b>TOTALE</b> | <b>0</b>                | <b>750</b> | <b>750</b>   | <b>7.056,5</b>          | <b>6.306,5</b> |

## UTOE G3 – CASINO DI TERRA

| INTERVENTO                              | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |            |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |              |
|---|-------------------------|------------|--------------|-------------------------|--------------|
|   | NE – Nuova edificazione | R – Riuso  | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo      |
| RQ_01<br>Ex Pastificio<br>Mocajo comp.2 | 0                       | 874        | 874          |                         |              |
| Tot. parziale                           | 0                       | 874        | 874          |                         |              |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>0</b>                | <b>874</b> | <b>874</b>   | <b>7.744</b>            | <b>6.870</b> |

## DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE E SERVIZI

## UTOE G3 – CASINO DI TERRA

| INTERVENTO                              | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |           |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |          |
|---|-------------------------|-----------|--------------|-------------------------|----------|
|   | NE – Nuova edificazione | R – Riuso | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo  |
| RQ_01<br>Ex Pastificio<br>Mocajo comp.2 | 1900                    | 0         | 1900         |                         |          |
| Tot. parziale                           | 1900                    | 0         | 1900         |                         |          |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>1900</b>             | <b>0</b>  | <b>1900</b>  | <b>1900</b>             | <b>0</b> |

## DIMENSIONAMENTO TURISTICO – RICETTIVO

## UTOE G4 - TABACCAIA

| INTERVENTO        | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |              |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |            |
|-------------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|
|                   | NE – Nuova edificazione | R – Riuso    | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo    |
| Piano di recupero | 0                       | 5.000        | 5000         |                         |            |
| Tot. parziale     | 0                       | 5.000        | 5000         |                         |            |
| <b>TOTALE</b>     | <b>0</b>                | <b>5.000</b> | <b>5000</b>  | <b>5.330*</b>           | <b>330</b> |

\*Il piano strutturale stimava per l'UTOE - G4 Tabaccaia una S.L.P (SE) esistente pari 5.330 mq. Considerando che il nuovo Piano Operativo non riconferma la previsione residenziale, riteniamo opportuno destinare l'intera SE di recupero a Turistico Ricettivo

## UTOE G8 - BORGIO

| INTERVENTO             | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |           |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |         |
|------------------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------------------|---------|
|                        | NE – Nuova edificazione | R – Riuso | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo |
| Piano di Lottizzazione | 2.100                   | 0         | 2.100        |                         |         |

|               |              |          |              |              |          |
|---------------|--------------|----------|--------------|--------------|----------|
| Tot. parziale | 2.100        | 0        | 2.100        |              |          |
| <b>TOTALE</b> | <b>2.100</b> | <b>0</b> | <b>2.100</b> | <b>2.100</b> | <b>0</b> |

**COMPLESSIVO TERRITORIO URBANIZZATO – RESIDUO PS**

| Categorie funzionali      | DIMENSIONAMENTO (mq.)   |           |              | PIANO STRUTTURALE (mq.) |          |
|---------------------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------------------|----------|
|                           | NE – Nuova edificazione | R – Riuso | Tot.: NE + R | Dimensionamento         | Residuo  |
| RESIDENZIALE/ATT.URBANA   | 0                       | 1.624     | 1.624        | 14.800,5                | 13.176,5 |
| INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0                       | 0         | 0            | -----                   | 0        |
| TURISTICO – RICETTIVO     | 0                       | 0         | 0            | -----                   | 0        |
| COMMERCIALE E SERVIZI     | 1.900                   | 0         | 1.900        | 1.900                   | 0        |

**STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)**

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Verde                            | 12 mq./ab.  |
| Attrezzature scolastiche         | 4,5 mq./ab. |
| Attrezzature di interesse comune | 3,5 mq./ab. |
| Parcheggi                        | 4 mq./ab.   |

**POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.**

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| INTERO TERRITORIO COMUNALE | Abitanti al 31/12/2018   | = | 1.220                                   |
| =                          | Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio Urbanizzato | = | 37                                      |
|                            | Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio agricolo    | = | 0                                       |
|                            | <b>TOTALE</b>  | = | <b>1.257</b>                            |
|                            |  |   | <b>abitanti insediati + insediabili</b> |

**N.B.** Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 300 mc = 43,5 mq di SE ad abitante insediato e insediabile o 70,0 mq comprensiva di servizi.

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.O.**

|   | Esistenti  |               |                  | Progetto     | Totale P.O.   | Fabbisogno    |
|---|------------|---------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
|   | Realizzato | In attuazione | Totale esistente |              |               |               |
| <b>TERRITORIO COMUNALE</b>              |            |               |                  |              |               |               |
| <b>Verde</b>                            | 48.637     | 2.043         | <b>50.680</b>    | <b>2.099</b> | <b>52.779</b> | <b>15.084</b> |
| <b>Attrezzature scolastiche*</b>        | 3.680      | 0             | <b>3.680</b>     | <b>0</b>     | <b>3.680</b>  | <b>5.656</b>  |
| <b>Attrezzature di interesse comune</b> | 24.102     | 0             | <b>24.102</b>    | <b>7.408</b> | <b>31.510</b> | <b>4.400</b>  |
| <b>Parcheggi</b>                        | 9.272      | 3.564         | <b>12.836</b>    | <b>1.280</b> | <b>14.116</b> | <b>5.028</b>  |

\* Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del comune di Castellina Marittima (PI), Casale marittima (PI), Montescudaio (PI), Riparbella (PI), in quanto i plessi scolastici dei cinque comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo, denominato "I.C. Montescudaio I.O. Griselli".

**N.B.** Vista la conformazione morfologica del territorio e considerando che i centri urbani sono rappresentati unicamente da Guardistallo (Capoluogo) e da Casino di terra si ritiene opportuno considerare il fabbisogno complessivo degli standards pubblici al livello comunale. La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo.

## 5. IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.

Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo

di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.

Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innescò dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.

In sede di Avvio del procedimento era stato avviato il processo partecipativo (si rinvia alla specifica Relazione per la descrizione delle azioni assunte in tale fase) ed è stato ampiamente illustrato l'iter proposto per la prosecuzione delle attività.

A seguito dell'Avvio del procedimento, la partecipazione ha previsto:

- la Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale.
- la raccolta delle Manifestazioni di interesse da parte di soggetti proponenti degli interventi, a seguito del bando predisposto dall'Amministrazione

I contributi pervenuti sono stati dettagliatamente analizzati e valutati in numerosi incontri svolti presso l'Ufficio Tecnico.

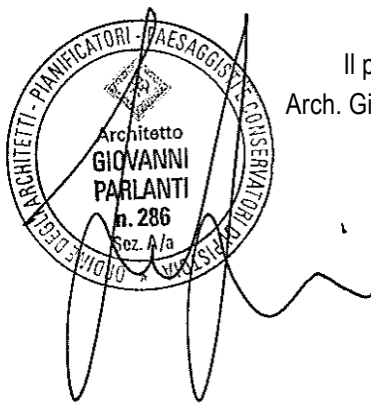
Si sono altresì effettuati una serie di incontri di verifica preventiva sull'impostazione generale del Piano e su questioni specifiche. Con la cittadinanza si è inoltre svolto il seguente incontro pubblico di presentazione del piano nelle sue fasi embrionali:

- **Guardistallo (capoluogo):** assemblea pubblica del 19 ottobre 2018;
- **Casino di Terra:** assemblea pubblica del 19 ottobre 2018;
- **Guardistallo (capoluogo):** assemblea pubblica del 25 marzo 2019.

È volontà dell'Amministrazione comunale continuare questo tipo di rapporto con la cittadinanza, proponendo nell'immediato tempo dell'Adozione del P.O. nuovi incontri che illustrino il nuovo strumento urbanistico, anche alla luce della possibilità di presentare Osservazioni nei tempi prestabiliti dalla Legge.

Infatti successivamente all'adozione la normativa prevede attività di deposito, pubblicazione e consultazione e l'Autorità Competente dovrà acquisire e valutare le osservazioni, obiezioni e suggerimenti ed esprimere il proprio parere motivato tenuto conto delle stesse. Successivamente, se necessario, il piano può essere revisionato ed all'interno della dichiarazione di sintesi verrà illustrato come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

Monsummano Terme, Marzo 2019



Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti



## 6. APPENDICE

A seguito dell'adozione del Piano Operativo del Comune di Guardistallo, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 06/04/2019, sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 4 osservazioni da parte di privati, n.1 osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardistallo e un contributo dalla Regione Toscana all'interno del quale sono inseriti i contributi dei vari Settori Regionali tra cui anche quello relativo al procedimento di VAS.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato nel Doc. **Controdeduzioni alle osservazioni pervenute** insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;
- Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alle Norme di Attuazione del POC;

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta. Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione

Alla presente documento devono essere considerati uniti:

- 1) Il documento contenente l'esame delle osservazioni e l'esame dei contributi;
- 2) L'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del POC sovrapposte tra il testo adottato ed il testo modificato.

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

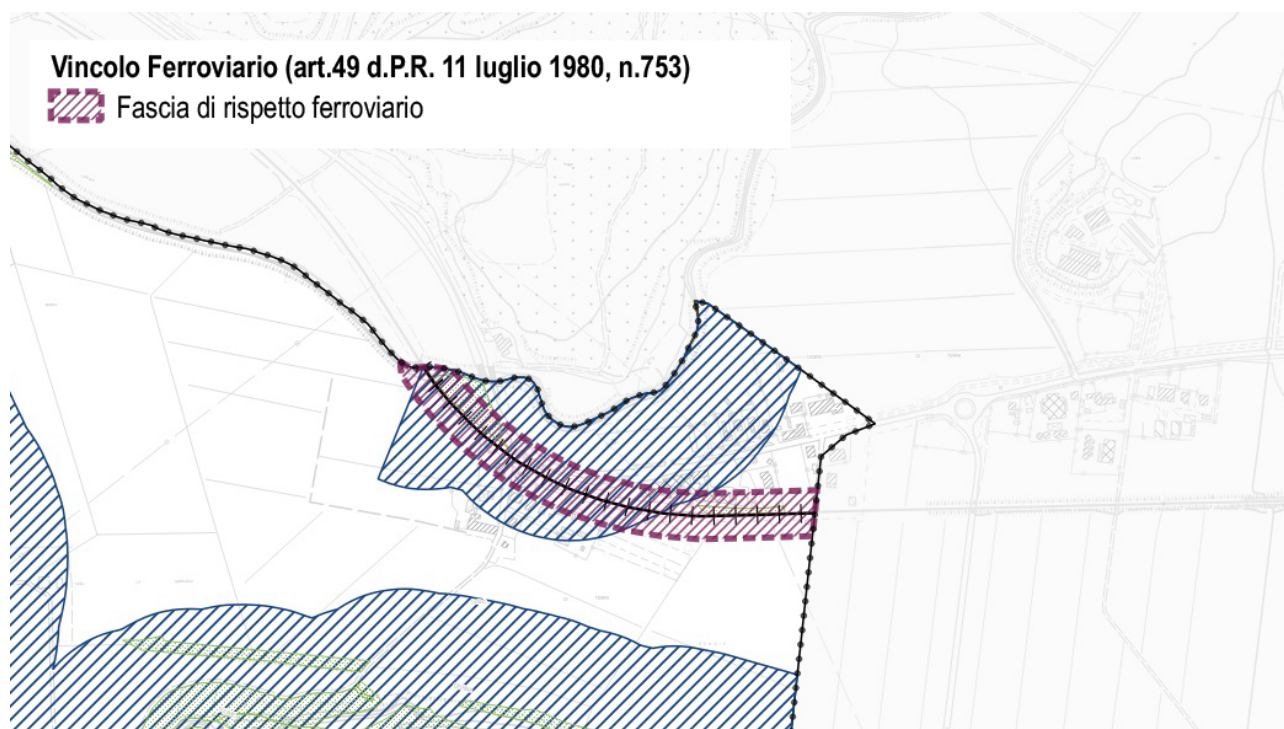
- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti progettuali e normativi del POC;
- favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentano di facilitare la realizzazione degli interventi ed in particolare di incentivare l'attuazione delle previsioni di riqualificazione insediativa e funzionale e la realizzazione degli interventi riguardanti l'accrescimento degli standard, il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità, la riduzione del rischio idraulico, la qualificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse generale;
- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

### ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE – R.U.

| Ordine | Prot. N° | del        | Intestatario    | Proposta Tecnica | Note |
|--------|----------|------------|-----------------|------------------|------|
| 1      | 3283     | 12.07.2019 | Maurizio Neri   | Accolta          |      |
| 2      | 3617     | 01.08.2019 | Stefano Stefani | Non Accolta      |      |
| 3      | 3664     | 05.08.2019 | Simone Setti    | Non Accolta      |      |

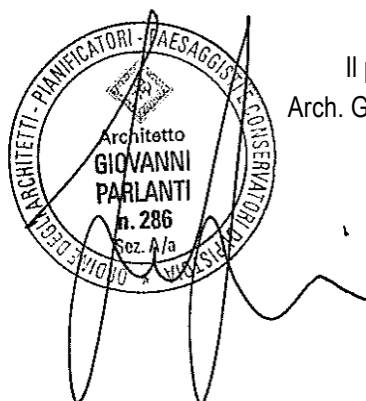
|   |      |            |                    |                |                   |
|---|------|------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 4 | 3666 | 05.08.2019 | Daniele Luppichini | Non Pertinente |                   |
| 5 | 3693 | 06.08.2017 | Ufficio Tecnico    | Accolta        |                   |
| 6 | 3755 | 08.08.2019 | Regione Toscana    | Accolta        | <b>CONTRIBUTO</b> |

A seguito dell'accoglimento e/o del parziale accoglimento delle Osservazioni e Contributi pervenuti sono state apportate modifiche di dettaglio alle NTA del PO e alle Schede Norma di cui all'allegato B e C. Inoltre è stata aggiunta la perimetrazione della fascia di rispetto della ferrovia nella Tavola 1 – Vincoli sovraordinati.



Estratto Tav. 1 – Vincoli sovraordinati del P.O.

Monsummano Terme, Febbraio 2020



Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti