

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra i
Comuni di Guardistallo e Montecatini Val di Cecina

Provincia di Pisa

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista dell'Avvio del Procedimento

Geom. Fabrizio Sacchini
Responsabile dell'Ufficio di Piano

Sandro Ceccarelli
Sindaco del Comune di Guardistallo

Carducci Chiara
Garante della Comunicazione e
della Partecipazione

Sandro Cerri
Sindaco del Comune di
Montecatini Val di Cecina



Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Documento programmatico

Settembre 2018

INDICE

1. LA PREMESSA	3
2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	4
3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	7
3.1. Il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale	8
3.2. Il procedimento di adeguamento al PIT/PPR.....	8
3.3. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica	8
4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE	10
4.1. La struttura del Piano Strutturale di Guardistallo	11
4.1.1. Le UTOE e il dimensionamento del P.S.	14
4.1.2. L'adeguamento al P.A.E.R.P.	17
4.1.3. La manutenzione delle Norme apportata con la Variante al P.S.	18
4.2. La struttura del Regolamento Urbanistico di Guardistallo	18
4.2.1. La disciplina dei suoli: le are agricole	19
4.2.2. La disciplina dei suoli: i servizi per il turismo	22
4.2.3. La disciplina dei suoli: i centri urbani	25
4.2.4. Le modifiche normative apportate con la Variante al R.U.....	29
4.2.5. Il censimento e schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente.....	29
4.2.6. Il dimensionamento del R.U. di Guardistallo in rapporto al P.S. vigente	33
4.3. La struttura del Piano Strutturale di Montecatini V.d.C.....	33
4.3.1. Elementi del Piano Strutturale. Sistemi, Sottosistemi ed ambiti funzionali	35
4.3.2. Elementi del Piano Strutturale. Invarianti strutturali	36
4.3.3. Elementi del Piano Strutturale. Le UTOE e il dimensionamento del PS.....	37
4.3.4. L'adeguamento al P.A.E.R.P.	39
4.4. La struttura del Regolamento Urbanistico di Montecatini V.d.C.	40
4.4.1. I Vincoli sovraordinati.....	41
4.4.2. Le aree agricole	41
4.4.3. I centri urbani	42
4.4.4. Schede Norma	44
4.4.5. La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente	45
4.4.6. Individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014.....	47
4.4.7. Il dimensionamento del Primo Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale	51
5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	64
5.1. La Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio".....	64
5.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico	64
5.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale.....	67
5.2.2. Il Piano Paesaggistico.....	69
5.2.2.1. La Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina.....	72
5.2.2.2. Gli indirizzi per le politiche	75
5.2.2.3. La disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive.....	77
5.2.2.4. La disciplina dei beni paesaggistici.....	80
5.2.2.5. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004	82

5.3.	Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa	83
6.	IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	86
6.1.	Inquadramento territoriale.....	86
6.2.	La struttura agroforestale.....	89
6.3.	Il sistema delle aree protette.....	90
6.4.	La struttura insediativa e il patrimonio storico-culturale	93
6.5.	Gli aspetti demografici, sociali ed economici	96
6.5.1.	La popolazione del Comune di Guardistallo.....	96
6.5.2.	La popolazione del Comune di Montecatini V.d.C.	100
6.5.3.	Il turismo.....	104
6.5.4.	Le attività economiche: il sistema produttivo locale	108
7.	GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE..	110
7.1.	Obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale	111
7.1.1.	L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale	113
7.1.2.	Il Quadro Conoscitivo.....	114
7.1.3.	Lo statuto del Territorio	116
7.1.3.1.	Il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali	116
7.1.3.2.	Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale)	118
7.1.3.3.	La Conferenza di Copianificazione	120
7.1.3.4.	Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici	122
7.1.3.5.	I riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....	123
7.1.3.6.	I caratteri geo-fisici del territorio.....	123
7.1.4.	La strategia dello sviluppo sostenibile	123
8.	LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	126
8.1.	Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	127
8.1.1.	Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico	127
8.1.2.	Enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano	128
8.2.	Criteri per garantire la partecipazione dei cittadini.....	128
8.3.	I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione.....	129
8.4.	Il Piano delle attività di comunicazione e di partecipazione.....	129
8.5.	Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione	130
8.6.	Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.....	131
9.	ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	132

1. LA PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Alla luce di un diverso quadro socio-economico che ha caratterizzato il territorio nazionale nell'ultimo decennio, si è resa sempre più necessaria l'esigenza di analizzare alcuni scenari relativi allo sviluppo territoriale, sotto l'ottica sovracomunale, andando ad approfondire le varie relazioni che interagiscono tra loro a più ampia scala.

Visto inoltre il nuovo quadro normativo regionale, che con la nuova Legge Regionale 65/2014 ha incentivato i processi di coordinamento delle politiche di pianificazione, i **Comuni di Guardistallo (PI)** e di **Montecatini Val di Cecina (PI)** hanno ritenuto strategico dotarsi di un *Piano Strutturale Intercomunale* per realizzare un comune disegno di sviluppo territoriale, e per rispondere alle domande emergenti dal territorio, nella consapevolezza che le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi. Con l'occasione è stato inoltre ritenuto importante definire politiche coordinate per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio, quali elementi predominanti i due territori comunali.

Il Comune di Guardistallo e di Montecatini V.d.C. hanno pertanto manifestato la volontà di procedere e di avviare la procedura per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale in forma associata, con Del. C.C. n. 26 del 25.07.2018 per il Comune di Guardistallo e con Del. C.C. n.55 del 27.07.2018 per il Comune di Montecatini V.d.C., individuando il Comune di Guardistallo come **Comune capofila**. In data 05.09.2018 è stata siglata la *Convenzione* per la gestione associata, attraverso la costituzione di un ufficio comune, per l'elaborazione e redazione del Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.). Inoltre con Del. G.C. n.32 del 30.05.2018 del Comune di Guardistallo, erano stati approvati gli Indirizzi Operativi per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Guardistallo (PI) e il Comune di Montecatini V.d.C. (PI).



Il Piano Strutturale Intercomunale diventerà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un “unico progetto di territorio”.

La piena consapevolezza di un Sistema territoriale e socio economico integrato, impone perciò ai due Comuni, un cambio di passo deciso nella direzione di un governo sovracomunale dei principali processi di sviluppo, capace di coniugare le governance locali con quelli del territorio intercomunale.

Il primo terreno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un comune disegno urbanistico dell'Area intercomunale, nel quale l'armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, un considerevole risparmio di nuovo suolo e di dispendio energetico, primi indicatori di un più alto rispetto ambientale.

Pensare a un nuovo Piano Strutturale Intercomunale vuol dire raccogliere la sfida di quella che nei fatti si configura già oggi come una strategia indispensabile per mettere in condizione di competere meglio e con più possibilità di successo sui mercati, di cogliere più occasioni, di stimolare più efficacemente le forze economico produttive e socioculturali presenti sul territorio.

La L.R 10/11/2014, n. 65 disciplina l'iter di formazione dei Piani Strutturali intercomunali, prevedendo all'art. 23, che l'ente responsabile dell'esercizio associato (comune capofila – Comune di Guardistallo):

- avvia il procedimento del Piano Strutturale intercomunale ai sensi dell'art. 17 della stessa legge ed individua il garante dell'informazione e della partecipazione;
- trasmette il relativo atto, oltre ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1 della LR 65/2015 (in tal caso Regione e Provincia), a tutti i comuni associati;
- convoca la conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R 65/2014, nei casi previsti dalla disciplina e cioè qualora la proposta di piano strutturale intercomunale preveda trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato, alla quale partecipano la Regione, la provincia, l'ente responsabile dell'esercizio associato e i comuni associati, nonché su indicazione della Regione, i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni;
- la conferenza dei Sindaci approva la proposta di piano strutturale intercomunale e la trasmette ai comuni interessati per l'adozione ai sensi degli articoli 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014;
- le osservazioni sono presentate all'ente responsabile dell'esercizio associato e sono istruite dall'ufficio unico di piano. L'esito dell'istruttoria è trasmesso alla Conferenza dei Sindaci per l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adegua in tal senso il piano strutturale intercomunale adottato trasmettendolo ai comuni associati;
- i comuni associati approvano il piano strutturale intercomunale controdeducendo alle osservazioni nel senso indicato dalla Conferenza dei Sindaci;
- l'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale contiene esclusivamente le modifiche indicate dalla conferenza dei Sindaci. Qualora una delle amministrazioni ritenga, a seguito delle osservazioni pervenute, di dover apportare ulteriori modifiche, trasmette le relative proposte all'ufficio unico di piano che provvede;

- il piano strutturale intercomunale diventa efficace, per i rispettivi territori, con la pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte di ciascun comune;
- il Piano Strutturale Intercomunale sostituisce, per i rispettivi territori, il Piano Strutturale dei comuni. Qualora non sia approvato da uno o più comuni, esso non acquista efficacia per i rispettivi territori.



3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Guardistallo e Montecatini Val di Cecina.

Il presente documento di Avvio del Procedimento che costituisce, pertanto, la base di partenza (FASE INIZIALE) del percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, si articola in cinque parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Strutturale Intercomunale con particolare riferimento ai contenuti e all'iter di formazione del nuovo strumento;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
 - Piani Strutturali vigenti;
 - Regolamenti Urbanistici vigenti;
 - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
 - Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa;
- una **terza parte** dedicata ad una prima ricognizione del quadro conoscitivo disponibile (comprensivo delle eventuali ulteriori integrazioni che sarà necessario svolgere) e all'individuazione degli obiettivi specifici da perseguire con il PSI;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo;
- infine una **quinta parte** relativa all'elenco elaborati prodotto, formanti l'Avvio del Procedimento per il PSI.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione di questo nuovo strumento di pianificazione territoriale necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

3.1. Il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 23 e 24 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa;
- 3) svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- 4) adozione;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- 6) istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 7) approvazione e pubblicazione sul BURT.

3.2. Il procedimento di adeguamento al PIT/PPR

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano del PIT/PPR", e dagli articoli 18, 23 e 24 della LR 65/2014, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto. In questo caso dai due Comuni.

3.3. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

PRIMA FASE

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

SECONDA FASE

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al Piano Strutturale Intercomunale, dando loro 90 giorni di tempo per l'invio dei contributi. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

TERZA FASE

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

QUARTA FASE

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



4. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il territorio del Comune di Guardistallo

Il Comune di Guardistallo è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008. Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con **Variante parziale approvata** con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.

E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014. In seguito è stata approvata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la **Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico**, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017.

Il territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina

Il Comune di Montecatini Val di Cecina è dotato di **Piano Strutturale**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30/03/2012.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16/04/2014, è stato avviato il procedimento di formazione del primo **Regolamento Urbanistico**, ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.R. 1/2005; successivamente, in data 17/11/2014, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 17/11/2014, ha avviato il procedimento per la formazione della prima Variante al Piano Strutturale vigente.

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 24/02/2017, il Comune di Montecatini Val di Cecina ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Variante al Piano Strutturale e sul Regolamento Urbanistico.

In virtù della data di adozione del R.U. (23/10/2015), esso è soggetto alla conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ovvero, ai sensi del Capo VII, art. 20, comma 1, della Disciplina del Piano, secondo il quale gli stessi atti "si conformano alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 146 del Codice".

Con nota inviata dal Comune di Montecatini V.d.C. alla Regione Toscana via pec in data 20/03/2017, prot. regionale n. 147278, l'Amministrazione Comunale ha richiesto l'attivazione della procedura di Conformazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, nonché dell'art. 4, comma 2, lettera a) dell'Accordo tra la Regione Toscana ed il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo", ed ha trasmesso la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 24/02/2017, relativa alla approvazione delle controdeduzioni tecniche alle osservazioni sulla Variante Parziale al Piano Strutturale e sul Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina, completa dei relativi allegati.

4.1. La struttura del Piano Strutturale di Guardistallo

Il P.S. vigente del Comune di Guardistallo, è uno strumento variato nel 2014, redatto ai sensi della L.R. 1/2005. Rappresenta quindi uno strumento urbanistico, reso conforme al PIT del 2007 e al PTC della Provincia di Pisa del 2006. 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 descritti all'articolo 1 della L.R. 1/2005, 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)

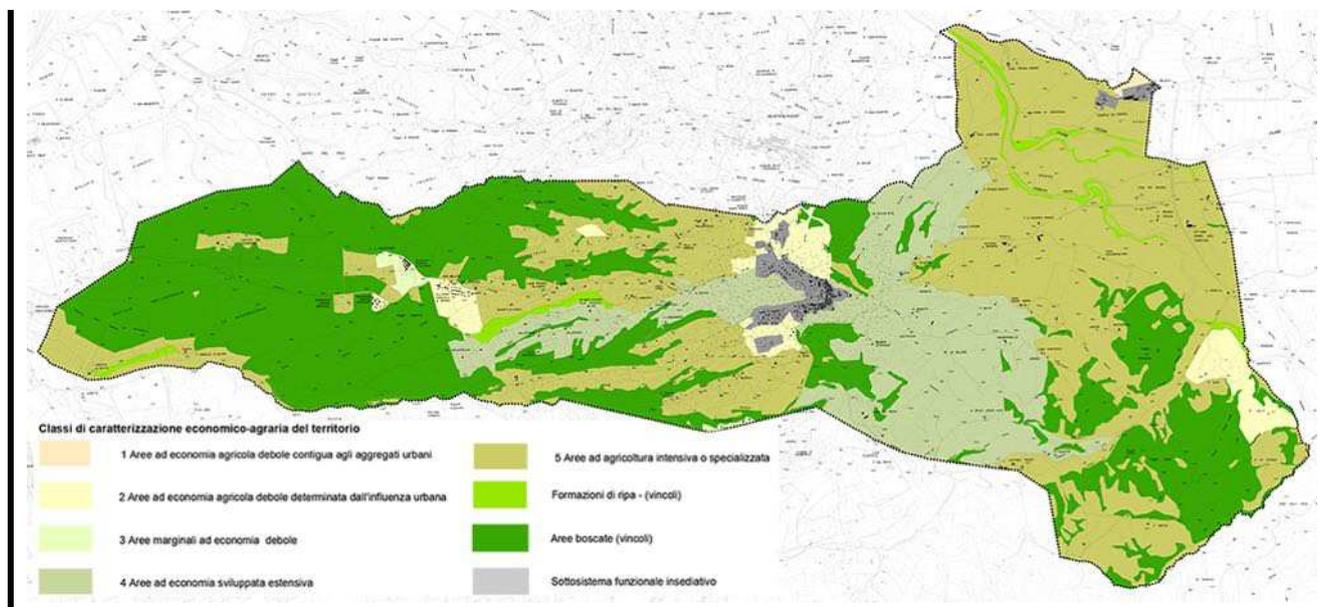
tav. 3 - Sottosistemi territoriali, scala 1:25.000

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

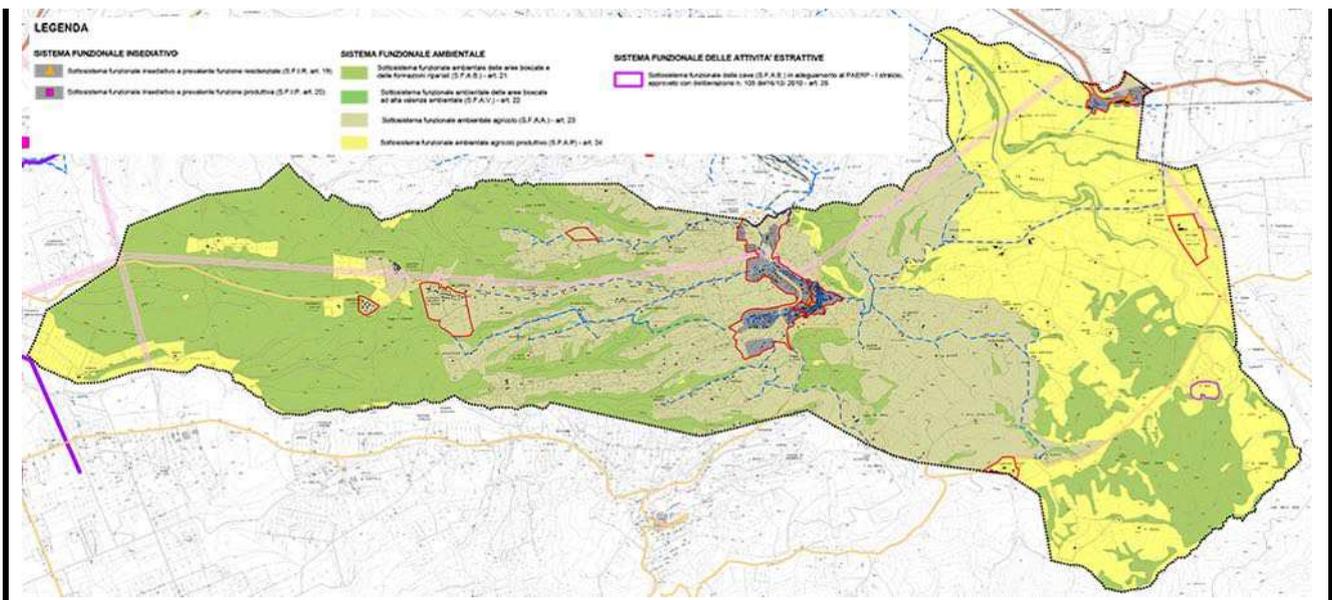


Estratto Tav. 4b "Caratterizzazione economico agraria del territorio", del P.S. di Guardistallo

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.

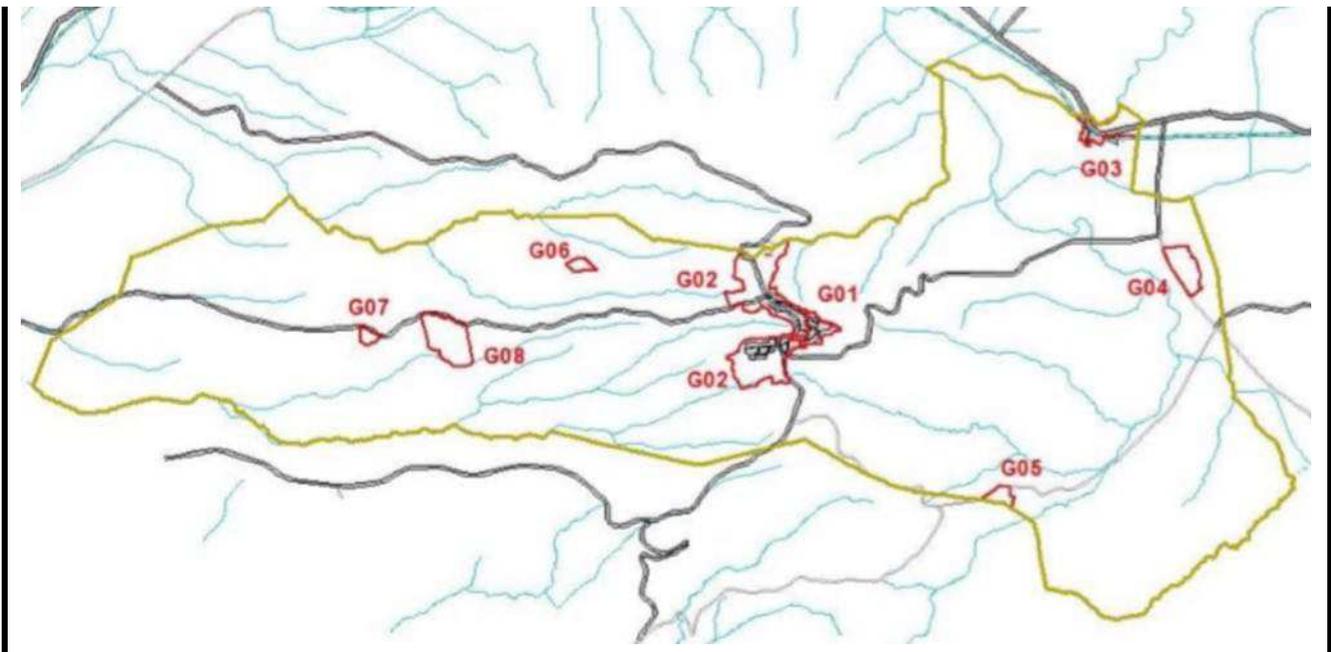


Estratto Tav. 4a "Sistemi e Sottosistemi funzionali", del P.S. di Guardistallo

4.1.1. Le UTOE e il dimensionamento del P.S.

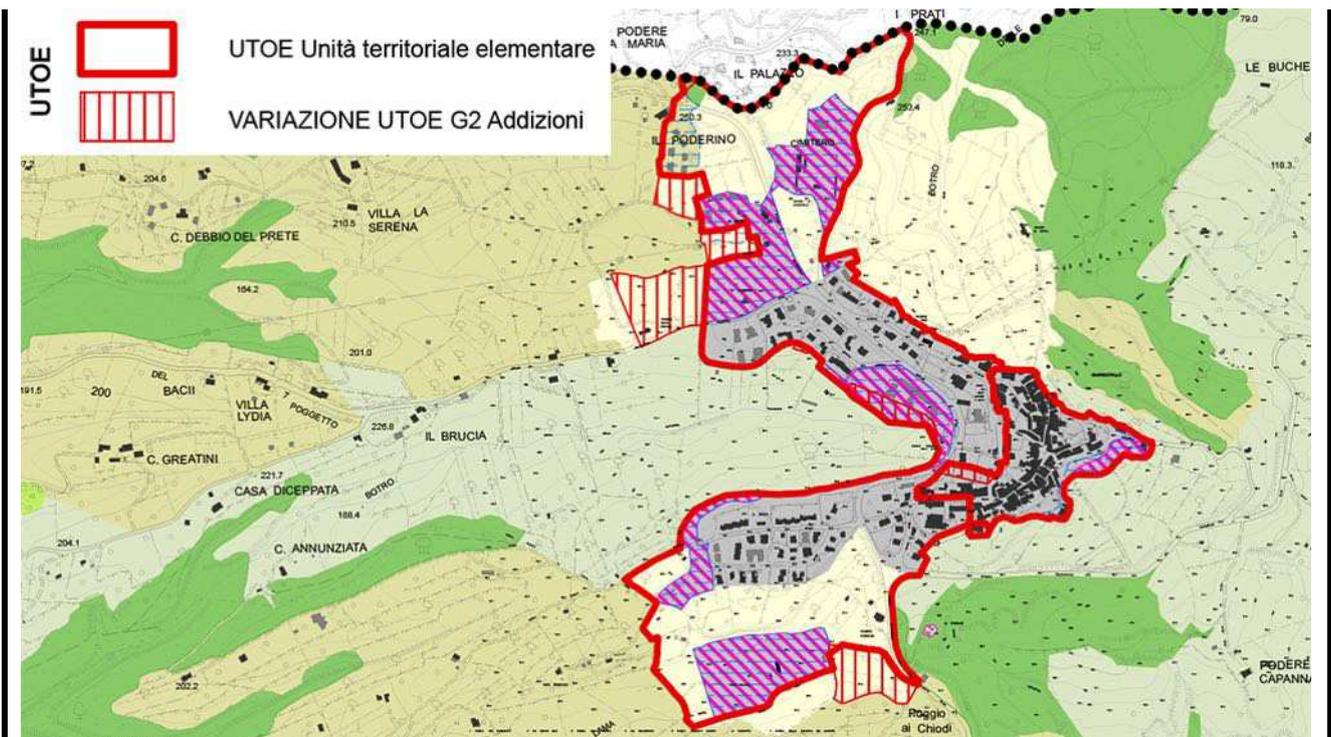
Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione. La disciplina delle UTOE si articola nel titolo III delle Norme. Le UTOE sono articolate nella seguente maniera:

- 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 necessità 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 ¹			
	Residenza	Seconda casa	Attività ricettive	Edifici vuoti
G.1 Nucleo Antico	32.200	975	0	100
G.2 Addizioni	23.600	2.500	1.800	250
G.3 Casino di Terra	5.500	0	0	5.330
G.4 Tabaccaia	0	0	0	5.330
G.5 Ricrio	800	0	0	1.200
G.6 Cerretelle	0	0	3.000	0
G.7 Il Paradiso	0	0	2.720	0
G.8 Il Borgo	0	0	5.000	0
Quantità sul territorio comunale	21.130	17.530	2-100	9.180

¹ 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 PRG slp	NUOVO		RECUPERO	POSTI LETTO *3		RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp	
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Immediabili	Totale posti letto	NUOVO				
						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
TOTALE	336	124		59	153	421	160	261	0	0	0
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 ²	Fabbisogno annuo (litri) Fabbisogno giornaliero X consumo in giorni ³	Fabbisogno annuo in mc
Residenti ¹	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
TOTALE MC/anno				139.543

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.

4.1.2. 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 Poggio di Montermoli è stato stralciato.



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

4.1.3. La manutenzione delle Norme apportata 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.

4.2. La struttura del Regolamento Urbanistico di Guardistallo

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.

4.2.1. La disciplina dei suoli: le are agricole

Il Piano Strutturale ha individuato con la tavola 4a i seguenti sistemi e sottosistemi funzionali:

- SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO
- SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE: SFAB/SFAV/SFAA/SFAP

- SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE
- SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE E TECNOLOGICO

La tavola 4b del PS *caratterizzazione economica-agraria del territorio* individua:

- *Sottosistema Funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB)*, costituita da:
 - Aree boscate
 - Formazioni ripariali
- *Sottosistema Funzionale ambientale agricolo (SFAA)*, costituita da:
 - Aree agricole interne al Sistema Insediativo corrispondenti alle “Aree ad economia agricola debole contigua agli aggregati urbani” di cui all’art.23 delle NTA del P.S., definite E0
 - Aree agricole ad economia debole corrispondenti alle “Aree ad economia agricola debole determinata dall’influenza urbana” di cui all’art.23 delle NTA del P.S.
 - Aree a prevalente uso agricolo
- *Sottosistema Funzionale ambientale agricolo produttivo (SFAP)*, costituita da:
 - Aree ad esclusivo uso agricolo versante mare
 - Aree ad esclusivo uso agricolo versante entroterra

La variante al P.S. ha modificato parzialmente la caratterizzazione agraria e il sistema insediativo, in relazione alla modifica delle UTOE, della tav 4a e di conseguenza sono variati i sottosistemi della tav 4b.

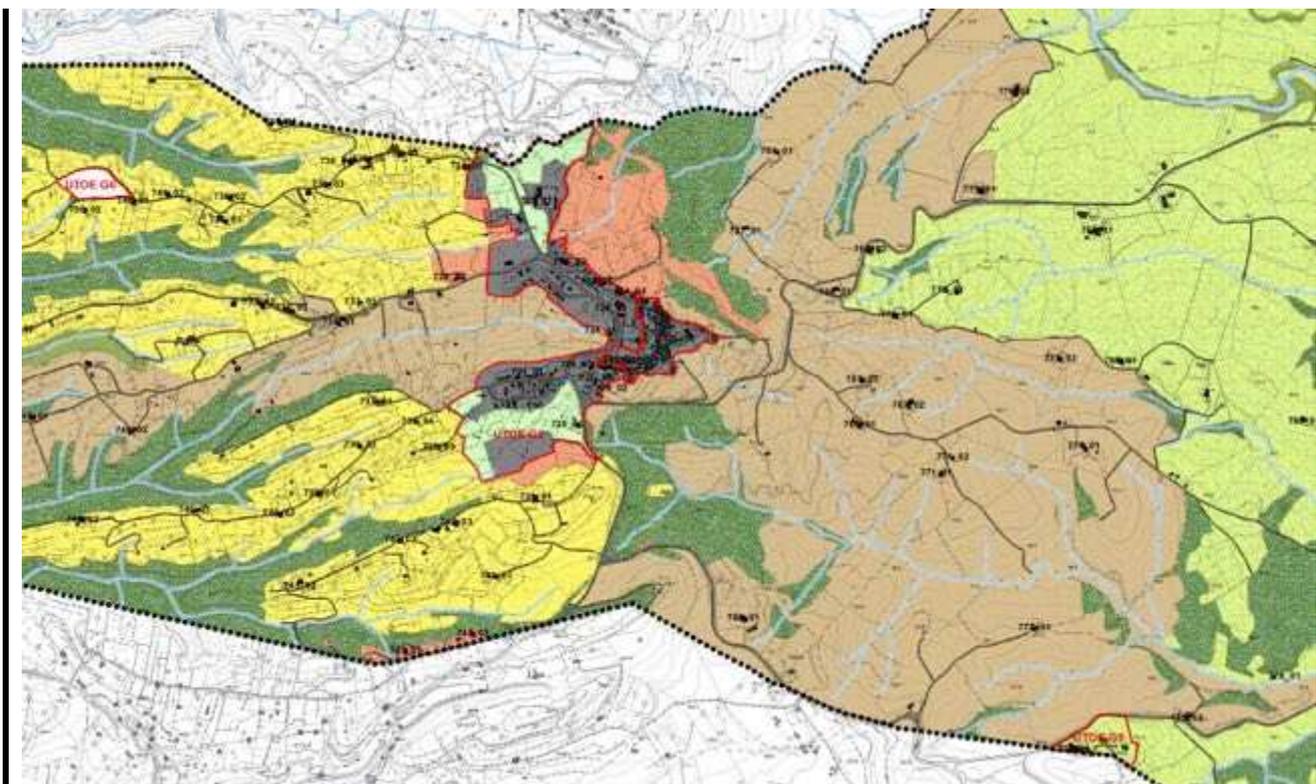
Il RU nella tavola 01 ha sostanzialmente definito le 5 classi della caratterizzazione agraria in questo modo

Tav. 4b P.S.

- 1 Contigua aggregati urbani
- 2 Influenza urbana
- 3 Marginali economia debole
- 4 Economia sviluppata estensiva
- 5 Area agricola intensiva

Tav. 01 R.U.

- Aree agricole residuali interne alle UTOE
- Aree agricole deboli
- Aree agricole deboli
- Aree prevalentemente agricole
- Aree esclusivamente agricole versante entroterra/Aree esclusivamente agricole versante mare



Estratto Tav. 01 "Sottosistemi funzionali e classificazione del P.E.E. extraurbano", del R.U. di Guardistallo

Il Ru nella tav 02 (scala 1:2.000) ha dettagliato il sottosistema funzionale insediativo della tav 4b appartenente al SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO della tav 4a secondo la legenda riportata sulla tavola. Le aree fuori dalle utoe riportano le stesse aree della tavola 01 del RU.

La normativa del R.U. 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 e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

In queste zone il R.U. 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) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed 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 R.U. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per sistemi e sottosistemi.

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, secondo una disciplina selettiva.

La normativa specifica articola gli interventi sulla base della suddivisione dei sistemi e subsistemi e dell'uso del suolo così come individuato nella tavola n.01

4.2.2. La disciplina dei suoli: i servizi per il turismo

Il Piano Strutturale ha individuato cinque specifiche UTOE finalizzate allo sviluppo dei servizi per il turismo, impostate su di una linea strategica di sviluppo e di integrazione ambientale e paesaggistica.

Il progetto di R.U. ha trattato queste 5 UTOE, con apposito allegato (allegato B) con schede norme per ogni singola UTOE.

Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti in termini di posti letto, finalizzati al recupero e allo sviluppo dei nuclei e delle attività.

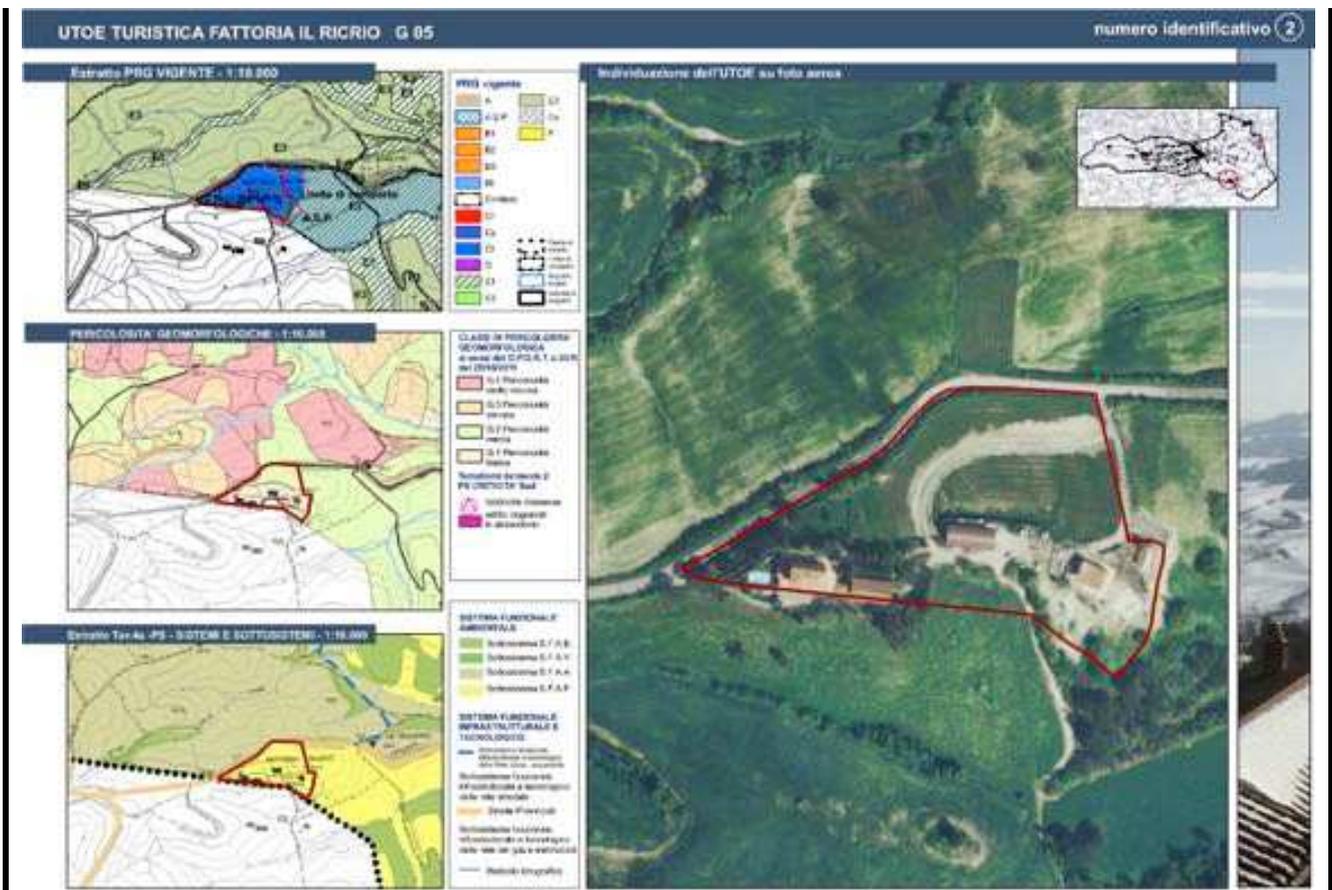


UTOE G4 – TABACCAIA

L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G4, previa un analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse. Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico ha scelto di spendere tutto il dimensionamento previsto dal P.S..

UTOE G5 – IL RICRIO

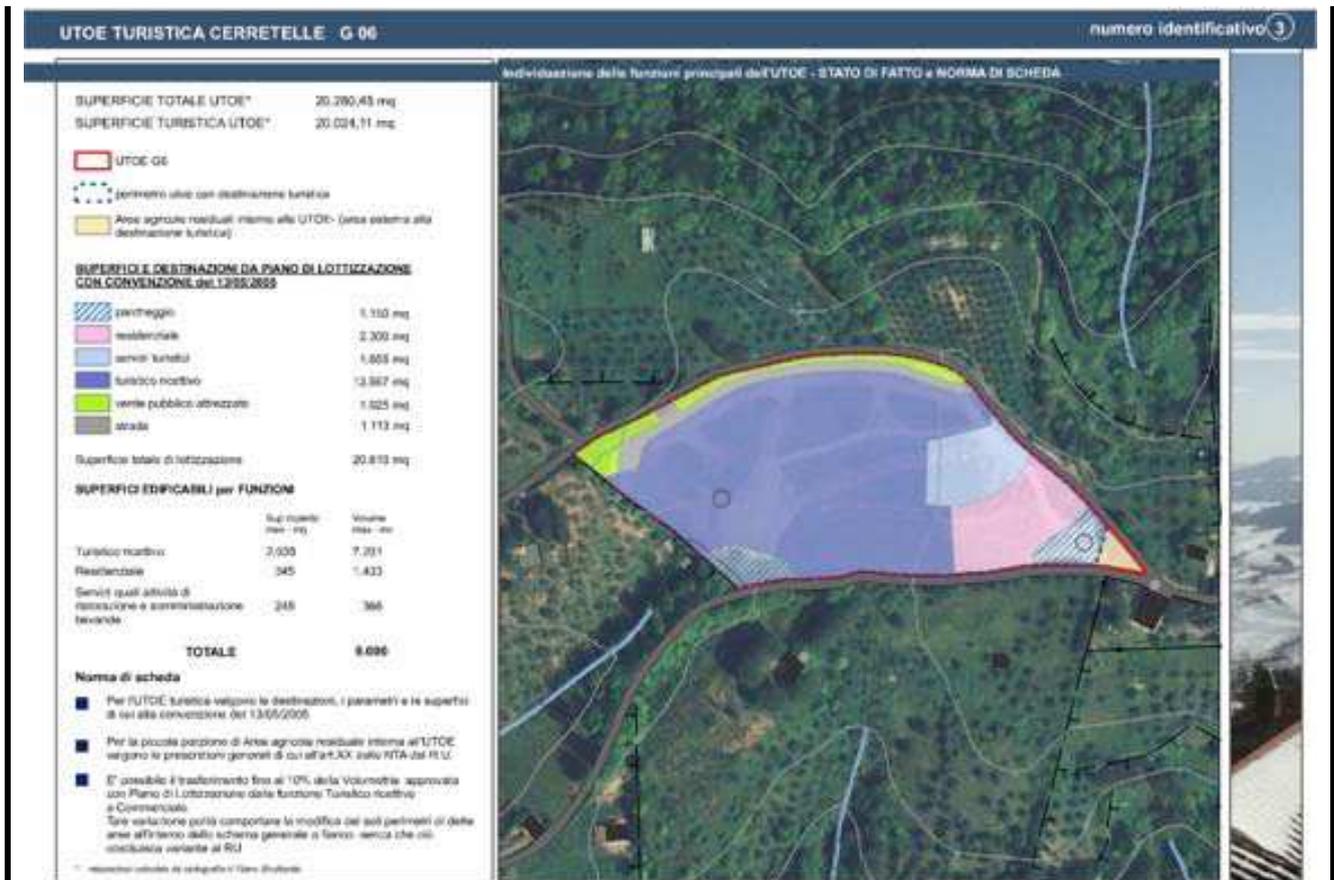
L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G5, previa un analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse. Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico ha scelto di non attuare il dimensionamento previsto dal P.S., e di demandare ai prossimi Regolamenti eventuali previsioni di nuova ricettività.



UTOE G6 – CERRETELLE

L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G6, previa un analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse.

Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ha preso atto del Piano Attuativo in corso di realizzazione. E' stata inserita una piccola modifica relativa alla possibilità di trasferimento del 10% della volumetria approvata dalla funzione turistica a quella commerciale.



UTOE G7 – II PARADISO

L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G7, previa un'analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse.

Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare tutto il dimensionamento previsto dal P.S..



UTOE G8 – II BORGO

L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G7, previa un'analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse.

Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico ha previsto l'utilizzazione di tutto il dimensionamento previsto dal P.S.



4.2.3. La disciplina dei suoli: i centri urbani

La zonizzazione del territorio comunale

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

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.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati .

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa all'assimilazione delle zone C alle zone AT, denominate Aree di Trasformazione. In particolare il R.U. 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 di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate o incompatibili come destinazione d'uso e che sono individuati come comparti urbanistici, numerati con specifiche disposizioni in un allegato delle NTA..

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A)

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Coincidono sostanzialmente con l'UTOE;

Aree edificate di interesse storico ambientale (zone di tipo B0)

Sono zone urbane e contesti edilizi prevalentemente di antica formazione caratterizzate dalla presenza di edifici minori di interesse storico ambientale e complessi edilizi che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

Zone edificate a carattere prevalentemente 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 in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Zone di completamento (ID)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari.

Aree di riqualificazione Urbanistica (RQ)

Sono aree del tessuto insediativo, interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo.

Zone residenziali di nuovo insediamento (Aree di Trasformazione AT)

Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di espansione e di nuova urbanizzazione...

Insediamenti Turistici (zone di tipo DT)

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva interne al sistema insediativo, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

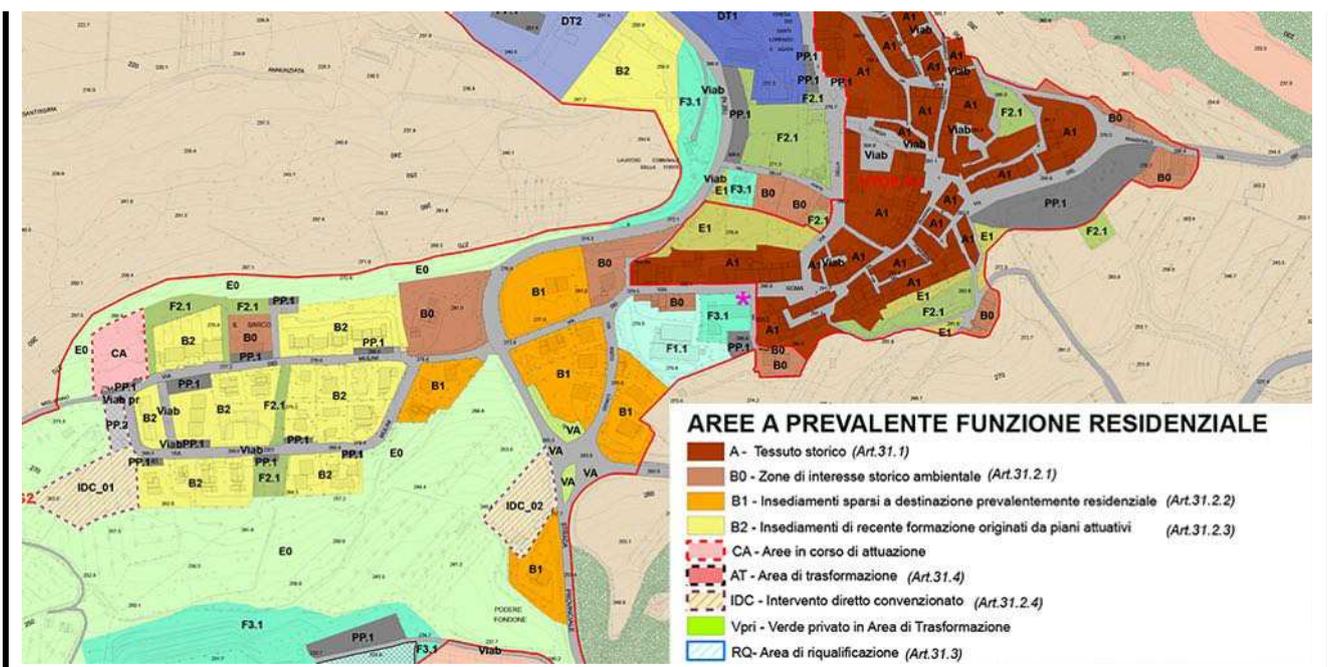
Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

zone per l'istruzione

zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano

zone per servizi di interesse comune e generali

zone per impianti tecnologici



Estratto Tav.2 "Disciplina dei Suoli UTOE G1 – G2 – G3", del R.U. di Guardistallo

La nuove previsioni

Le nuove aree di previsione residenziale, sono state tutte raccolte in apposite schede progettuali e inserite nell'allegato "C" che rappresentano un album dove sono riportati i dettagli progettuali per ogni area di nuova previsione.

INTERVENTO DIRETTO IDC_03 Area Commerciale

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	3.728 mq
SUL TOTALE	1900 mq
SUPERFICIE COPERTA	970 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale e per servizi
ATTUAZIONE	Art 31.2.4 NTA -Permesso di costruire convenzionato



 IDC_03 Intervento diretto convenzionato

4.2.4. Le modifiche normative apportate con la Variante al R.U.

In generale la variante riguarda esclusivamente la parte normativa del territorio rurale. Sono state modificate quindi le NTA del R.U. esclusivamente al Titolo IV Capo I Disposizioni relative al sottosistema funzionale ambientale - zone territoriali omogenee "E".

E' stata modificata la disciplina relativa alle zone agricole, in relazione all'ampliamento dei fabbricati e alla realizzazione di annessi di carattere aziendale ed amatoriale.

E' stata modificata la disciplina relativa ai cambi d'uso degli annessi agricoli, prevedendo la possibilità di conversione verso l'uso esclusivo della residenza, in conformità all'art.83 della L.R.65/2014, inserendo specifiche e dettagliate disposizioni mirate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica;

In generale è stata adeguata la disciplina alle disposizioni di cui alla L.R.65/2014 ed alla DPGR 63/R del 25 agosto 2016.

4.2.5. Il censimento e schedatura 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 ha rappresentato quindi un obiettivo prioritario e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

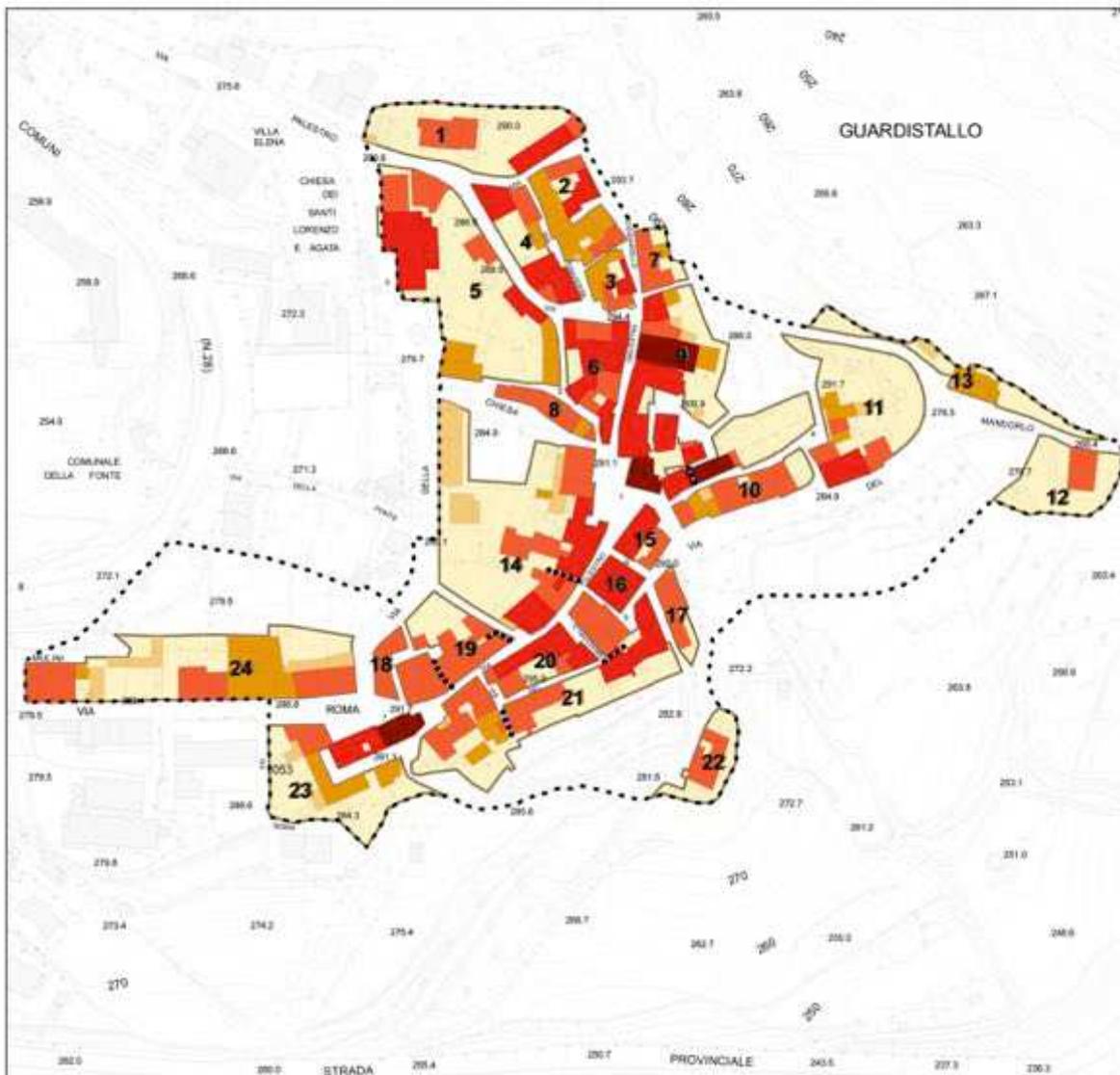
Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Guardistallo, oltre ad essere un adempimento normativo dettato dalla L.R. 1/2005, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Il rilievo del patrimonio edilizio è stato suddiviso in due parti: l'urbano (interno all'UTOEG1) e extra-urbano. Ad ogni fabbricato è stato attribuito uno specifico valore basato sullo stato di fatto dell'immobile e sulle sue caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico nel contesto ambientale. Gli edifici esistenti sono classificati:

- 1) Edifici di rilevante valore architettonico (**E.R.V.**) – tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.L. 490/99 ed altri edifici che presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica;
- 2) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**) – corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;
- 3) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**) – corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare le parti significative;
- 4) Edifici di valore paesistico di tipo B (**E.V.P.B.**) – sono i fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo A), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell'immagine del territorio;

- 5) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**) – corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
- 6) edifici privi di valore architettonico e ambientale (**E.P.V.**): corrispondono agli edifici anche di recente formazione, del tutto privi di valore architettonico;

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.)

Volimi secondari e accessori privi di valore

COMUNE DI GUARDISTALLO - Regolamento Urbanistico
Classificazione del patrimonio edilizio esistente UTOE G1 Nucleo Antico



01



02



05



06



03

4.2.6. Il dimensionamento del R.U. di Guardistallo 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 INSEDIABILI REGOLAMENTO URBANISTICO			RESIDENZIALE – ABITANTI INSEDIABILI PIANO STRUTTURALE			RESIDENZIALE – ABITANTI INSEDIABILI RESIDUO PIANO STRUTTURALE		
	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO
G1 NUCLEO ANTICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G2 ADDIZIONI									
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						
TOTALE G2 ADDIZIONI	33	15,28	63,28	52	54	64	37,4	43,72	0,72
G3 CASINO DI TERRA									
TRASFERIMENTO IN AT01 IL PODERINO			23						
RQ 02 MOCAJO			17,2						
TOTALE G3 CASINO DI TERRA			40,2	72	0	59	72	0	18,8
TOTALE G4 TABACCAIA	0	0	35	0	0	35	0	0	0
G5 FATTORIA RICRIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G6 CERRETELLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G7 IL PARADISO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G8 IL BORGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE	33	15,28	138,48	124	59	158	91	43,72	19,52
TERRITORIO APERTO	0	0	27	0	0	54	0	0	27

4.3. La struttura del Piano Strutturale di Montecatini V.d.C.

Gli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale vanno a costituire, in parte e con gli opportuni aggiornamenti e integrazioni, il quadro di riferimento del R.U.

Il Piano Strutturale vigente è costituito dai seguenti elaborati:

- A. Avvio del procedimento
 - Relazione
- B. Quadro conoscitivo
 - Relazione
 - Studi di settore:
 - o Piano Strutturale, il punto di vista del turismo: alla ricerca di un'identità

- Verso il nuovo dimensionamento
 - Quadro conoscitivo: aspetti ambientali
 - Lineamenti del sistema storico-ambientale e del sistema del verde
 - Il sistema insediativo
 - Identificazione dei bisogni e delle aspettative dei cittadini
 - Tavole:
 - B.1 Uso del Suolo
 - B.2 Stratigrafia degli insediamenti
 - B.3 il PRG vigente
 - B.3a Lo stato di attuazione del PRG vigente
 - B.4 Nuclei e edifici in ambito extraurbano
 - B.5 Vincoli e tutele sovraordinati
 - Allegati:
 - 1. Schede degli edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto
 - 2. Censimento degli edifici extraurbani
- C. progetto di Piano
- C.1 Relazione generale del Piano Strutturale
 - C.2 Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali
 - C.3 Relazione geologica
 - C.4 Relazione di sintesi della valutazione integrata
 - Tavole:
 1. TAV. A Carta geologica
 2. TAV. B Carta geomorfologica
 3. TAV. C. Carta Litotecnica, dei sondaggi e dei dati di base
 4. TAV. D Carta dell'acclività
 5. TAV. E Carta dei dissesti geomorfologici e delle aree d'influenza
 6. TAV. F Carta della Pericolosità Geomorfologica ai sensi del D.P.G.R. 26/r e dei PAI Bacino Fiume Arno e Bacino Toscana Costa
 7. TAV. G Carta idrogeologica
 8. TAV. H Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 26/r
 9. TAV. I Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa e del PAI Bacino Fiume Arno
 10. TAV. L Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
 11. TAV. M Carta delle Zone a maggior pericolosità sismica locale
 12. TAV. A0 Carta delle concessioni minerarie, delle cave, dei siti minerari
 13. TAV. A01 P.R.A.E.R. Carta delle risorse
 14. TAV. A02 P.R.A.E.R. Carta dei giacimenti
 15. TAV. A03 P.A.E.R.P. Carta delle prescrizioni localizzate di cave e bacini
 - C.4 Norme Tecniche
 - C.5 Tavole di progetto:

- C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali
- C.5.2 U.T.O.E.
- C.5.3 Invarianti strutturali
- C.5.4 Tutele del territorio aperto
- C.5.5 Attitudine alla trasformazione
- C5.5a Aree agricole.

4.3.1. Elementi del Piano Strutturale. Sistemi, Sottosistemi ed ambiti funzionali

Il P.S. con lo Statuto del Territorio definisce l'articolazione dei connotati territoriali ed alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di Sistemi Territoriali, articolati in sottosistemi sulla base delle indicazioni del P.T.C e graficamente rappresentati alla Tav. C5.1:

V Sistema ambientale

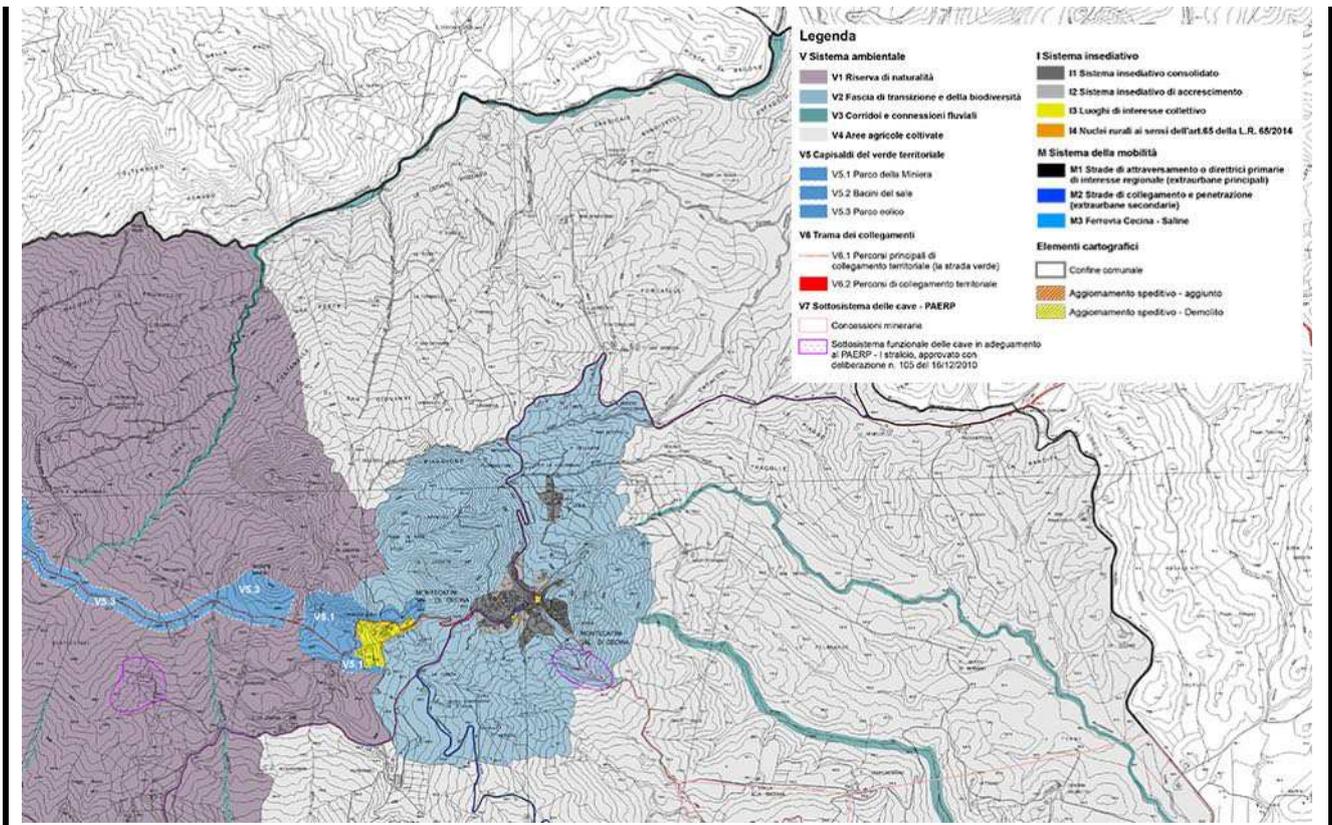
- V1 Riserva di naturalità
- V2 Fascia di transizione e della biodiversità
- V3 Corridoi e connessioni fluviali
- V4 Aree agricole coltivate
- V5 Capisaldi del verde territoriale
 - V5.1 Parco della Miniera
 - V5.2 Bacini del sale
 - V5.3 Parco eolico
- V6 Trama dei collegamenti
 - V6.1 Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde)
 - V6.2 Percorsi di collegamento territoriale
- V7 Sottosistema delle cave - PAERP

I Sistema insediativo

- I1 Sistema insediativo consolidato
- I2 Sistema insediativo di accrescimento
- I3 Luoghi di interesse collettivo

M Sistema della mobilità

- M1 Strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali)
- M2 Strade di collegamento e penetrazione (extraurbane secondarie)
- M3 Ferrovia Cecina - Saline



Estratto Tav.C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali", del P.S. di Montecatini V.d.C.

4.3.2. Elementi del Piano Strutturale. Invarianti strutturali

Sono considerate invarianti strutturali gli elementi territoriali che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, e che per questo determinano anche l'identità e la specificità territoriale del Comune, gli elementi che assicurano la prevenzione dei rischi, nonché gli elementi funzionali alla continuità ed all'equilibrio degli ecosistemi. Le invarianti strutturali sono costituite dagli elementi territoriali compresi nel seguente elenco e graficamente rappresentate alla Tav. C5.3:

Centri antichi ed aggregati

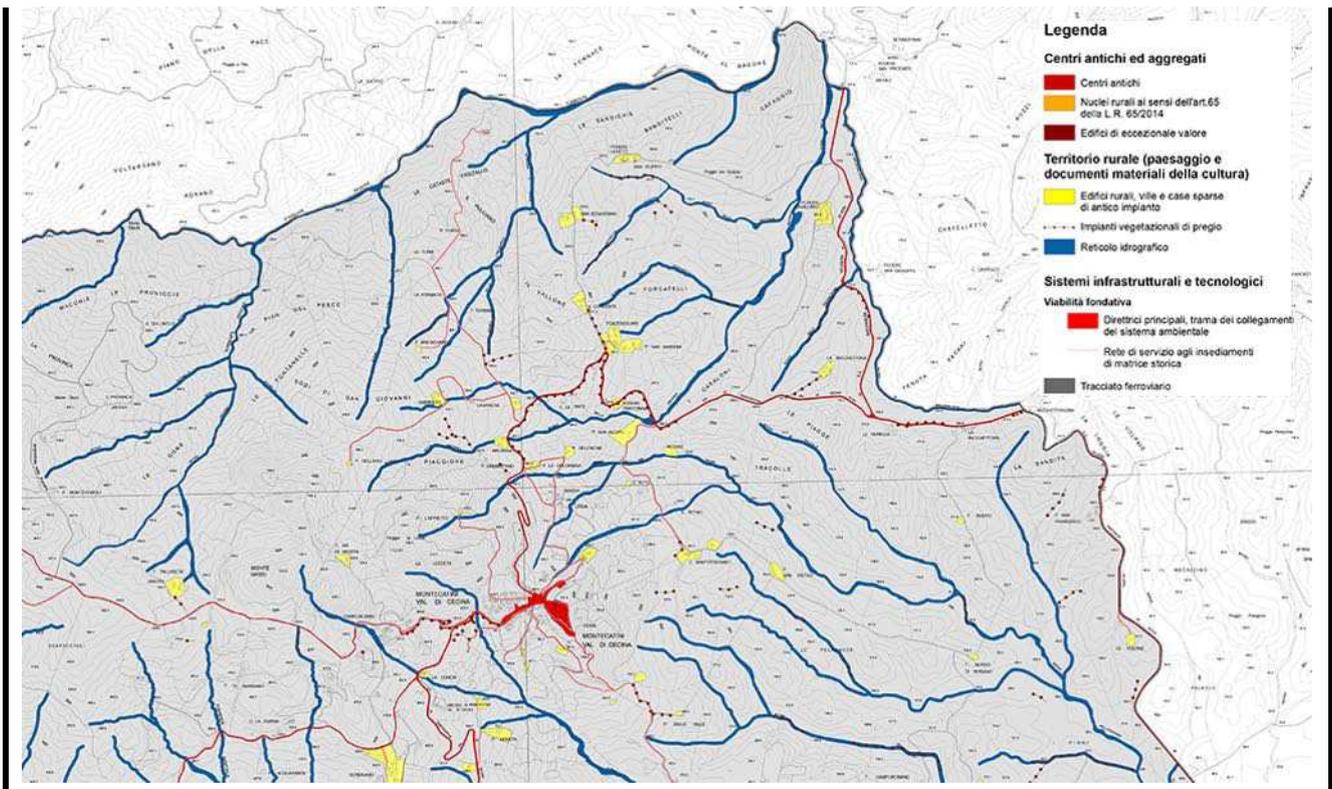
- Centri antichi
- Nuclei di pregio
- Edifici di eccezionale valore

Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)

- Edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto
- Impianti vegetazionali di pregio
- Reticolo idrografico

Sistemi infrastrutturali e tecnologici

- Viabilità fondativa
 - Diretrici principali, trama dei collegamenti del sistema ambientale
 - Rete di servizio agli insediamenti di matrice storica

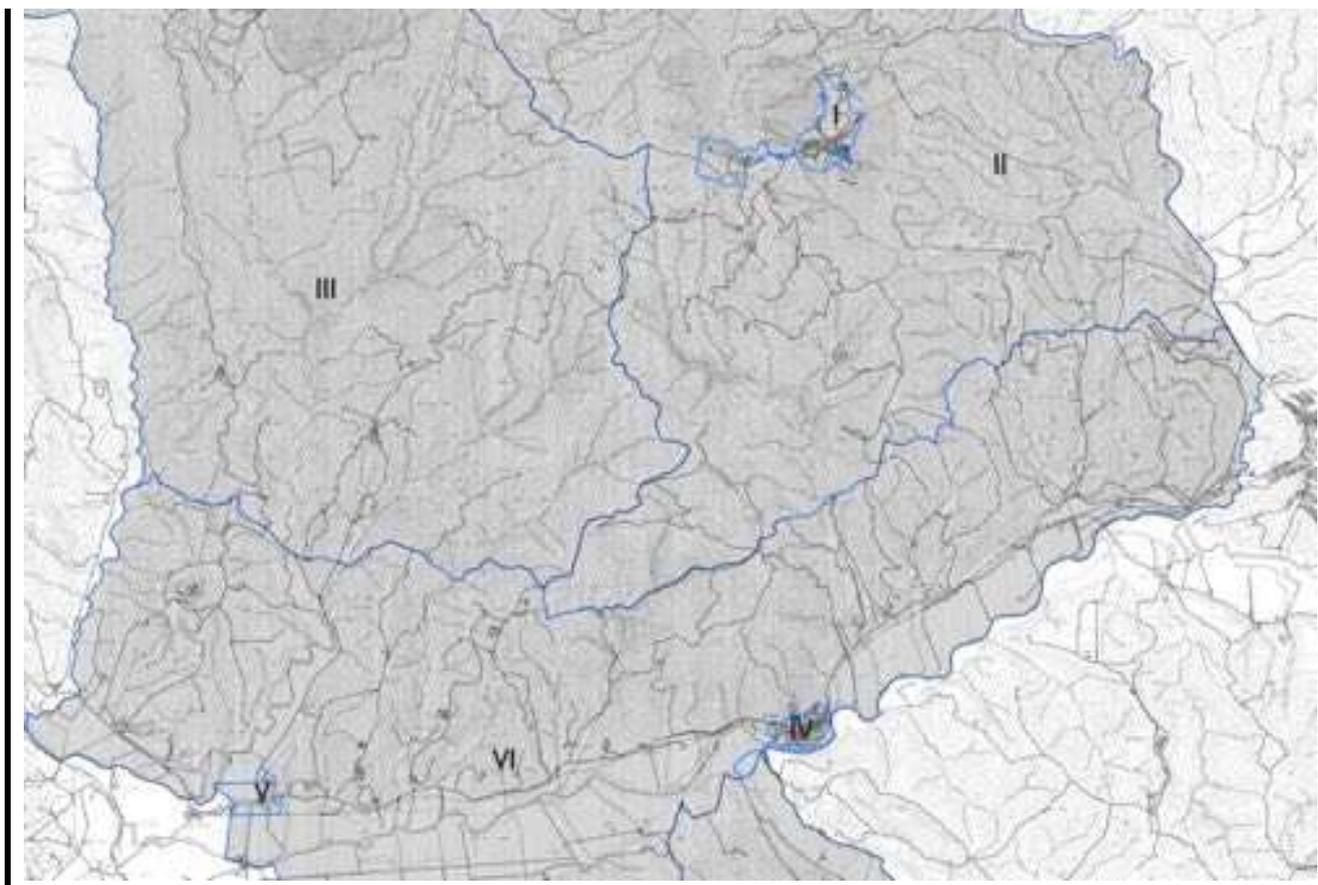


Estratto Tav.C5.3 "Invarianti strutturali", del P.S. di Montecatini V.d.C.

4.3.3. Elementi del Piano Strutturale. Le UTOE e il dimensionamento del PS

Ai fini del calcolo e della localizzazione delle attrezzature e degli abitanti il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari, graficamente evidenziate alla Tav. C5.2:

- U.T.O.E. 1: Montecatini – urbano
- U.T.O.E. 2: Montecatini – extraurbano
- U.T.O.E. 3: Valle del Lupicaia
- U.T.O.E. 4: Valle del Cecina: Ponteginori – urbano
- U.T.O.E. 5: Valle del Cecina: Casino di Terra – Urbano
- U.T.O.E. 6: Valle del Cecina – extraurbano
- U.T.O.E. 7: La Sassa – urbano
- U.T.O.E. 8: La Sassa – extraurbano



Estratto Tav.C5.2 "UTOE", del P.S. di Montecatini V.d.C.

UTOE	RESIDENZIALE								PRODUTTIVO	TURISTICO RICETTIVO
	Recupero PEE	Completamento	Nuovo impegno di suolo	Riconversione manufatti dismessi	Attività commerciali di vicinato e direzionali					
	art. 64 com. 2 lett. a delle NTA del PS	art. 64 com. 2 lett. b delle NTA del PS	art. 64 com. 2 lett. c delle NTA del PS	art. 64 com. 2 lett. d delle NTA del PS	art. 64 com. 4 lett. a delle NTA del PS	art. 64 com. 4 lett. b delle NTA del PS	art. 64 com. 4 lett. c delle NTA del PS	art. 64 com. 4 lett. d delle NTA del PS		
MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	MQ di SUL	POSTI LETTO	
I - Montecatini urbano	1.000	1.500	1.500	0	150	150	250	0	0	40
II - Montecatini extraurbano	500	0	0	500	0	0	0	100	0	120*
III - Valle del Lupicaia	500	0	0	500	0	0	0	100	0	0
IV - Valle del Cecina: Ponteginori - urbano	750	1.050	1.200	0	150	250	0	0	0	0

V - Valle del Cecina: Casino di Terra - Urbano	300	300	6.400	0	150	150	500	0	12.000	0
VI - Valle del Cecina - extraurbano	500	0	0	500	0	0	0	100	31.000 ****	10
VII - La Sassa - urbano	500	1.000	0	0	0	100	0	0	0	30
VIII - La Sassa - extraurbano	1.000	0	0	500	0	0	150	100	0	0
TOTALE	5.500	4.500	8.000	2.000	2.400				43.000	200

* da realizzarsi nell'abito dell'intervento di recupero del nucleo di Buriano

** eventuale accrescimento della lottizzazione di Tegolaia già approvata

*** dei quali 5.000 mq vincolati al trasferimento volumetrico dell'ex fabbrica di gesso

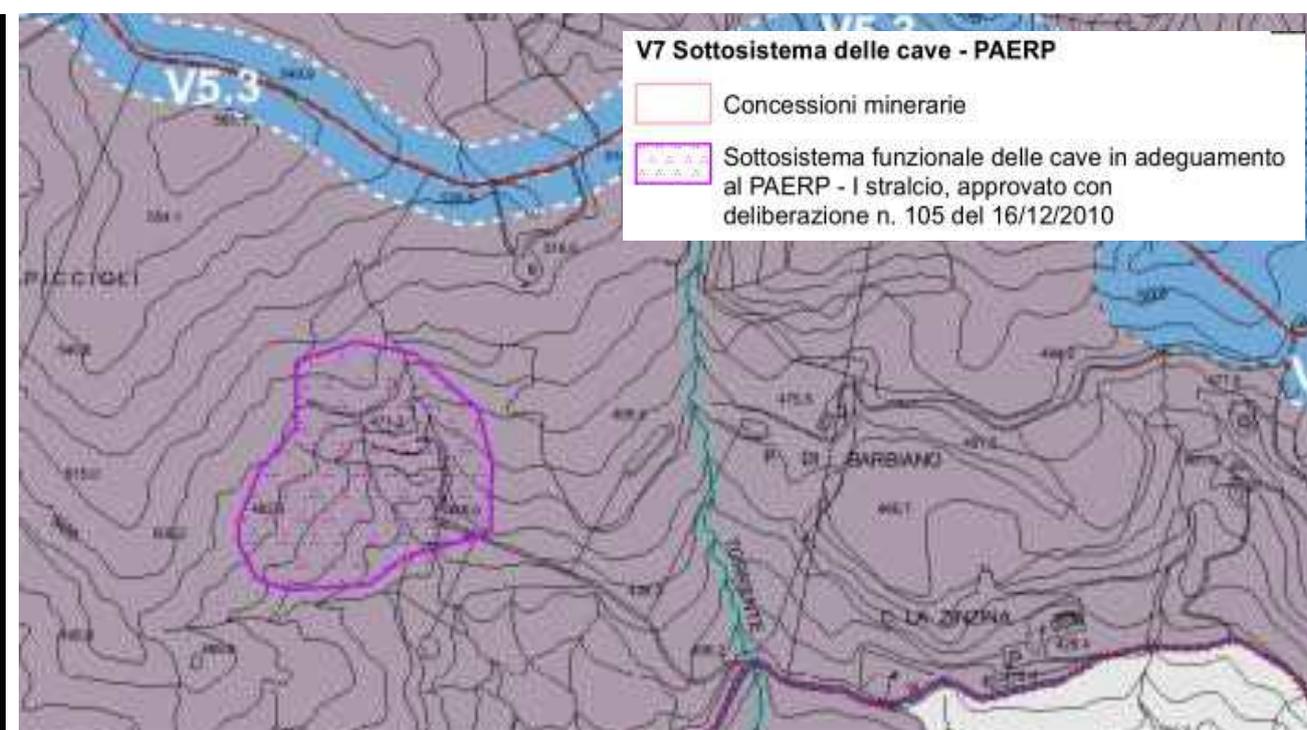
**** da realizzarsi nell'attuale area produttiva di Cortolla

***** esclusivamente all'interno del sistema insediativo della Gabella

4.3.4. L'adeguamento al P.A.E.R.P.

Si tratta di un adeguamento al Piano delle Attività Estrattive di recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili, approvato dal Consiglio Provinciale di Pisa con Deliberazione n.105 del 16 dicembre 2010.

L'adeguamento del P.S. è stato attuato con l'inserimento dei perimetri delle aree indicate all'interno di tale Piano, nelle tavole di P.S. opportune e conseguentemente con apposito adeguamento normativo, inserendo all'arti.30 delle NTA il Sottosistema V7 "Sottosistema delle aree estrattive".



Estratto Tav.C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali", del P.S. di Montecatini V.d.C.

4.4. La struttura del Regolamento Urbanistico di Montecatini V.d.C.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

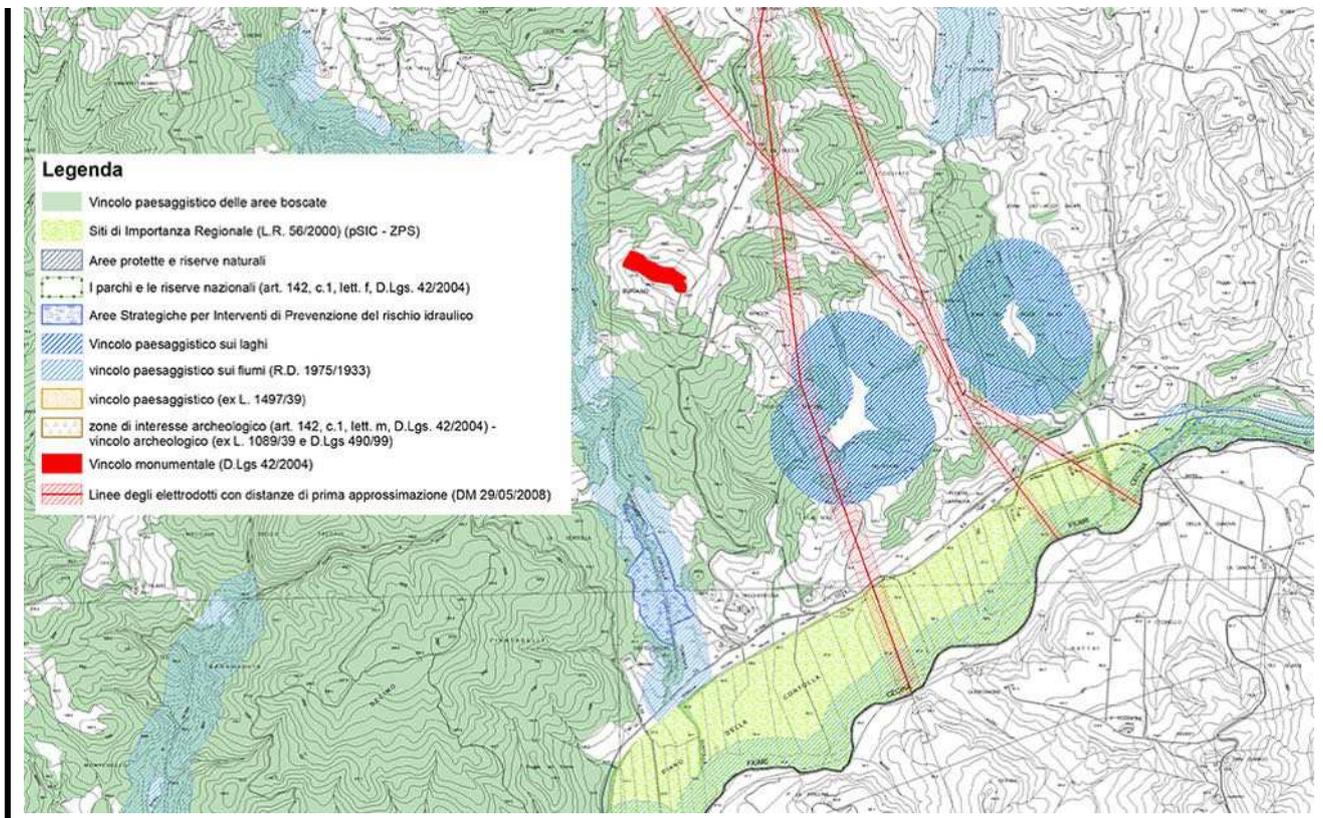
- Tavola 1 Est – Ovest – Sud Vincoli e tutele sovraordinati scala 1:10.000
- Tavola 2 Est – Ovest - Sud Disciplina del territorio agricolo scala 1:10.000
- Tavola 3 Disciplina del territorio Montecatini V.d.C. – La Ligua scala 1:2.000
- Tavola 4 Disciplina del territorio Ponteginori - Cortolla scala 1:2.000
- Tavola 5 Disciplina del territorio Montereggi - Casino di Terra – La Sassa – La Gabella scala 1:2.000
- Norme Tecniche d'Attuazione con relativi allegati:
 - Allegato A (Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente);
 - Allegato A.1 (Schede degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto);
 - Allegato A.2 (Censimento degli edifici extraurbani);
 - Allegato B (Schede norma);
 - Allegato C (Album dei nuclei di pregio – sottozona A3);
 - Allegato D (Dimensionamento e verifica standards);
 - Allegato E (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi)
- Valutazione Ambientale Strategica composta da:
 - Rapporto Ambientale
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione
 - Carta delle Emergenze e delle Criticità – Tavole Est, Ovest, Sud – scala 1:10.000
 - Sintesi non Tecnica
- Valutazione di Incidenza
- Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche composto da:
 - Relazione schede: programma di abbattimento delle barriere architettoniche
 - Tavola 1 Programma di abbattimento delle barriere architettoniche
- Tav. R Carta della Fattibilità Geologica, scala 1:5.000
- Relazione tecnica
- Allegato 1: Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante
- Dati di base

Il R.U. si configura quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificandone in alcuni casi gli indirizzi, nel rispetto di esigenze funzionali, sociali ed economiche.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali.

4.4.1. I Vincoli sovraordinati

Il Regolamento Urbanistico ha mantenuto invariato il quadro generale dei vincoli individuato dal Piano Strutturale ed è stata elaborata una specifica tavola, denominata Tav.n.1 “Vincoli e tutele sovraordinati” scala 1:10.000 suddivisa in 3 quadranti.



Estratto Tav.1 “Vincoli Sovraordinati”, del R.U. di Montecatini V.d.C.

4.4.2. Le aree agricole

Il Regolamento Urbanistico ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i sottosistemi territoriali che incrociati con i gradi di trasformabilità che il P.S. ha dettagliato in modo molto attento, hanno determinato nuovi sottosistemi che seguono il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e al grado di trasformabilità.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 “Disciplina del territorio agricolo” scala 1:10.000 suddivisa in tre quadranti.

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina

V1 Sottosistema della riserva di naturalità (Art.27.1)

- V1.a Sottosistema della riserva di naturalità di conservazione
- V1.b Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
- V1.d Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità

V2 Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità (Art. 27.2)

- V2.b Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello molto ridotto di trasformabilità
- V2.c Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello ridotto di trasformabilità

V3 Sottosistema dei corridoi e connessioni fluviali (Art. 27.3)

- V3.a Sottosistema dei corridoi e connessioni fluviali di conservazione
- V3.b Sottosistema dei corridoi e connessioni fluviali con livello molto ridotto di trasformabilità
- V3.c Sottosistema dei corridoi e connessioni fluviali con livello ridotto di trasformabilità
- V3.d Sottosistema dei corridoi e connessioni fluviali con livello moderato di trasformabilità

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

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

In queste zone il R.U. 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) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed 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 R.U. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per sistemi e sottosistemi.

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, secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

4.4.3. I centri urbani

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

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

1. i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
2. gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
3. 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.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa alla individuazione di aree a pianificazione differita Atd, denominate Aree a Trasformazione differita. In particolare il R.U. 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:

Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A)

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica, i tessuti o complessi edilizi e i borghi storici, che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali.

Aree con particolare pregio da preservare (zone di tipo B0)

Sono zone urbane che individuano il tessuto edilizio progettato ed unitario, relativo al villaggio operaio – Solvay situato in località Ponteginori.

Zone edificate a carattere prevalentemente 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 (B1 e B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Zone di completamento (PUC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari diretti condizionati alla realizzazione di opere pubbliche, da realizzare con apposita Convenzione. Sono denominati Progetti Unitari Convenzionati ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014.

AT – aree di trasformazione urbanistica (nuove aree di previsione)

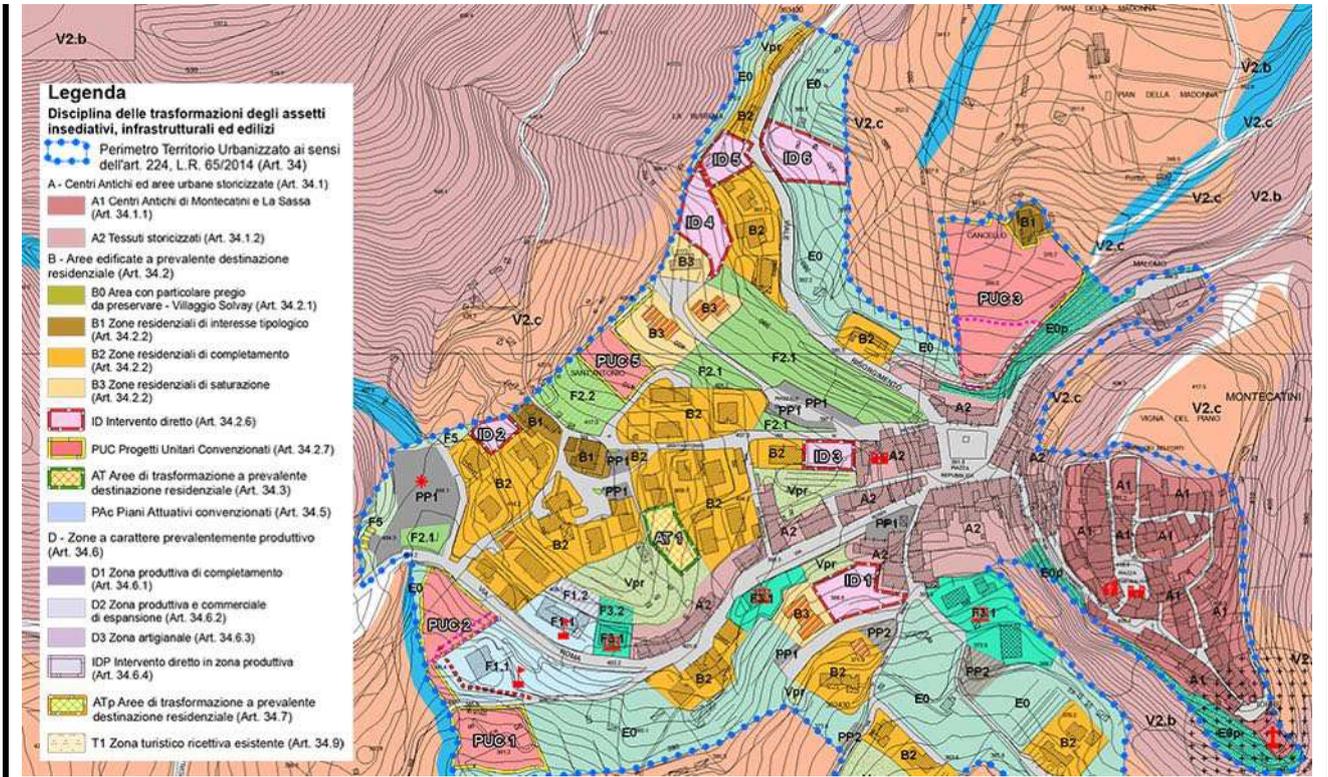
Sono aree, pressoché sprovviste di opere di urbanizzazione per le quali è necessaria la realizzazione tramite Piano Attuativo. Esse possono essere prevalentemente residenziali o produttive.

Aree a Trasformazione differite (Atd)

Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di suscettibile di trasformazione urbanistica a vocazione residenziale o produttiva, non immediatamente attuabili. Tali previsioni sono differite nell'ambito di

validità del R.U., a particolari procedure di attuazione, finalizzate alla contestuale realizzazione di opere pubbliche, poste anche al di fuori del comparto urbanistico.

Il R.U. non assegna nessuna capacità edificatoria a tali aree, la quale dovrà essere determinata all'interno di specifico Piano Attuativo che dovrà necessariamente costituire contestuale variante al R.U.



Estratto Tav.3, del R.U. di Montecatini V.d.C.

4.4.4. Schede Norma

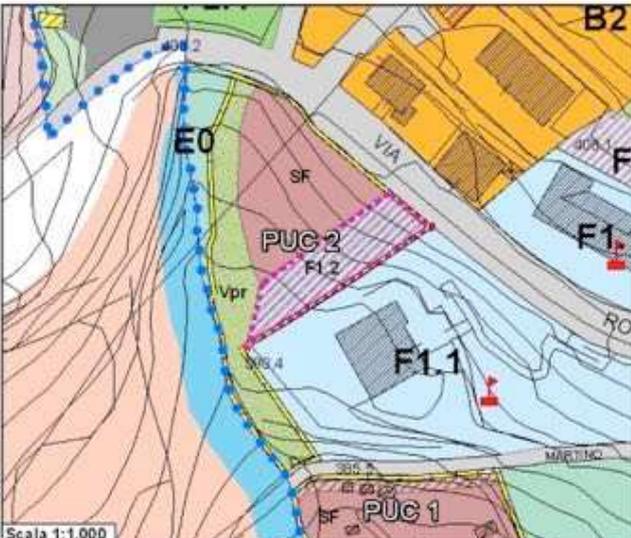
Il R.U. contiene uno specifico allegato progettuale (Allegato B) in cui vengono dettagliati i progetti di trasformazione più significativi individuati nelle tavole di progetto, definito Scheda Norma.

Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del R.U. in scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, superficie fondiaria, SUL realizzabile, Rapporto di copertura, l'altezza massima, la destinazione d'uso e la tipologia edilizia);
- 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 tutte 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:

UTOE 1A	LOC Montecatini VDC, via Roma	PRESCRIZIONI:																				
PUC 2	Tav																					
		<p>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. 34.2.7 delle presenti NTA.</p> <p>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni pari a 230 mq di SUL, SC 230 mq e altezza massima pari a 6,5 ml. Il numero massimo di fabbricati realizzabili è due. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.</p> <p>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto stradale dalla viabilità provinciale così come definita dal Nuovo Codice della Strada.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p> <p>OPERE PUBBLICHE L'intervento prevede la cessione dell'area indicata con la sigla F1.2 quantificabile in circa 600 mq, per la realizzazione di ampliamento della struttura scolastica esistente, come indicato dallo schema di progetto. L'effettiva quantificazione dell'area da cedere sarà effettuata in sede di stipula della convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo. Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica. Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili. Realizzazione di impianto autonomo per lo smaltimento dei reflui.</p>																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>DIMENSIONAMENTO R.U.</td> <td>Art. 64 comma 2 lett. c) del P.S.</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE TERRITORIALE</td> <td>2.360 MQ</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE FONDIARIA</td> <td>950 MQ</td> </tr> <tr> <td>SUL MAX</td> <td>230 MQ</td> </tr> <tr> <td>SC MAX</td> <td>230 MQ</td> </tr> <tr> <td>H MAX</td> <td>6,5 ML</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA EDILIZIA</td> <td>Mono - bifamiliare</td> </tr> <tr> <td>DESTINAZIONE D'USO</td> <td>Residenziale</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">OPERE PUBBLICHE</td> </tr> <tr> <td>AREA SCOLASTICA</td> <td>Da quantificare in sede di convenzione</td> </tr> </table>			DIMENSIONAMENTO R.U.	Art. 64 comma 2 lett. c) del P.S.	SUPERFICIE TERRITORIALE	2.360 MQ	SUPERFICIE FONDIARIA	950 MQ	SUL MAX	230 MQ	SC MAX	230 MQ	H MAX	6,5 ML	TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - bifamiliare	DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	OPERE PUBBLICHE		AREA SCOLASTICA	Da quantificare in sede di convenzione
DIMENSIONAMENTO R.U.	Art. 64 comma 2 lett. c) del P.S.																					
SUPERFICIE TERRITORIALE	2.360 MQ																					
SUPERFICIE FONDIARIA	950 MQ																					
SUL MAX	230 MQ																					
SC MAX	230 MQ																					
H MAX	6,5 ML																					
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - bifamiliare																					
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale																					
OPERE PUBBLICHE																						
AREA SCOLASTICA	Da quantificare in sede di convenzione																					

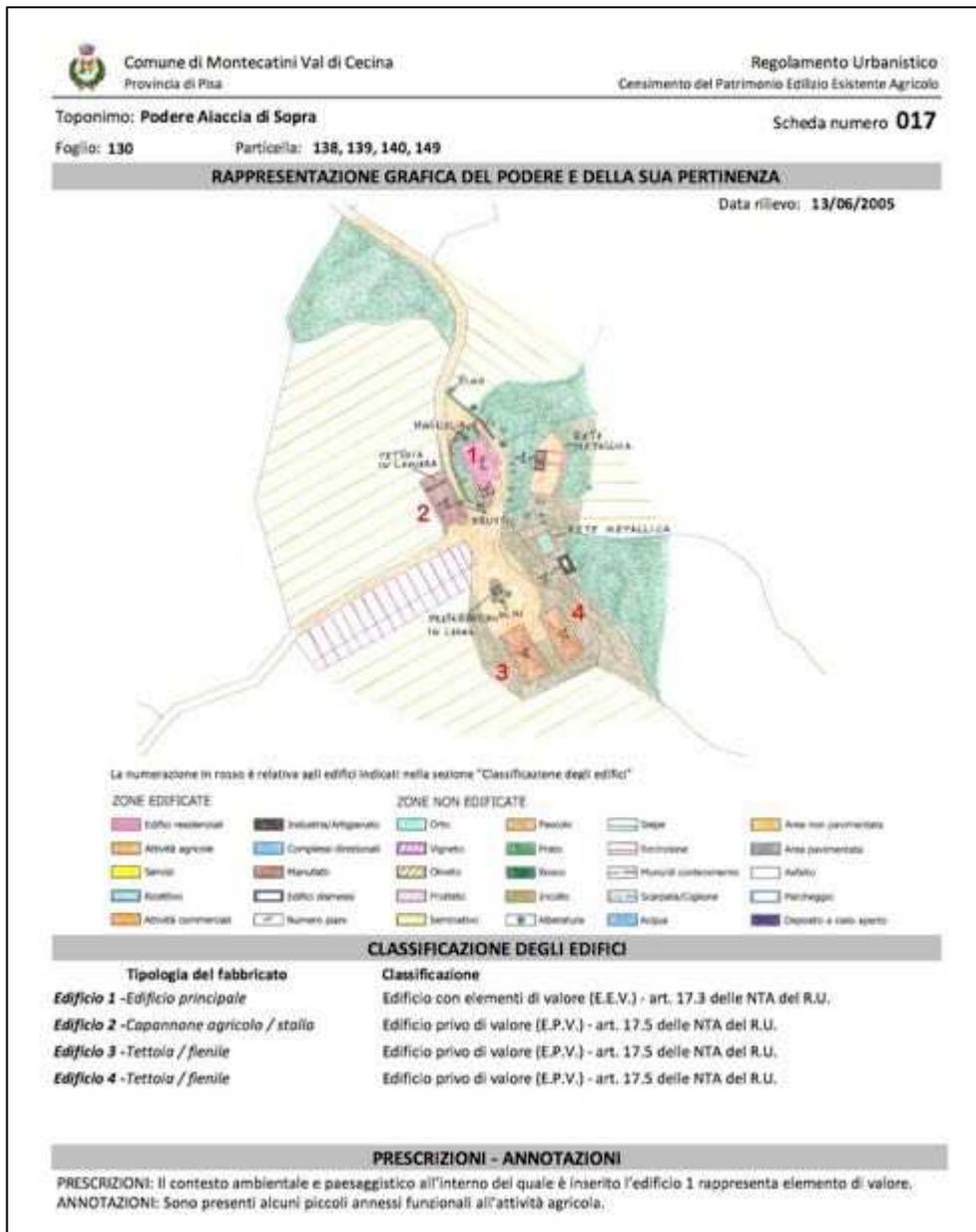
4.4.5. La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

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 Montecatini val di Cecina, 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 completamente redatto all'interno del Piano Strutturale approvato nel 2012. Il Regolamento Urbanistico ha ripreso il corposo lavoro di censimento ed 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.)
- E) Edifici privi di valore storico, architettonico e ambientale (E.P.V.)

Si riporta di seguito un esempio di scheda:



Comune di Montecatini Val di Cecina - Censimento degli edifici extraurbani	
<p>Edificio n. 6 - Podere Vigna Castello di Querceto , 32 Catasto: foglio n° 124, particella 15 Data rilevazione: 08/06/2005 Edificio presente in CTR</p> <p>Destinazione d'uso: residenza utilizzata saltuariamente Stato conservazione: ottime Numero piani: 2.0</p> <p>Classificazione Edificio di Valore (E.Va) - Art. 17.2 delle NTA del R.U.</p> <p>Inquadramento Foglio 30</p>	
<p>Edificio n. 7 - Pod. San Sebastiano Castello di Querceto , 31 Catasto: foglio n° 124, particella 72 Data rilevazione: 08/06/2005 Edificio presente in CTR</p> <p>Destinazione d'uso: agricola Stato conservazione: mediocri Numero piani: 1.0</p> <p>Classificazione Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 delle NTA del R.U.</p> <p>Inquadramento Foglio 30</p>	
<p>Edificio n. 8 - Podere Aiuccia Querceto , 34 Catasto: foglio n° 119, particella 9,48 Data rilevazione: 08/06/2005 Edificio presente in CTR</p> <p>Destinazione d'uso: residenza Stato conservazione: buone Numero piani: 2.0</p> <p>Classificazione Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 delle NTA del R.U.</p> <p>Inquadramento Foglio 31</p>	
<p>Edificio n. 9 - Pod. Poggio ai Monti Castello di Querceto , 36 Catasto: foglio n° 115, particella 40 Data rilevazione: 08/06/2005 Edificio presente in CTR</p> <p>Destinazione d'uso: agricola Stato conservazione: mediocri Numero piani: 1.0</p> <p>Classificazione Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 delle NTA del R.U.</p> <p>Inquadramento Foglio 29</p>	

4.4.6. Individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

I Nuclei Rurali come definiti dall'art.12 del P.S., sono stati normati in apposite schede norma "Allegato C". Tali Nuclei meritavano per la loro elevata qualità architettonica e per la loro testimonianza storica, un grado di dettaglio normativo maggiore.

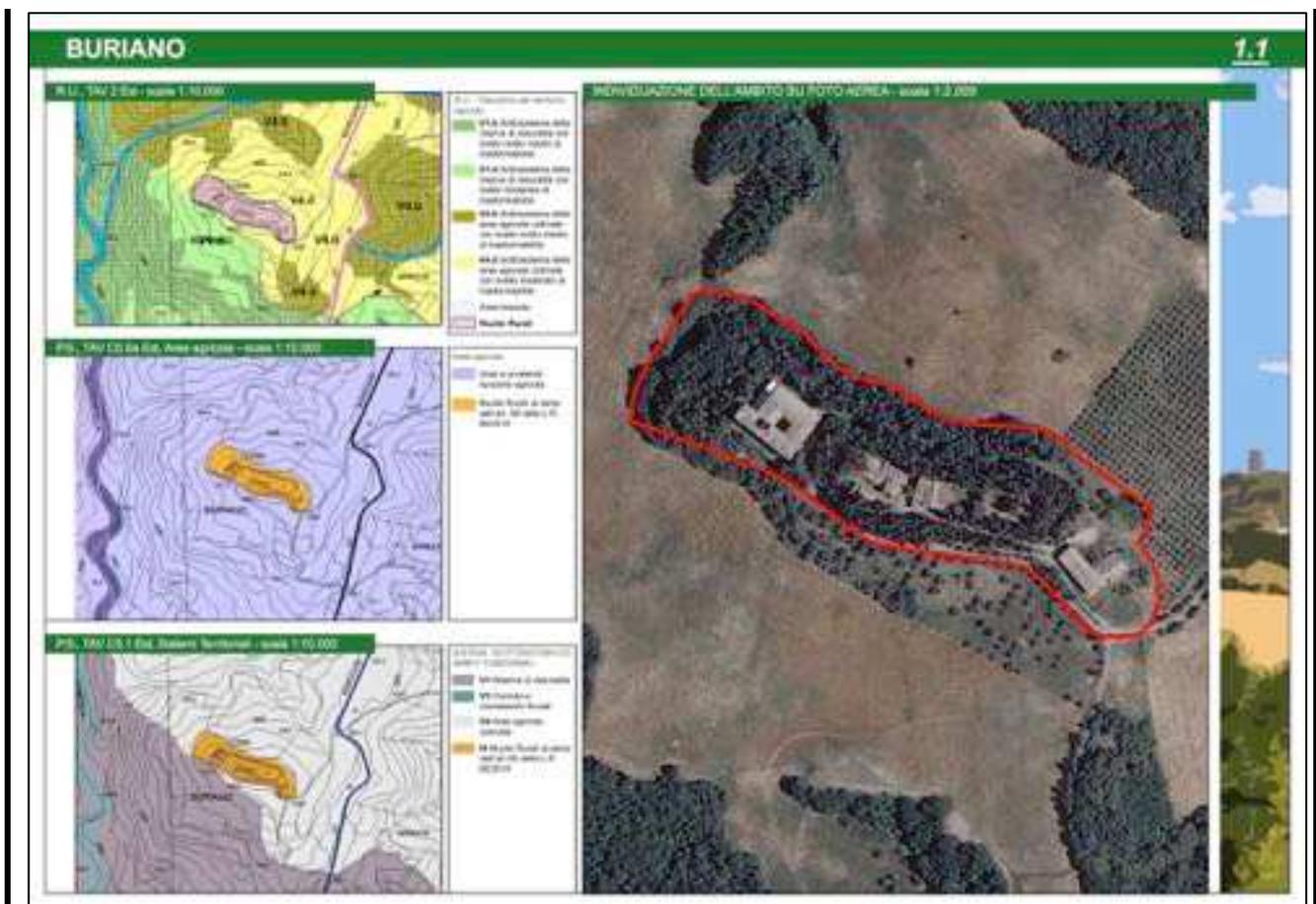
L'Album di cui all'Allegato C riporta un cospicuo quadro conoscitivo e storico oltre che norme di dettaglio essenzialmente mirate ad un corretto recupero e valorizzazione di tali borghi che sono :

- Buriano
- Fattoria Mocaio
- Casaglia
- Gello
- Miemo
- Querceto

Per ogni Nucleo sono state redatte apposite schede illustrative rappresentanti lo stato di fatto attuale attraverso inquadramenti cartografici, repertori fotografici, elaborati cartografici quali le destinazioni d'uso attuali, la classificazione degli edifici e le proprietà pubbliche presenti. Questi dati sono stati reperiti attraverso Cartografie Tecniche Regionali, consultazioni catastali, voli aerei, sopralluoghi in loco ed elaborati del Piano Strutturale Approvato con Del. C.C. n. 12 del 30.03.2012. Per ogni nucleo sono stati classificati gli edifici componenti il borgo, in modo tale da individuare gli interventi ammessi per ogni fabbricato secondo l'art. 18 delle NTA del R.U.

Particolare attenzione è stata posta al Nucleo di Buriano di cui, oltre agli elaborati comuni agli altri Nuclei, è stato prodotto un progetto indicatore di massima correlato di apposita scheda normativa per le zone di progetto individuate. L'ulteriore approfondimento di questo Nucleo è dovuto alla possibilità data dal P.S. all'art. 71 delle NTA, di realizzare nuovi Posti Letto attraverso un Piano di Recupero che riqualifichi l'intero borgo. La Normativa di dettaglio individuata dovrà essere recepita dal Piano di Recupero; inoltre sono state individuate alcune indicazioni per la definizione della convenzione urbanistica tra il privato e la Pubblica Amministrazione, nonché le modalità di attuazione dell'intervento.

Riportiamo di seguito alcuni estratti dell'All.C riguardanti il Nucleo di Buriano:



BURIANO

1.2

Repertorio fotografico - STINTO DI FATTO



BURIANO

1.4

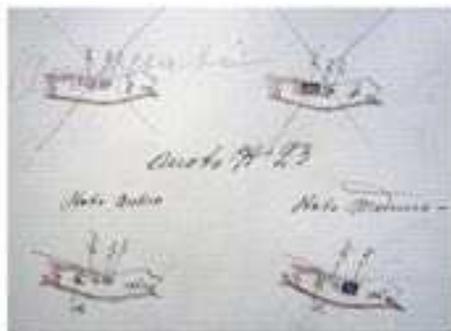
Repertorio fotografico - FONTI STORICHE



Buriano 1816

Buriano 1848

Buriano 1848



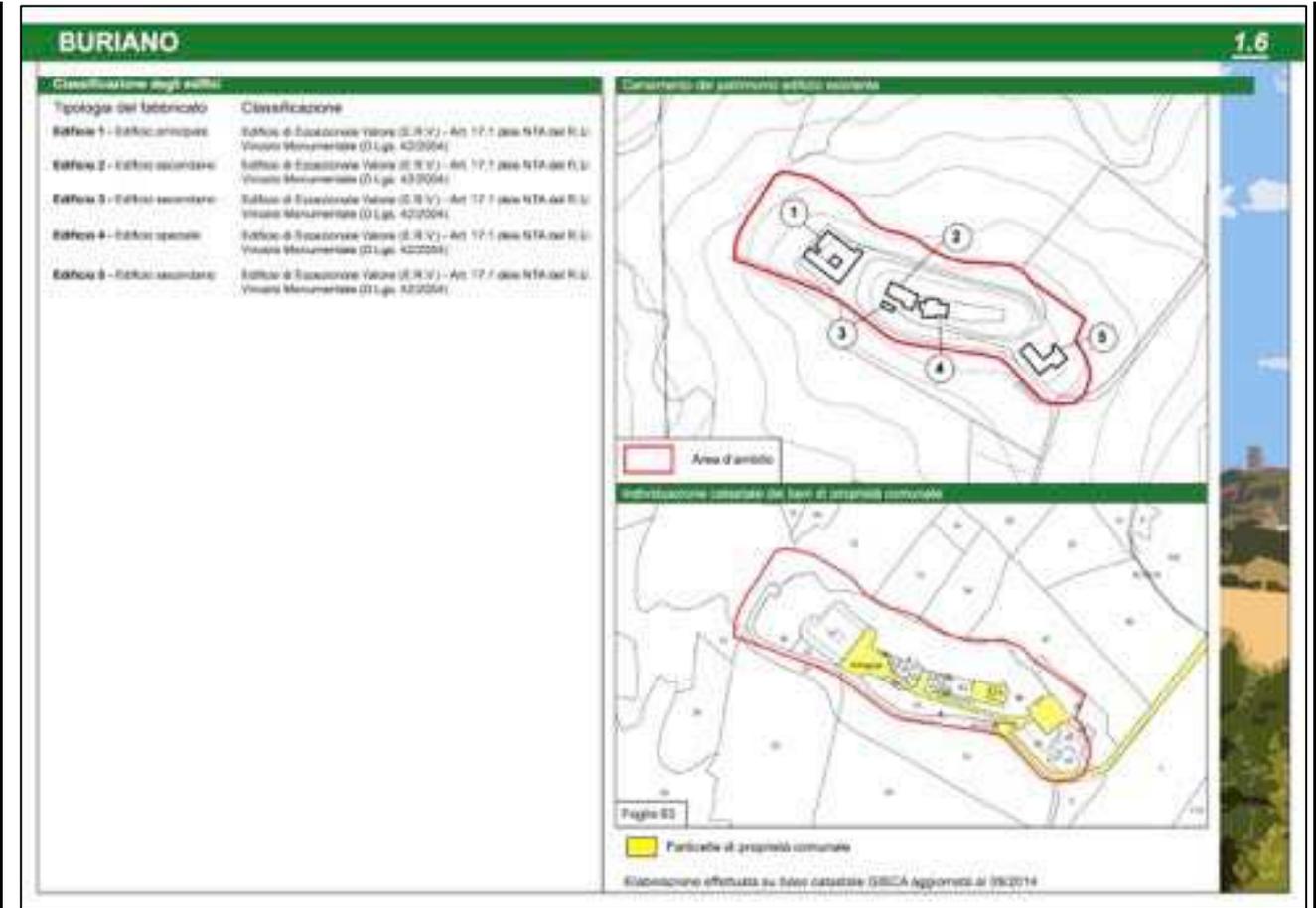
Buriano 1856

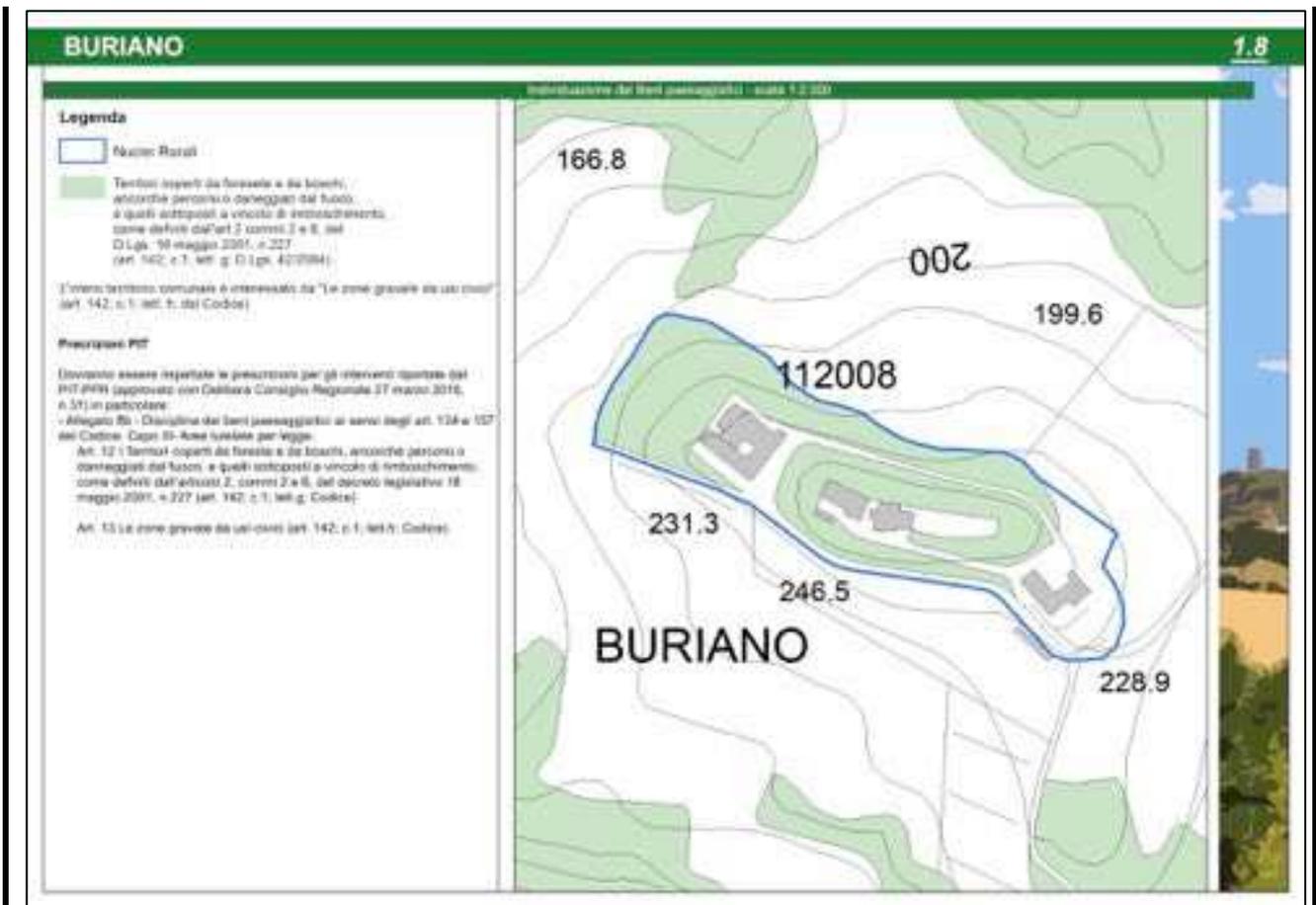


Buriano 1856



Buriano 1862





4.4.7. Il dimensionamento del Primo Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale

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

In riferimento alla relazione di monitoraggio si riporta di seguito la tabella che è stata utilizzata per il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, la quale è riferita al dimensionamento residenziale del PS residuo.

Dimensionamento Residenziale

U.T.O.E. 1: Montecatini V.d.C – La Miniera – La Ligia

U.T.O.E.	Descrizione	Completament o Art. 64 comma 2 lett. b	Nuovo impegno di suolo Art. 64 comma 2 lett. c	Capacità P.S. SUL MQ (lett. b+c)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. b+c)
U.T.O.E. n.1A Montecatini V.d.C.	ID 1 via Rita Levi Montalcini		230		
	ID 2 via Sant'Antonio	115			
	ID 3 via IV Novembre	115			
	ID 4 via IV Novembre		115		
	ID 5 viale Risorgimento	115			
	ID 6 viale Risorgimento		115		

	PUC 1 Via San Martino		300		
	PUC 2 Via Roma		230		
	PUC 3 Via Vecchia di Ligia		260		
	PUC 5 Via Sant'Antonio		230		
	AT 1 Via Sant'Antonio	*360			
	Tot. parziale	705	1.480		
			Tot. 2.185	2.500	315
U.T.O.E. n.1C La Ligia	ID 7 strada comunale di Ligia	115			
	ID 13 strada comunale di Ligia	115			
	PUC 6 strada comunale di Ligia	230			
	Tot. parziale	460	0		
			Tot. 460	500	40
Totale parziale		1.165	1.480		
TOTALE UTOE 1			2.645	3.000	355

* Il P.S. attribuisce 300 mq di SUL del dimensionamento nell'UTOE 1A alla realizzazione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), in accordo con l'art. 70.1 delle NTA del PS.

U.T.O.E. 2: Montecatini - extrurbano

U.T.O.E.	Descrizione	Recupero P.E.E. Art. 64 comma 2 lett. a	Riconversione manufatti dismessi Art. 64 comma 2 lett. d	Capacità P.S. SUL MQ (lett. a+d)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. a+d)
U.T.O.E. n.2 Montecatini - extraurbano	Recupero P.E.E.	500			
	Riconversione manufatti dismessi		500		
	Tot. parziale	500	500		
TOTALE UTOE 2			1.000	1.000	0

U.T.O.E. 3: Valle del Lupicaia

U.T.O.E.	Descrizione	Recupero P.E.E. Art. 64 comma 2 lett. a	Riconversione manufatti dismessi Art. 64 comma 2 lett. d	Capacità P.S. SUL MQ (lett. a+d)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. a+d)
U.T.O.E. n.3 Valle del Lupicaia	Recupero P.E.E.	500			
	Riconversione manufatti dismessi		500		
	Tot. parziale	500	500		

TOTALE UTOE 3	1.000	1.000	0
----------------------	--------------	--------------	----------

U.T.O.E. 4: Ponteginori – Cortolla – Monterecci

U.T.O.E.	Descrizione	Completament o Art. 64 comma 2 lett. b	Nuovo impegno di suolo Art. 64 comma 2 lett. c	Capacità P.S. SUL MQ (lett. b+c)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. b+c)
U.T.O.E. n.4A Ponteginori	ID 8 via Ernesto Solvay	480			
	AT 2 Strada provinciale camminata		1.150		
	AT 3 Via Giacomo Matteotti	*540			
	Tot. parziale	1.020	1.150		
	Tot. 2.170				
TOTALE UTOE 4		2.170		2.250	80

* Il P.S. attribuisce 500 mq di SUL del dimensionamento nell'UTOE 4A alla realizzazione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), in accordo con l'art. 73.1 delle NTA del PS.

U.T.O.E. 5: Casinò di Terra

U.T.O.E.	Descrizione	Completament o Art. 64 comma 2 lett. b	Nuovo impegno di suolo Art. 64 comma 2 lett. c	Capacità P.S. SUL MQ (lett. b+c)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. b+c)
U.T.O.E. n.5 Casinò di Terra	ID 9 strada statale di Val di Cecina	115			
	AT 4 strada statale di Val di Cecina		1.265		
	Tot. parziale	115	1.265		
	TOTALE UTOE 5		1.380		

U.T.O.E. 6: Valle del Cecina - extraurbano

U.T.O.E.	Descrizione	Recupero P.E.E. Art. 64 comma 2 lett. a	Riconversione manufatti dismessi Art. 64 comma 2 lett. d	Capacità P.S. SUL MQ (lett. a+d)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. a+d)
U.T.O.E. n.6 Valle del Cecina - extraurbano	Recupero P.E.E.	500			
	Riconversione manufatti dismessi		500		
	Tot. parziale	500	500		
TOTALE UTOE 6		1.000		1.000	0

U.T.O.E. 7: La Sassa – La Gabella

U.T.O.E.	Descrizione	Completament o Art. 64 comma 2 lett. b	Nuovo impegno di suolo Art. 64 comma 2 lett. c	Capacità P.S. SUL MQ (lett. b+c)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. b+c)
U.T.O.E. n.7A La Sassa	ID 10 via del Poggetto	115			
	Tot. parziale	115	0		
Tot. 115				500	385
U.T.O.E. n.7B La Gabella	ID 11 strada comunale di Sassa	115			
	ID 12 strada provinciale dei quattro comuni *	100			
	Tot. parziale	215	0		
Tot. 215				500	285
TOTALE UTOE 7		330		1.000	670

* L'intervento prevede il recupero di volumetrie esistenti. Parte dell'intervento attinge quindi al dimensionamento previsto dal P.S. per il recupero del P.E.E. previsto all'Art. 64 comma 2 lett. a)

U.T.O.E. 8: La Sassa - extraurbano

U.T.O.E.	Descrizione	Recupero P.E.E. Art. 64 comma 2 lett. a	Riconversione manufatti dismessi Art. 64 comma 2 lett. d	Capacità P.S. SUL MQ (lett. a+d)	Residuo P.S. SUL MQ (lett. a+d)
U.T.O.E. n.8 La Sassa - extraurbano	Recupero P.E.E.	1.000			
	Riconversione manufatti dismessi		500		
	Tot. parziale	1.000	500		
Tot. 1.500					
TOTALE UTOE 8		1.500		1.500	0

Complessivo TERRITORIO COMUNALE

Previsioni	SUL MQ	Capacità P.S. SUL MQ	Residuo P.S. SUL MQ
Totale U.T.O.E. 1+4+5+7	9.075	15.500	6.425
Totale U.T.O.E. 2+3+6+8	4.500	4.500	0
Totale territorio comunale	13.575	20.000	6.425

Prelievo dimensionamento dal P.S. 67,88% (interventi art. 64 comma 2 lett. a-b-c-d)

Dimensionamento Produttivo

U.T.O.E. 1A Montecatini V.d.C.

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	100	100				0
Completamento	150		150			0
Nuovo impegno di suolo	200			200		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	450	100	150	200	0	0

U.T.O.E. 1B La Miniera

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	50	50				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	50			50		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	100	50	0	50	0	0

U.T.O.E. 1C La Ligia

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

TOTALE U.T.O.E. 1

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	150	150				0
Completamento	150		150			0
Nuovo impegno di suolo	250			250		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	550	150	150	250	0	0

U.T.O.E. 2 Montecatini – extraurbano

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	100				100	0
TOTALE	100	0	0	0	100	0

U.T.O.E. 3 Valle del Lupicaia

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	100				100	0
TOTALE	100	0	0	0	100	0

U.T.O.E. 4A Ponteginori

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	100	100				0
Completamento	200		200			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	300	100	200	0	0	0

U.T.O.E. 4B Cortolla

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 4C Montereggi

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	50	50				0
Completamento	50		50			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	100	50	50	0	0	0

Totale U.T.O.E. 4

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	150	150				0
Completamento	250		250			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	400	150	250	0	0	0

U.T.O.E. 5 Casino di Terra

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	150	150				0
Completamento	150		150			0
Nuovo impegno di suolo	0			500		500
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	300	150	150	500	0	500

U.T.O.E. 6 Valle del Cecina - extraurbano

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	100				100	0
TOTALE	100	0	0	0	100	0

U.T.O.E. 7A La Sassa

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S.
------	--------	-----------------------------	--	--	--	--------------

Piano Strutturale Intercomunale

Comune di *Guardistallo e Montecatini Val di Cecina* (Provincia di Pisa)

		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	SUL MQ
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	100		100			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	100	0	100	0	0	0

U.T.O.E. 7B La Gabella

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

Totale U.T.O.E. 7

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	100		100			0
Nuovo impegno di suolo	0			0		0
Riconversione manufatti dismessi	0				0	0
TOTALE	100	0	100	0	0	0

U.T.O.E. 8 La Sassa – extraurbano

R.U.	SUL MQ	DIMENSIONAMENTO P.S. SUL MQ				RESIDUO P.S. SUL MQ
		Art. 64 comma 4 lett. a	Art. 64 comma 4 lett. b	Art. 64 comma 4 lett. c	Art. 64 comma 4 lett. d	
Recupero P.E.E.	0	0				0
Completamento	0		0			0
Nuovo impegno di suolo	150			150		0
Riconversione manufatti dismessi	100				100	0
TOTALE	250	0	0	150	100	0

Complessivo TERRITORIO COMUNALE

Previsioni	SUL MQ	Capacità P.S.	Residuo P.S. SUL MQ
------------	--------	------------------	------------------------

		SUL MQ	
Totale U.T.O.E. 1+4+5+7	1.350	1.850	500
Totale U.T.O.E. 2+3+6+8	550	550	0
Totale territorio comunale	1.900	2.400	500

Prelievo dimensionamento dal P.S. 72,97% (interventi art. 64 comma 4 lett. a-b-c-d)

Dimensionamento Turistico Ricettivo

	Capacità P.S. PL	Dimensionamento R.U. PL	Residuo di P.S. PL
U.T.O.E. n.1A Montecatini V.d.C.	20	15	5
U.T.O.E. n.1B La Miniera	20	15	5
U.T.O.E. n.1C La Ligia	0	0	0
U.T.O.E. n.1	40	30	10
U.T.O.E. 2 Montecatini extraurbano	*120	*120	0
U.T.O.E. 3 Valle del Lupicaia	0	0	0
U.T.O.E. n.4A Ponteginori	0	0	0
U.T.O.E. n.4B Cortolla	0	0	0
U.T.O.E. n.4C Montereggi	0	0	0
UTOE n.4	0	0	0
UTOE n.5 Casino di Terra	0	0	0
U.T.O.E. 6 Valle del Cecina extraurbano	10	0	10
S.I. n.7A La Sassa	30	15	15
S.I. n.7B La Gabella	0	0	0
UTOE n.7	30	15	15
U.T.O.E. 8 La Sassa extraurbano	0	0	0
Totale U.T.O.E. 1+4+5+7	70	45	25
Totale U.T.O.E. 2+3+6+8	*130	*120	10
Totale territorio comunale	200	165	35

*Il R.U. attribuisce l'intero ammontare dei PL dimensionati dal P.S. per l'U.T.O.E. 2 "Montecatini – extraurbano" al recupero del borgo storico di Buriano.

Prelievo dimensionamento dal P.S. 86,84%

Dimensionamento Attrezzature Collettive

	Capacità P.S. SUL	Dimensionamento R.U. SUL	Residuo di P.S. SUL
U.T.O.E. n.1A Montecatini V.d.C.	0	0	0
U.T.O.E. n.1B La Miniera	0	0	0
U.T.O.E. n.1C La Ligia	0	0	0
U.T.O.E. n.1	0	0	0
U.T.O.E. 2 Montecatini extraurbano	0	0	0
U.T.O.E. 3 Valle del Lupicaia	0	0	0
U.T.O.E. n.4A Ponteginori	*500	*500	0
U.T.O.E. n.4B Cortolla	0	0	0
U.T.O.E. n.4C Montereoggi	0	0	0
UTOE n.4	500	500	0
UTOE n.5 Casino di Terra	0	0	0
U.T.O.E. 6 Valle del Cecina extraurbano	0	0	0
S.I. n.7A La Sassa	*500	*500	0
S.I. n.7B La Gabella	*500	*500	0
UTOE n.7	1.000	1.000	0
U.T.O.E. 8 La Sassa extraurbano	0	0	0
Totale U.T.O.E. 1+4+5+7	1.500	1.500	0
Totale U.T.O.E. 2+3+6+8	0	0	0
Totale territorio comunale	1.500	1.500	0

* Il dimensionamento stabilito dal P.S. è impiegato dall'attuale R.U. per la realizzazione di aree per feste, come meglio specificato nelle tabelle seguenti che dimensionano le "attrezzature d'interesse comune".

Prelievo dimensionamento dal P.S. 100%

VERIFICA STANDARD

STANDARD FISSATI DAL P.S.

Verde	9 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	2 mq./ab
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.

INTERO TERRITORIO COMUNALE = Abitanti al 30/05/2015 = **1.756**

Abitanti insediabili di
previsione R.U. nelle
UTOE = **363**

Abitanti insediabili di
previsione R.U. nel
Territorio aperto = **180**

TOTALE = **2.299**
abitanti insediati + insediabili

Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 25 mq di SUL ad abitante insediato e insediabile.

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente		
MONTECATINI V.d.C. U.T.O.E. 1					
Verde	19.893	0	19.893	1.876	21.769
Attrezzature scolastiche	8.345	0	8.345	890	9.235
Attrezzature di interesse comune	6.621	0	6.621	328	6.949
Parcheggi	4.041	0	4.041	1.228	5.269
PONTEGINORI - CORTOLLA U.T.O.E. 4					
Verde	29.594	0	29.594	8.584	38.178
Attrezzature scolastiche	4.033	0	4.033	0	4.033
Attrezzature di interesse comune	5.830	0	5.830	2.397	8.227
Parcheggi	9.483	0	9.483	6.371	15.854
CASINO DI TERRA U.T.O.E. 5					
Verde	0	0	0	2.865	2.865
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	2.926	0	2.926	0	2.926
Parcheggi	0	0	0	1.050	1.050
LA SASSA – LA GABELLA U.T.O.E. 7					
Verde	0	0	0	9.195	9.195
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	18.775	0	18.775	0	18.775
Parcheggi	185	0	185	0	185
TERRITORIO EXTRAURBANO					

Verde	0	0	0	0	0
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	12.074	0	12.074	0	12.074
Parcheggi	0	0	0	0	0

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

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Attrezzature scolastiche	12.378		12.378	890	13.268	10.345
Verde	49.487		49.487	22.520	72.007	20.691
Attrezzature di interesse comune	46.226		46.226	2.725	48.951	4.598
Parcheggi	13.709		13.709	8.649	22.358	5.747

5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

5.1. La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”

Contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta, sono le principali novità della Legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito “territorio urbanizzato”, al di fuori del quale non è consentito impiego di suolo non edificato ai fini residenziali.

Inoltre lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge “Piano operativo” (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005.

5.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) come *“lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica”*.

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. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.

Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

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

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

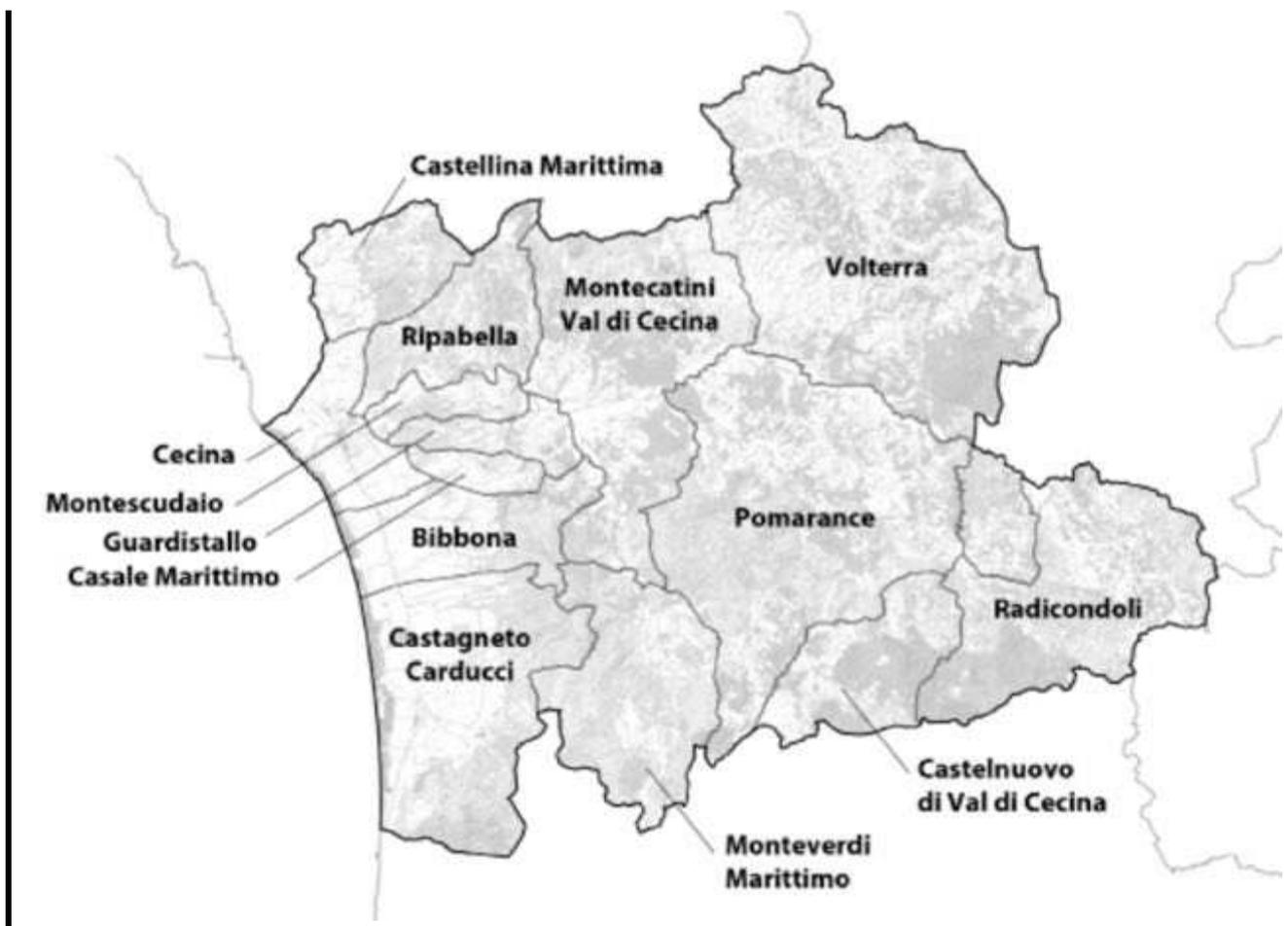
Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza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

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare i due Comuni di Guardistallo e Montecatini Val di Cecina, ricadono nell' **AMBITO 13 – Val di Cecina**.

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.





Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- 1) Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata"; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- 2) Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- 3) Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- 4) Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- 5) Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
- 6) Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- 7) Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.

- 8) Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- 9) Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- 10) Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

5.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

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.

La tabella seguente riassume quanto detto.

METAOBIETTIVO	OBIETTIVO CONSEQUENTE	SPECIFICAZIONI
1. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".	1.1. Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di <i>housing sociale</i> . Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità

		<p>generale - "... molte case ma in affitto" – vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di "rimovimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.</p>
	<p>1.2. Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.</p>	<p>Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliano compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.</p>
	<p>1.3. Sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>inter</i>-regionale.</p>	<p>"rimettere in moto" la "città" regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo <i>master plan</i>.</p>
	<p>1.4. Sostenere la qualità della e nella "città toscana"</p>	<p>La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole</p>

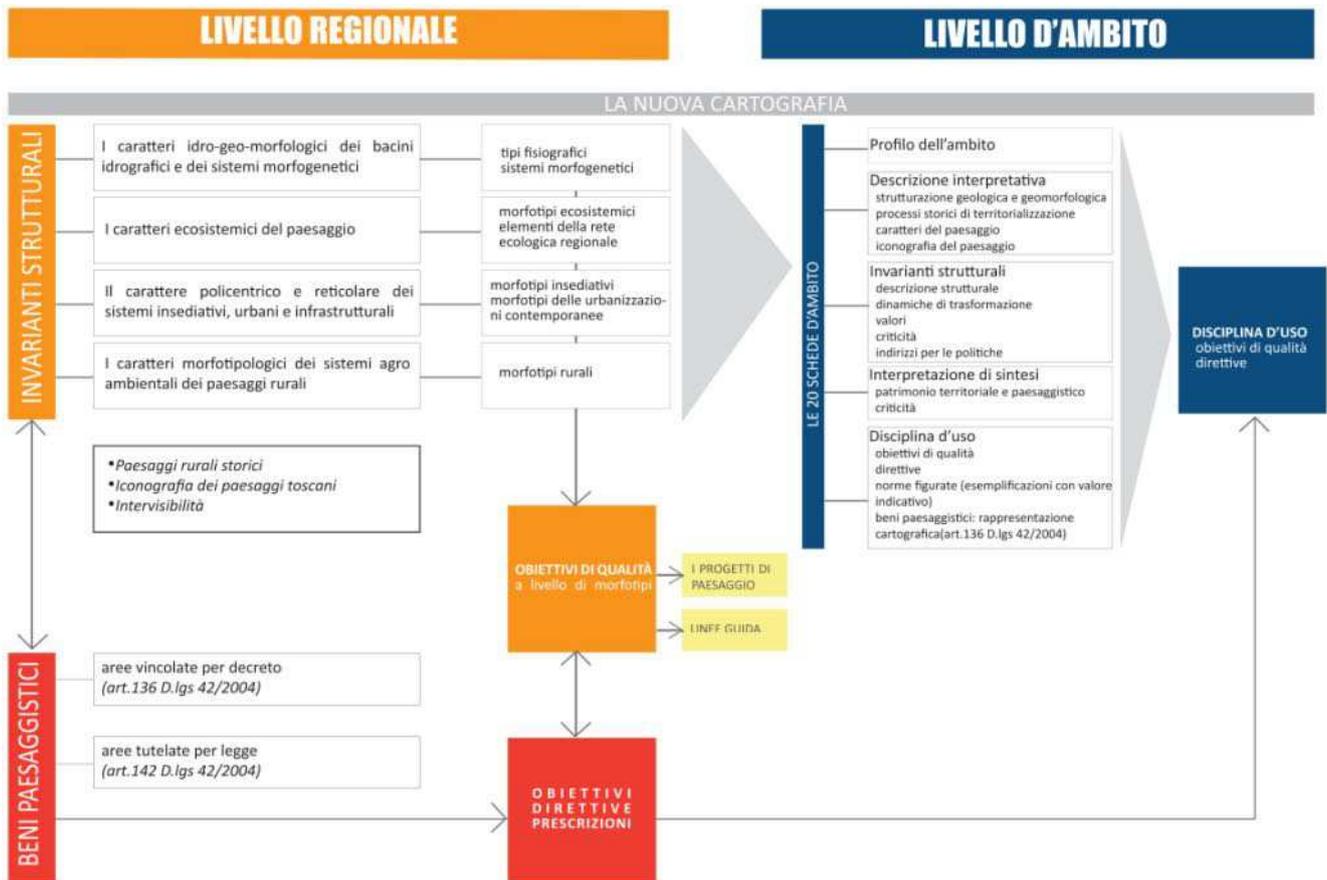
		<p>sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la “città toscana” deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è semplicemente una parte di un sistema urbano.</p> <p>Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.</p>
	1.5. Attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale.	<p>Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o “...lo si faccia pure ma non nel mio orticello!”</p>
2. La presenza “industriale” in Toscana.		<p>Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei “contenitori” urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione “industriale”.</p>
3. I Progetti infrastrutturali		<p>Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell’istituto dell’accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione pattizia, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.</p>

5.2.2. Il Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, costituendone una sua Implementazione, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:

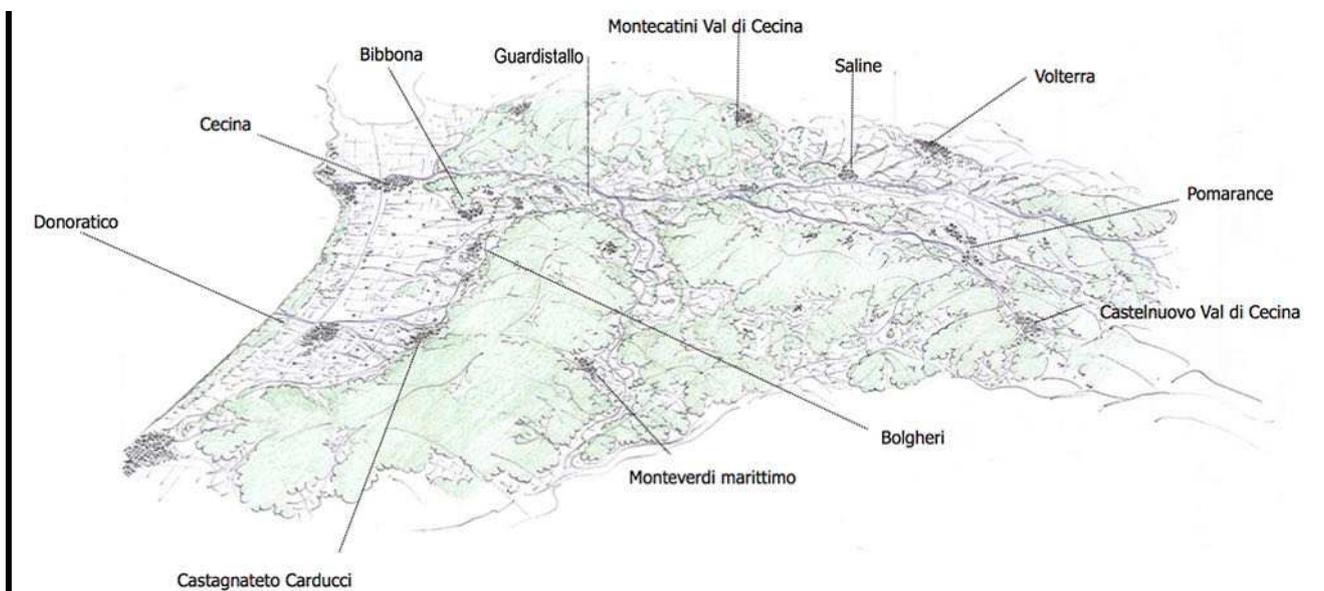


La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

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

dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

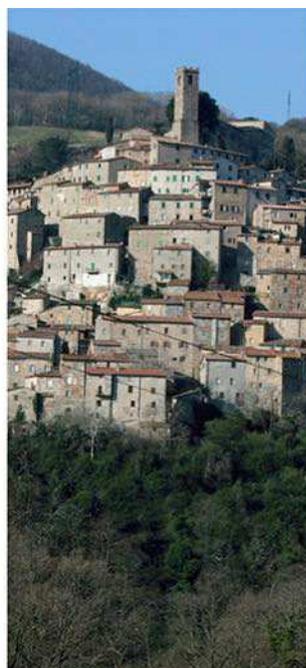
L'Ambito 13 – Val di Cecina si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:



1. PROFILO D'AMBITO
2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
 - 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
 - 2.2. Processi storici di territorializzazione
 - 2.3. Caratteri del paesaggio
 - 2.4. Iconografia del paesaggio
3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
 - 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
 - 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
 - 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
 - 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
 - 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - 4.2. Criticità
5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE
6. DISCIPLINA D'USO:
 - 6.1. Obiettivi di qualità e direttive
 - 6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
 - 6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

5.2.2.1. La Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremme', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatisi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quadernari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.





Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale



Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici

Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico

Laghi

Vegetazione ripariale arborea

Boschi planiziali

Nodi della rete ecologica forestale

Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali

Ambienti rocciosi

Aree carsiche

Coste sabbiose con sistema dunale

Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo

Seminativi delle aree di bonifica

Olivicoltura

Seminativo e oliveto prevalenti di collina

Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

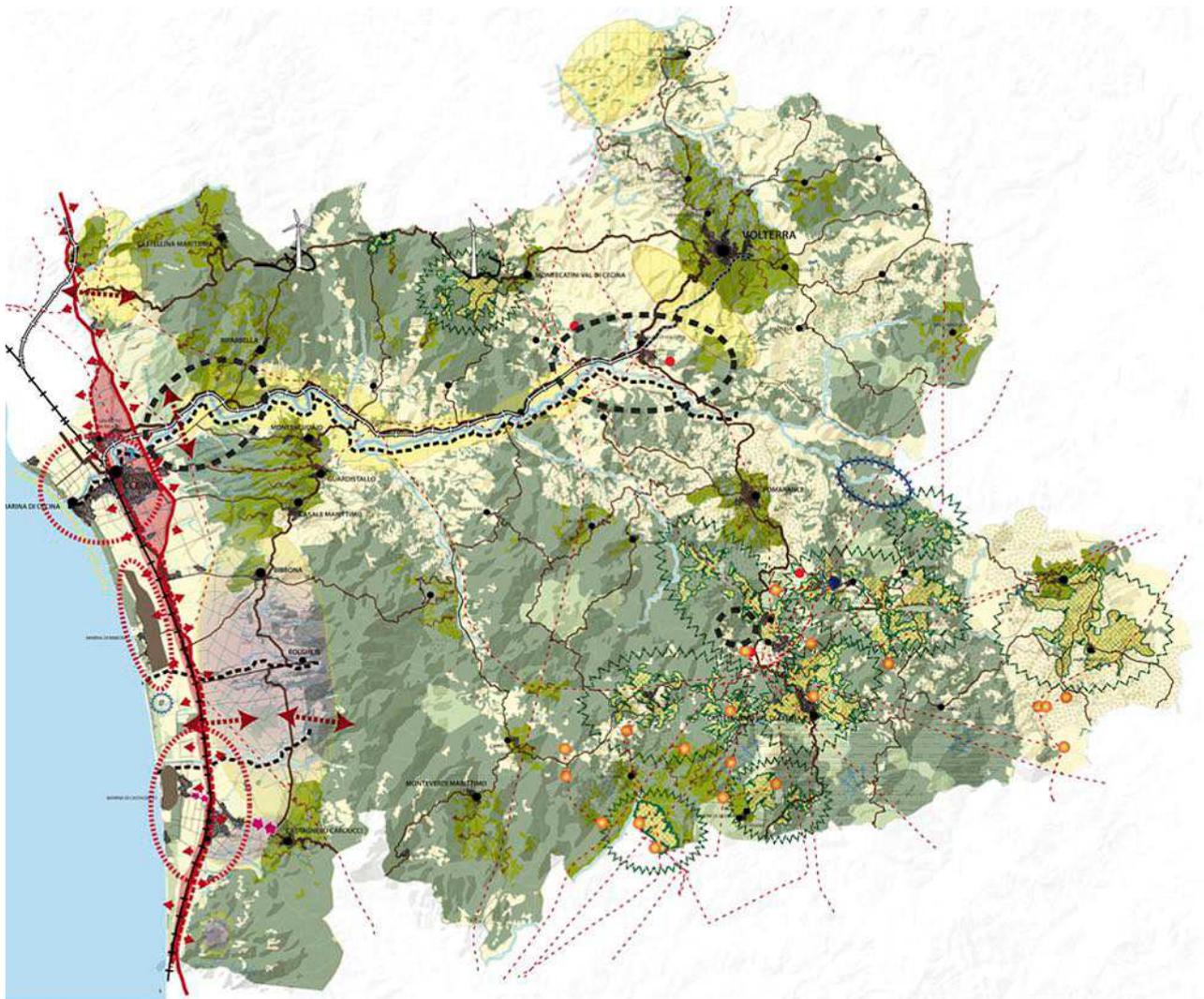
Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

Boschi costieri di Pino marittimo o domestico

Sugherete

Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Estratto Tav. "Patrimonio Territoriale e Paesaggistico", del PIT-PPR



Criticità potenziali

Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali

Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo

Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi

Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico

Alterazione degli ecosistemi lacustri e palustri e isolamento e frammentazione delle zone umide

Erosione costiera

Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche

Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali

Nuova opera idraulica prevista in area di altovalore naturalistico e paesaggistico

Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità

Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui

Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati

Processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo

Conurbazione lineare a carattere prevalentemente turistico e residenziale

Barriera e frammentazione territoriale ed ecologica causata dal corridoio infrastrutturale di grande comunicazione

Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione

Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale

Linea ferroviaria dismessa con perdita di potenzialità di fruizione territoriale

Insediamenti produttivi

Area costiera con presenza diffusa di piattaforme turistiche

Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea

Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali

Processi di intensificazione delle attività agricole

Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo

Siti di discarica pubblica, industriale e di miniere

Bacini estrattivi e cave

Impianti fotovoltaici a terra

Impianti eolici realizzati

Impianti geotermici

Elettrodotti ad alta tensione

Strutture e elementi di contesto

- Corsi d'acqua
- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree rocciose
- Viabilità storica di grande comunicazione
- Infrastruttura stradale di grande comunicazione
- Ferrovia
- Strade principali
- Strade locali
- Espansione urbana fino agli anni '50
- Centri urbani storici
- Nuclei e borghi storici

Estratto Tav. "Criticità", del PIT-PPR

5.2.2.2. Gli indirizzi per le politiche

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale affinché esse possano concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la scheda d'ambito n.13 Val di Cecina 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; il terzo riferito a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

Il territorio intercomunale di Guardistallo e Montecatini V.d.C., ricade nel sistema della Pianura e Fondovalle, del Margine, della Collina e della Collina dei Bacini neo-quadernari; pertanto verranno analizzati tutti i gruppi di indirizzi:

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

1. garantire azioni volte a tutelare le peculiarità geomorfologiche dei paesaggi dell'ambito e, in particolare, finalizzate a:

- preservare calanchi e balze, anche promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo, evitando attività di discarica e la realizzazione di interventi infrastrutturali ed edilizi;
- tutelare gli affioramenti di ofioliti anche attraverso interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, secondo le indicazioni generali per il sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri.

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.

3. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

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.

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

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.

[...]

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 a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito

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");
- salvaguardare gli spazi inedificati perfluviali del fiume Cecina e la loro valorizzazione come fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"), anche al fine di assicurare un maggiore trasporto solido del fiume, elemento fondamentale per la riduzione dei processi di erosione costiera;

- promuovere azioni volte a valorizzare il ruolo connettivo del fiume Cecina come corridoio ecologico multifunzionale nonché i collegamenti tra costa ed entroterra, costituiti da tratti di viabilità storica e dai tracciati ferroviari secondari (ferrovia Cecina-Saline), anche attraverso lo sviluppo di modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili.

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;

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.

13. nella realizzazione dei nuovi impianti eolici garantire che la valutazione dei relativi impatti tenga conto degli effetti cumulativi paesaggistici ed ecosistemici;

[...]

5.2.2.3. La disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito e nello specifico sono relativi alla zona oggetto di studio.

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.

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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.

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

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:

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- 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;
- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

1.4 - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:

- arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;

[...]

- tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storicorurale, con particolare riferimento all'insediamento di Cecina;
- evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, con particolare riferimento alle aree di Marina di Castagneto Carducci e Donoratico, lungo gli assi infrastrutturali e le "direzioni di connettività da ricostituire" (individuate nella carta della Rete degli Ecosistemi), preservando i varchi inedificati e i boschi planiziali costieri;

[...]

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

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

[...]

2.6 - valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico (anche in considerazione del Progetto Pilota per la valorizzazione della tratta ferroviaria Cecina – Saline di Volterra) anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;

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;

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità percettiva della città di Volterra e delle pendici collinari, occupate da oliveti d'impronta tradizionale a maglia fitta che con essa compongono un complesso di grande valore paesaggistico, conservando lo skyline dell'insediamento storico, contrastando le nuove espansioni lungo i pendii e valorizzando le relazioni storiche e funzionali tra insediamento e paesaggio agrario.

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra

Al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire 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

Nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi

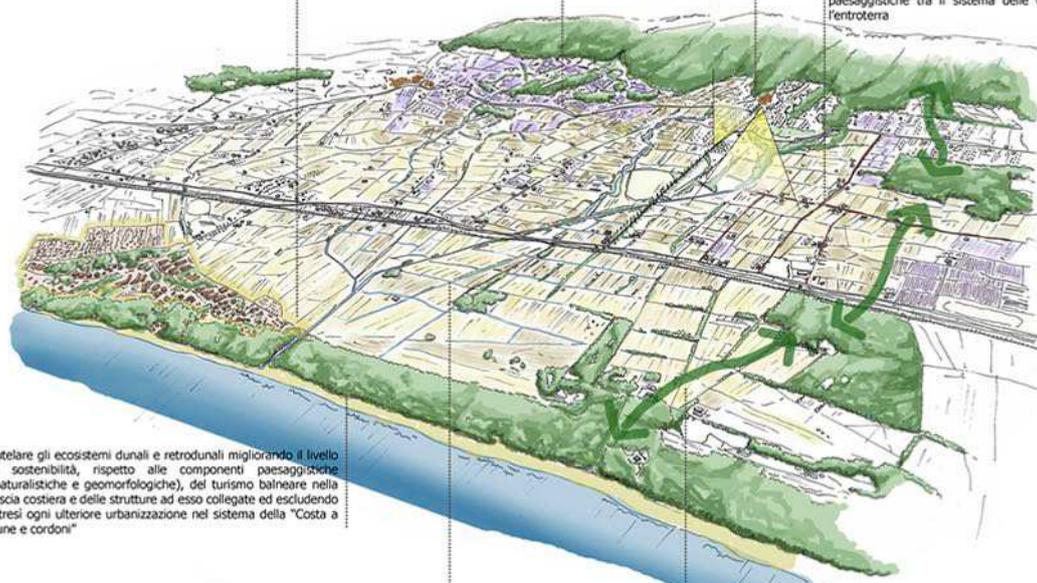
Tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari che si affacciano sulla pianura litoranea

Valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra

Tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni"

Salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di cordo

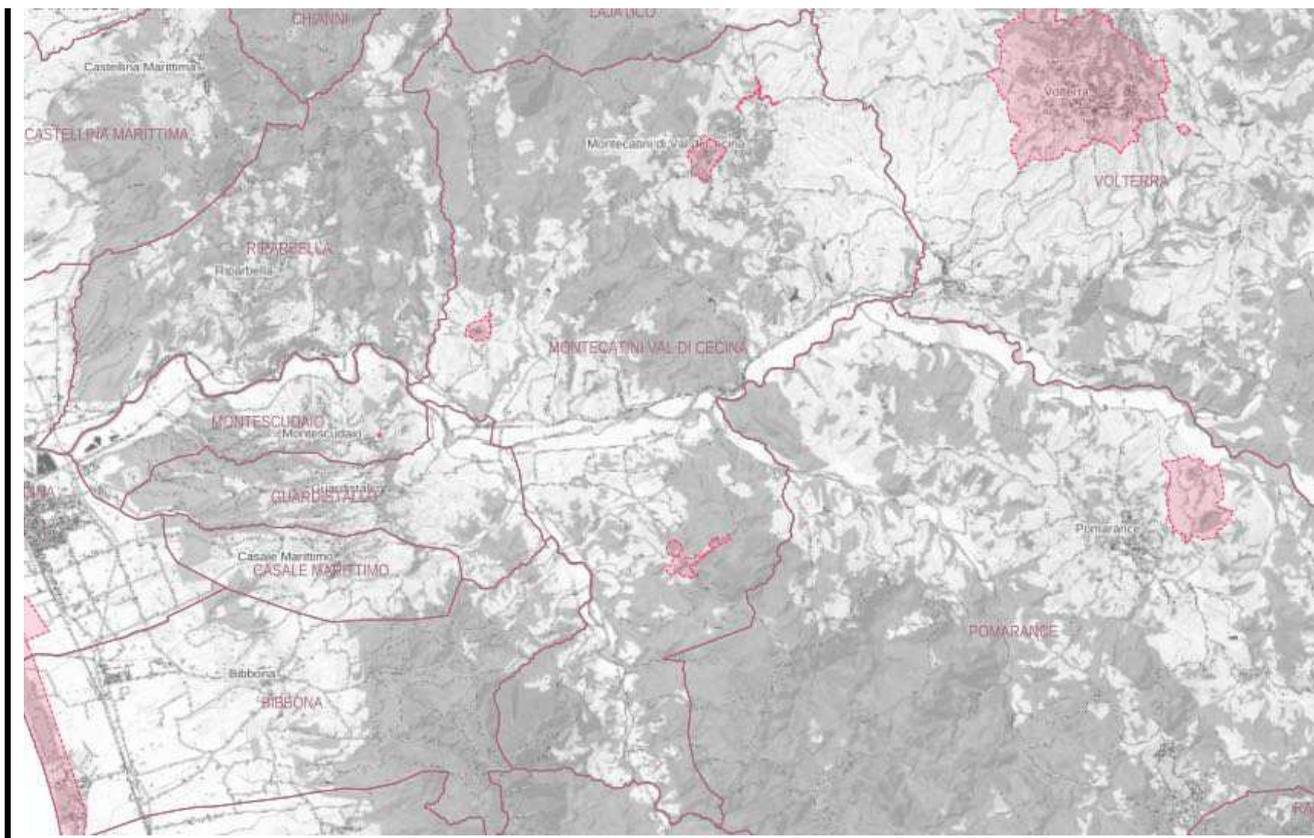


5.2.2.4. La disciplina dei beni paesaggistici

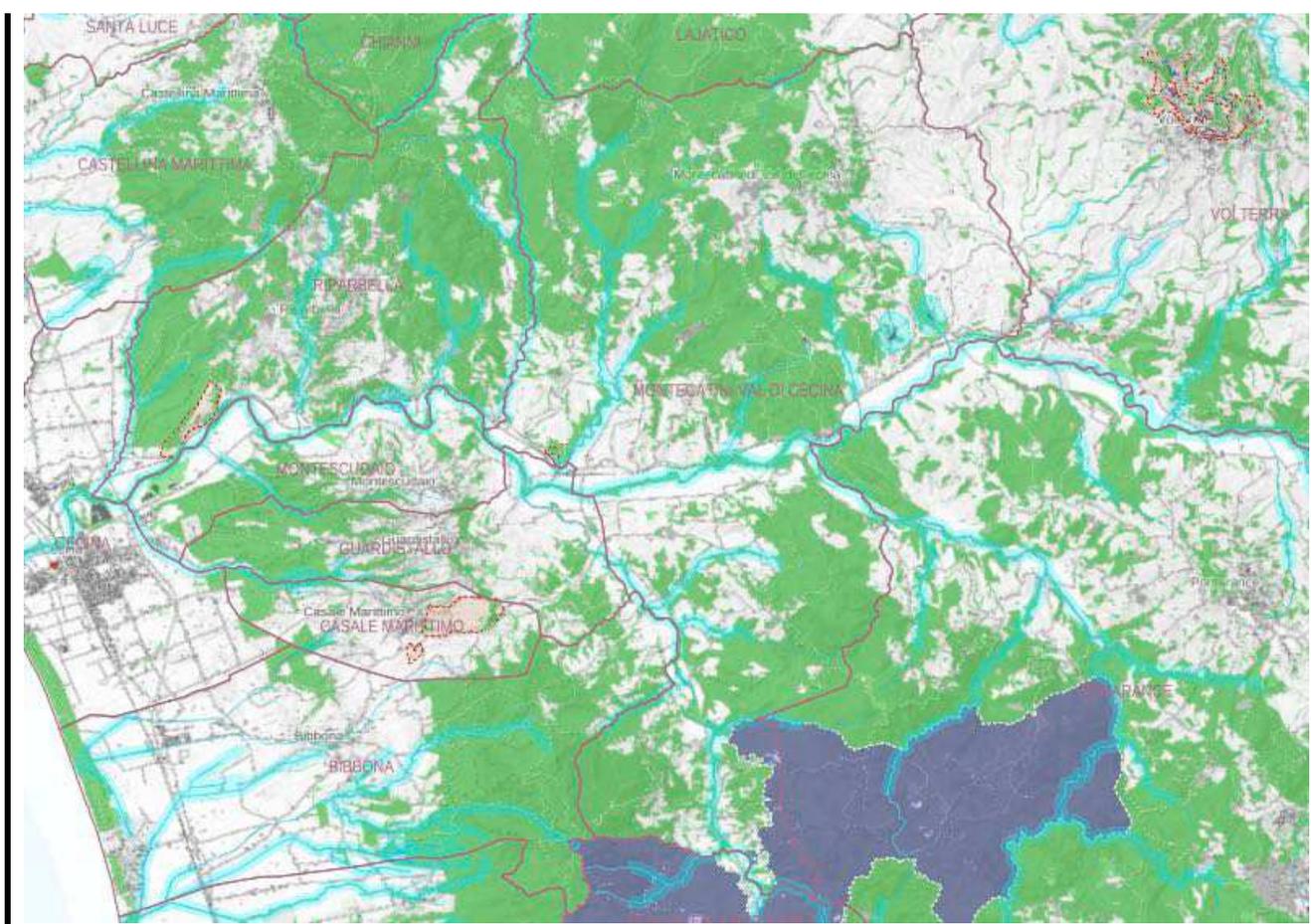
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Di seguito si elencano le aree e immobili di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (Art. 142, D.lgs.42/2004).

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, d.Lgs. 42/2004):
 - D.M. 13.01.1958 – G.U. 22 del 1958: Zona il località Fontemigliari, sita nell'ambito del Comune di Montecatini V.d.C;
 - D.M. 16.05.1955 – G.U. 130 del 1955b: Località di Casaglia, sita nel territorio del Comune di Montecatini V.d.C.;

- D.M. 18.05.1955 – G.U. 126 del 1955: Zona della Miniera sita nel Comune di Montecatini V.d.C.
- D.M. 25.06.1955 – G.U. 153 del 1955: Località di Querceta del Comune di Montecatini V.d.C.



- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; (Art. 142, c.1, lett.b), D.Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno; (Art. 142, c.1, lett.c), D.Lgs. 42/2004)
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; (Art. 142, c.1, lett.f), D.Lgs. 42/2004)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (Art. 142, c.1, lett.g), D.Lgs. 42/2004)
- Le zone di interesse archeologico. (Art. 142, c.1, lett.m), D.Lgs. 42/2004)



5.2.2.5. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

All'interno del territorio intercomunale di Guardistallo e Montecatini V.d.C. sono presenti dei Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" - (G.U. 24 febbraio 2004, n. 45; SO n. 28).

Qui di seguito si riporta un elenco:

Comune di Guardistallo

- Teatro Virgilio Marchionneschi

- Cimitero di proprietà comunale

Comune di Montecatini V.d.C.

- Borgo di Buriano
- Antica Torre
- Chiesa e canonica della parrocchia di San Biagio
- Villa Ginori Castello di Querceto
- Complesso parrocchiale di San Giovanni Battista
- Chiesa di San Martino e attigua sacrestia
- Cimitero di proprietà comunale

5.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa

Il PTC vigente della provincia di Pisa, approvato il 27 luglio 2006, con DCP n. 100/2006, divide il territorio in due sistemi: il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno che va dalla foce del Serchio al tratto inferiore della Valle dell'Arno e il Sistema Territoriale delle Colline Interne Meridionali che confina con i territori di Siena ad est e Livorno ad ovest e Grosseto a sud. Per il PTC i Sistemi Territoriali sono i riferimenti primari della programmazione e della pianificazione territoriale.

Il territorio intercomunale di Guardistallo e Montecatini V.d.C. ricade nel "Sistema Territoriale delle Colline Interne Meridionali": un sistema caratterizzato nel suo complesso da territori collinari ricchi di risorse naturali, con una ricca copertura; inoltre il Comune di Guardistallo è ricompreso nel Sub-sistema delle Colline litoranee e della bassa Val di Cecina, mentre il Comune di Montecatini V.d.C. è ricompreso nel Sub-sistema delle Colline dell'Alta Val di Cecina.

Per i Comuni fluviali (Montecatini V., Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Pomarance, Volterra, Castelnuovo Val di Cecina, S.Luce, Monteverdi M.mo, Terriciola, Peccioli, Capannoli Palaia) costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e delle vedute e la promozione di azioni coordinate per la fruizione a piedi ed in bici delle risorse naturali anche mediante la costituzione di aree protette, di parchi urbani, extra-urbani, parchi sovracomunali.



Le tavole del PTC che riguardano il paesaggio sono: QC10” Il Sistema dei Vincoli Paesaggistici” ; P10 “ I Sistemi di Paesaggio”; P711 “Territorio Agricolo” ; QC7a “ Risorse Agro – Ambientali”, e le Norme del PTC dall’art. 21 all’art. 44.

L’Amministrazione Provinciale, con Delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 23/06/2011, ha avviato il procedimento di variante al PTC, con il proposito di procedere all’integrazione del PTC relativamente al Territorio Rurale, al fine di dettagliare e adeguare gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento territoriale di coordinamento Provinciale, alle sopravvenute disposizioni normative regionali, agli strumenti urbanistici sovraordinati, in riferimento alle scelte di carattere generale, ai sensi dell’art. 4 comma 1 della disciplina generale dello stesso.

La provincia di Pisa si è posta le seguenti finalità, in relazione alla variante al PTC:

- adeguare lo strumento territoriale di coordinamento, al Nuovo Regolamento Regionale per il Territorio Rurale di cui al regolamento n.7/R del 9/2/2010 "regolamento di attuazione del titolo IV capo III (territorio rurale) della LR 3 gennaio 2005 n.1;
- evidenziare le problematiche relative alle nuove esigenze del mondo del lavoro agricolo;
- promuovere lo sviluppo degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso il contemperamento delle esigenze di sviluppo economico e sociale e delle esigenze di tutela dell’ambiente, del paesaggio, del territorio e di conservazione delle risorse naturali, in recepimento delle disposizioni normative dettate dalla LRn.11 del 23/03/2011;
- adeguamento del PTC al Piano Paesistico Regionale relativamente agli approfondimenti degli ambiti secondo i criteri stabiliti nel PIT Regionale

La “Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale” riserva particolare attenzione al paesaggio, si pone l’obiettivo di incentivare il valore paesaggistico, come l’insieme delle risorse alimentari, socio - economiche, ambientali, e contrastare così la tendenza all’abbandono, favorendo il ricambio generazionale.

Le azioni strategiche della Variante si rivolgono all’incentivazione e al sostegno del lavoro agricolo e alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio rurale: incentivare l’agricoltura biologica, i concimi di origine prevalentemente vegetale, incrementare la qualità dei prodotti agricoli, riqualificare le produzioni locali utilizzando metodi di agricoltura biologica ed integrata, attivando contemporaneamente il mercato locale e territoriale.

Obiettivo 2: Valorizzare le Produzioni Agricole Locali

Invariante: la funzione di sviluppo investite dalle economie locali la funzione di garantire che nella campagne continui ad essere assicurata la presenza dell’impresa agricola.



Disciplina delle Invarianti: Al fine di recepire i cambiamenti del settore agricolo e valorizzare le produzioni agricole locali, la variante al PTC Provinciale si propone di:

- collaborare con imprese e amministrazioni locali, per la nascita di progetti comuni e iniziative collettive;
- promuovere e adottare studi e criteri della Ricerca per l’uso di tecniche sia agronomiche sia Zootecniche, finalizzate alla produzione di prodotti locali e di allevamento di razze a rischio di estinzione;
- Innovare il Marketing e la commercializzazione dei prodotti tipici e la certificazione di qualità e tipicità, creando forme di relazione con attività tradizionali e turistiche;
- Incrementare le iniziative di Filiera corta attraverso il miglioramento delle produzioni e l’utilizzo di certificazioni e marchi e promuovendo il turismo verde e agriturismo

Obiettivo: Ricostituire le attività agricole e le attività connesse all’agricoltura in aree rurali

Invariante: la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali



Disciplina delle Invarianti: migliorarne la produzione agricola e la competitività aziendale con una politica di incentivazione a favore di produzioni locali recupero di produzioni tradizionali; adozione di sistemi di produzione ecocompatibili e attività di allevamento ispirate a criteri di sostenibilità ambientale.

6. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il presente capitolo descrive il quadro conoscitivo di riferimento necessario alla redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale. Le informazioni di base sono state in parte desunte dai Quadri Conoscitivi dei due Piani Strutturali vigenti ed in parte derivano da un primo aggiornamento effettuato in fase di redazione dell'Avvio del Procedimento. La redazione del Nuovo Piano Strutturale Intercomunale prevedrà, necessariamente, l'**approfondimento** e l'**integrazione** dei dati contenuti nei seguenti paragrafi anche a seguito del mutato quadro normativo che è intervenuto dopo l'approvazione dei Piani Strutturali.

Questa parte si articola in:

- Inquadramento territoriale
- La struttura agroforestale
- Il sistema delle aree protette
- La struttura insediativa e il patrimonio storico-culturale
- Gli aspetti demografici, sociali ed economici

6.1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Guardistallo si colloca presso la porzione centro occidentale della provincia di Pisa, confina a nord e nord-ovest con il Comune di Montescudaio, a sud con il Comune di Cecina, con il comune di Casale e con il Comune di Bibbona, ad ovest con il comune di Montecatini Val di Cecina.

Il territorio è distinto in due porzioni una prevalentemente collinare, area centro orientale e una di pianura che si sviluppa nella porzione centro occidentale del comune, le quote variano dai 17 ai 294 m. sul livello medio del mare. Il territorio è particolarmente favorito dalla posizione geografica, trovandosi in un punto privilegiato di cerniera tra la Maremma toscana e la parte più settentrionale della regione, tra la piana marittima e l'entroterra preappenninico centrale, Guardistallo sorge su un costone collinare a 278 metri sul livello del mare ed il suo territorio si estende per 24 km². Il capoluogo dista dal mare soltanto 10 Km. Il piccolo borgo mantiene le caratteristiche ed i pregi dei tipici paesi toscani di origine medievale. La tranquillità e il clima, oltre alla vicinanza ai maggiori centri della Toscana, ne fanno un ambitissimo luogo di villeggiatura.

Il Comune di Montecatini Val di Cecina invece rappresenta un punto di passaggio tra la pianura costiera e l'entroterra volterrano. Il territorio comunale ha una superficie di circa 155 km²; le aree urbane presenti sono il capoluogo, Montecatini, e le frazioni di Casino di Terra, La Sassa, Ponteginori ed i nuclei di Buriano, Casaglia, Gabella, Gello, Miemo e Querceto.

Il territorio è posizionato all'interno ad un sistema storico, naturalistico e ambientale di pregio: in posizione elevata e di controllo del territorio, qualificato dalla presenza di estese aree boscate di pregio, di nuclei storici e di fattorie di notevole qualità architettonica e di siti di notevole interesse geologico.

Il territorio di Montecatini si presenta con caratteristiche analoghe a quelle di Volterra, con un'accentuazione nella presenza del bosco che è pari a circa il 50% dell'intero territorio ed il restante 46% è dovuto alle colture a seminativo. Il bosco ad alto fusto rappresenta il 25% dell'intero patrimonio boschivo. Questi dati evidenziano il livello di "naturalità" presente nel territorio di Montecatini ed indirizzano verso soglie

di attenzione e salvaguardia della biodiversità botanico-vegetazionale presente. Il comune di Montecatini si caratterizza inoltre per la presenza di aziende agricole di grandi dimensioni che occupano una rilevante quota sia della Superficie Totale sia della Superficie Agricola Utilizzata. La forma di conduzione di gran lunga prevalente in percentuale è la conduzione diretta del proprietario coltivatore, che non esclude però aziende di grandi dimensioni. Il centro aziendale corrisponde alla originaria abitazione colonica (ex podere mezzadrile) alla quale si sono aggiunti nel tempo gli acquisti di terreno che hanno determinato l'attuale consistenza. Di regola il patrimonio edilizio di queste aziende è quello di maggior valore storico - architettonico. La loro dotazione di immobili è di solito molto ampia in quanto abbracciano grandi annessi agricoli ed un numero elevato di abitazioni rurali, spesso non utilizzate.



Il territorio comunale di Montecatini V.d.C. è inoltre interessato da una compresenza di salvaguardie che derivano dall'applicazione delle stesse in: ambiti specifici (SIR, Riserve Naturali), di settore (Piano Faunistico),

di valenza generale su tutto il territorio (vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico) (vedi paragrafo 6.3 del presente documento).

Partendo dalle caratteristiche dei suoli, dagli assetti colturali, dalle dimensioni aziendali e dalle configurazioni paesistiche, è possibile suddividere il territorio intercomunale in quattro grandi ambiti territoriali.

Il primo ambito di nord-est, compreso tra il fiume Cecina, il centro di Montecatini e la strada provinciale che collega Montecatini a Volterra, è caratterizzato dalla presenza di estese coltivazioni a seminativo asciutto e sporadiche formazioni calanchive che presentano dinamiche in crescita di aree incolte e arbustete. In tale ambito appare opportuno privilegiare azioni di salvaguardia finalizzate al contenimento dei fenomeni erosivi, limitare le stesse attività agricole per gli aspetti non compatibili con le peculiarità dei luoghi e provvedere al solo recupero del patrimonio edilizio esistente.

All'interno di questo ambito sono presenti due situazioni degne di attenzione dal punto di vista paesistico ambientale:

- la discarica ubicata in un contesto già fortemente compromesso dall'esaurita attività estrattiva, sulla quale necessitano interventi di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale;
- i bacini del sale, un'estesa area interessata dall'estrazione del salgemma, nella quale il processo di sfruttamento ha prodotto profonde modificazioni sugli assetti idrogeomorfologici e che a seguito della dismissione dell'attività non sono stati realizzati i dovuti interventi di ripristino ambientale.

Per tali aree, prima di essere ridestinate a qualsivoglia funzione o attività, si rende necessario un'operazione di "bonifica" generalizzata finalizzata all'eliminazione o riduzione in valori ecologicamente ammissibili dei fattori di degrado.

Il secondo ambito di nord - ovest delimitato dalla strada di collegamento con il centro di Montecatini, il torrente Lopia sul confine comunale, il fondovalle del Cecina ed al cui interno sono presenti i nuclei di Miemo, S. Anna, Gello, S. Antonio della Leccia, è caratterizzato dalla presenza di boschi misti e monospecifici, di macchia mediterranea e di prati pascoli e aree coltivate, interni alle aree boscate. Per tale ambito ad appare opportuno privilegiare azioni di salvaguardia degli assetti vegetazionali boschivi e arbustivi, incentivare i processi di naturalizzazione per le aree degradate o incolte, limitare le stesse attività agricole per gli aspetti non compatibili con le peculiarità dei luoghi, provvedere al solo recupero del patrimonio edilizio esistente anche per finalità non agricole ma compatibili con queste ultime, soprattutto quello incongruente con le caratteristiche dei luoghi.

Il terzo ambito comprende i sistemi di fondovalle del Cecina, del torrente Sterza e parte del torrente Trossa che si presentano diversificati per ampiezza, utilizzi agricoli e infrastrutturazione. L'Ambito di fondovalle del Cecina, il più importante ed ampio dei tre, è percorso dall'infrastruttura viaria più importante e dalla linea ferroviaria Cecina-Saline di Volterra. Gli insediamenti, attestati lungo le linee infrastrutturali, sono sporadici e concentrati nella frazioni di Ponteginori e Casino di Terra. La maggior parte dell'area del fondovalle del Cecina è investita da fenomeni di esondazione che definiscono situazioni di rischio idraulico.

Il quarto ambito, delimitato a nord dal fiume Cecina, a sud dal complesso forestale di Monterufoli, con la presenza dei centri di Sassa e di Querceto, comprendente anche la parte Ovest del territorio di Guardistallo (dal centro capoluogo in poi), funge da corrispettivo al versante nord del Cecina e come esso si connota per le stesse peculiarità: estese estensioni di bosco intervallate da aree agricole coltivate prevalentemente a seminativi asciutti.

6.2. La struttura agroforestale

Il territorio oggetto del PSI, si presenta come connotato da una forte presenza boschiva che è pari a circa il 55% dell'intero territorio ed il restante 41% è dovuto alle colture a seminativo. Il bosco ad alto fusto rappresenta il 25% dell'intero patrimonio boschivo. Questa sua conformazione evidenzia un alto livello di naturalità che deve corrispondere ad un'attenzione particolare alla salvaguardia della biodiversità botanico-vegetazionale presente. La componente agricola e forestale, nonché le stesse essenze forestali e le diverse colture, possono essere ben correlate ai litotipi presenti.

La vegetazione principale è rappresentata dalle formazioni di transizione, sostituite nelle stazioni più termofile dal bosco di sclerofille e, nelle stazioni più fresche, dal querceto misto a cerro ad altitudini maggiori, ed a roverella ad altitudini minori.

La porzione occidentale del Comune di Guardistallo, interessata dalla formazione delle sabbie arrossate e ciottoli, è coperta da boschi. Si tratta di un bosco compatto con pochi inclusi di natura agricola costituito dall'alternanza di leccete e di cerrete. Complessivamente si tratta di un territorio leggermente inclinato verso il mare solcato da corsi d'acqua effimeri e poco incisi che determinano una leggera ondulazione. Le leccete occupano, principalmente, le aree più elevate lasciando alla cerreta quelle più depresse o umide.

Il versante orientale del rilievo, che da Montescudaio arriva a Casale, è interessato da coltivi per la produzione di cereali asciutti. Nella porzione più alta grazie alla presenza di sabbie alternate all'argilla sono ancora presenti gli oliveti, qualche modesto vigneto e piccoli impianti, recenti, di conifere. Complessivamente, grazie anche alla presenza del tessuto urbano, da una molteplicità di usi diversi.

La pianura formata dalle alluvioni recenti del Torrente Sterza e del Fiume Cecina ospita seminativi primaverili anche irrigui. Lungo i due corsi d'acqua maggiori sono presenti formazioni riparie più complesse, ricche ed estese, sebbene non troppo dissimili, di quelle descritte per i fossi minori che solcano le argille plioceniche. Nella composizione dello strato arboreo partecipano anche di ontano nero e frassino meridionale.

Per quanto riguarda, invece, la struttura produttiva, il territorio intercomunale si caratterizza per la presenza di aziende agricole di grandi dimensioni che occupano una rilevante quota sia della Superficie Totale (SAT) sia della Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

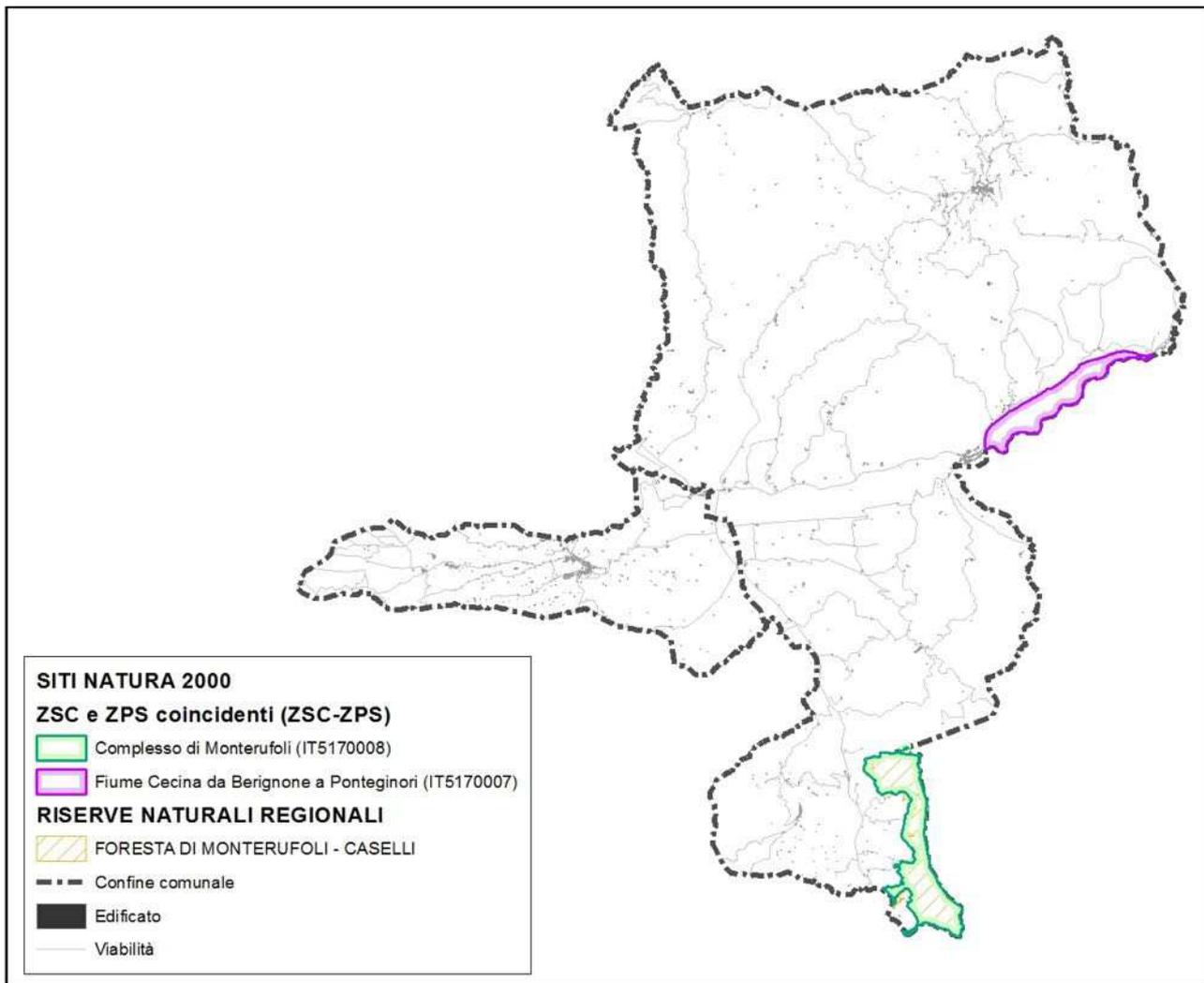
La forma di conduzione di gran lunga prevalente in percentuale è la conduzione diretta del proprietario coltivatore, che non esclude però aziende di grandi dimensioni. Il centro aziendale corrisponde alla originaria abitazione colonica (ex podere mezzadrile) alla quale si sono aggiunti nel tempo gli acquisti di terreno che hanno determinato l'attuale consistenza.



6.3. Il sistema delle aree protette

Il territorio intercomunale è interessato da una compresenza di salvaguardie che derivano dall'applicazione di un articolato sistema di aree protette (in particolare il Comune di Montecatini V.d.C.), di vincoli per legge e di piani di settore:

- SIR
- Riserve Naturali
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico
- Piano faunistico



Il SIR Fiume Cecina da Berignone a Poteginori

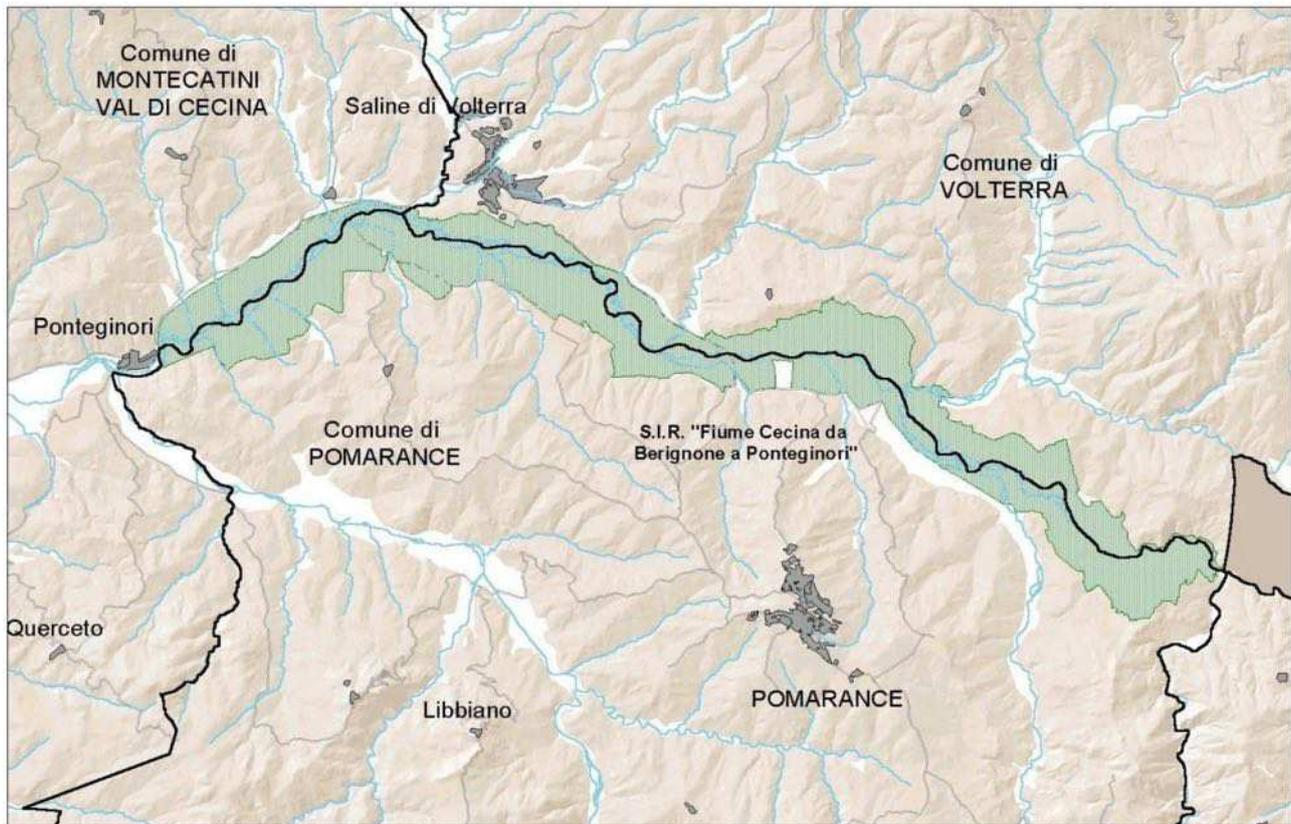
Il Sito di Importanza Regionale, denominato “Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori” (Codice natura 2000 IT5170007) è presente all’interno della Provincia di Pisa ed ha un’estensione complessiva di circa 15,9 kmq, ripartita tra i Comuni di Pomarance (9,3 kmq), Volterra (4,5 kmq) e Montecatini Val di Cecina (2,1 kmq). Si estende da ovest (loc. Piana della Cortolla) ad est (loc. Masso delle Fanciulle) per una lunghezza di circa 18 km, con una variazione altimetrica che passa da una quota minima di circa 50 m sino ad una altezza massima di 230 m s.l.m., presso il Monte Bocca di Pavone.

Si caratterizza per la presenza al suo interno dell’ampio greto del Fiume Cecina, per la vegetazione ripariale assai diversificata e di terrazzamenti ghiaiosi, interessati da garighe ed arbusteti, assieme ai confinanti agroecosistemi. La porzione orientale del sito, in località Molino di Berignone, risulta interna alla Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Berignone” (circa il 6% del territorio del SIR).

Si tratta quindi di un sito di interesse regionale fortemente incentrato sul caratteristico paesaggio fluviale (medio corso del Fiume Cecina), che costituisce un elemento di interesse non solo naturalistico ma anche paesaggistico (Maffei Cardellini, 1994; Barsacchi et al., 1997; Becchis e Piano di gestione SIR “Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori” Scapigliati, 2002) ed una delle principali emergenze fluviali di basso e medio corso della Toscana (Lombardi, a cura di, 2000): “*un corso d’acqua di tipo mediterraneo, caratterizzato da ampio alveo sassoso. Sono presenti alcune aree relativamente indisturbate ed altre, di notevole pregio*”

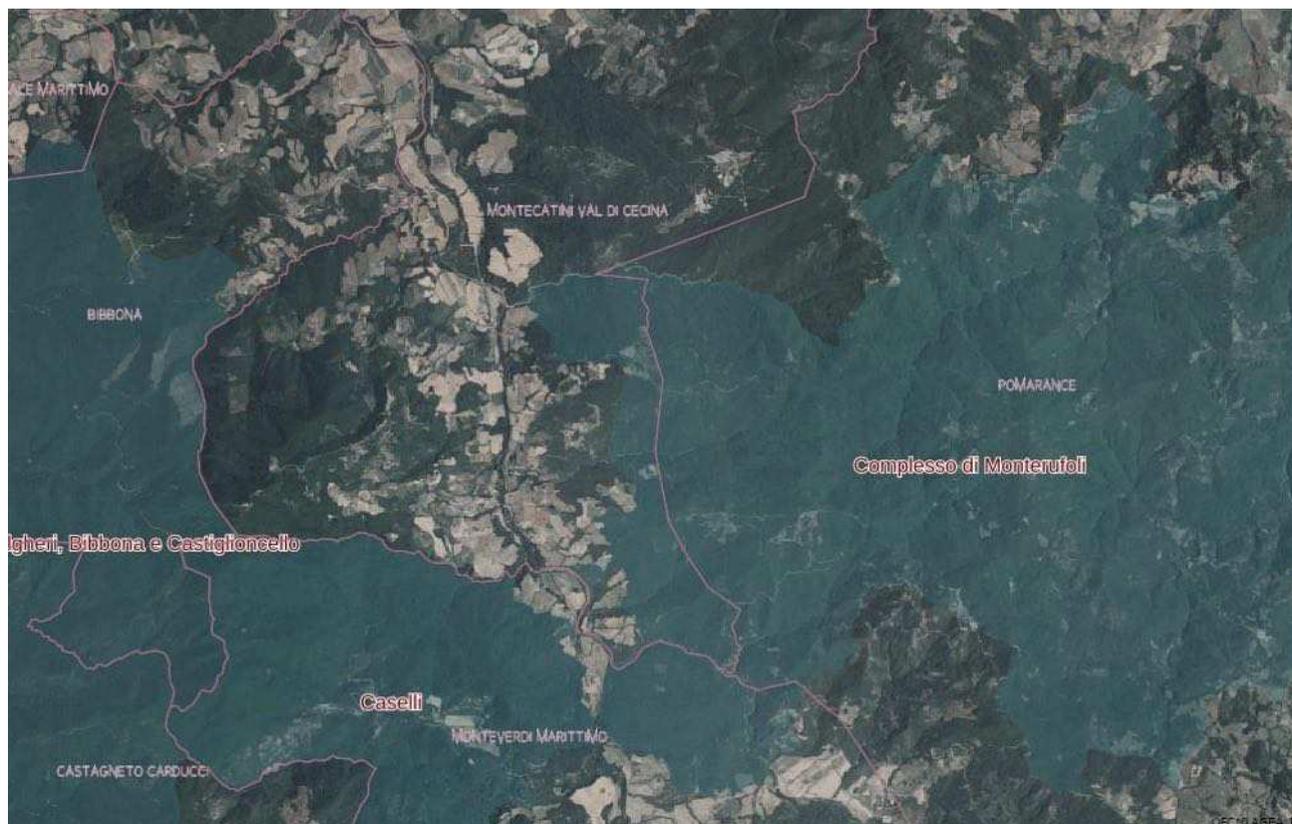
paesaggistico, utilizzate per la balneazione. L'area presenta numerose specie ornitiche rare e minacciate, nidificanti e svernanti, di tipo steppico (particolarmente importante la popolazione di *Burhinus oedicephalus*) ed è utilizzata per l'alimentazione da svariate specie di rapaci e per la sosta da limicoli. Tra gli Anfibi è presente il *Triturus carnifex*, endemismo italiano. Fra gli invertebrati, di rilievo la presenza del Lepidottero *Callimorpha quadripunctaria*."

Gran parte del sito è rappresentato da territorio di proprietà privata. Solo il 6 % fa parte del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale.



Il SIT del Complesso di Monterufoli Caselli

La Riserva Naturale "Monterufoli - Caselli" è situata al centro delle Colline Metallifere, si estende attorno ai rilievi di Poggio di Acquaferrata (324 metri), Poggio di Carnovale (508 metri), Poggio Gabbra (558 metri), Monte Alto (501 metri) ed è attraversata dai torrenti Sterza, Trossa, Ritasso, Secolo e da numerosi fossi e botri. La morfologia dei luoghi è assai movimentata, particolarmente nella parte centrale della Riserva, caratterizzata dalla presenza di affioramenti rocciosi, zone di erosione e profonde incisioni vallive. I ripetuti e ravvicinati tagli di porzioni forestali hanno determinato la formazione della macchia mediterranea alta - la copertura dominante dell'area. Ai limiti esterni dell'area sono osservabili fenomeni geotermici quali putizze, sorgenti calde e solfurei; tutta la zona ha inoltre notevole importanza dal punto di vista mineralogico e minerario.



6.4. La struttura insediativa e il patrimonio storico-culturale

I due comuni in riferimento (Guardistallo, 278 m s.l.m., e Montecatini Val di Cecina, 426 m s.l.m.) sono posizionati nell'entroterra collinare della Val di Cecina, all'interno di un sistema storico, naturalistico e ambientale di pregio per la posizione elevata e di controllo del territorio, la presenza di aree boscate di pregio e di nuclei storici e fattorie di notevole qualità architettonica.



Vista da Guardistallo capoluogo

Le aree urbane presenti sono i due capoluoghi, Guardistallo e Montecatini, le frazioni di Valsarena, Casino di Terra, La Sassa, Ponteginori ed i nuclei di Buriano, Casaglia, Gabella, Gello, Miemo e Querceto. I centri urbani principali sono situati sui crinali, lungo l'antica viabilità di crinale, a vedetta dell'antica via d'acqua, che da Volterra conduceva al mare; lungo il fiume invece si sono sviluppati gli insediamenti rurali. I borghi ed i castelli sono di origine medievale, ma l'elemento strutturante prevalente è rappresentato da poderi e fattorie, a testimonianza di un passato caratterizzato dalla grande proprietà terriera ed in seguito oggetto di frammentazione fondiaria; ai margini dei castelli si estendono antiche ville e fattorie dell'800, epoca nella quale l'attività rurale ebbe un forte impulso. Oggi troviamo aziende agricole di grandi dimensioni che occupano una rilevante quota sia della Superficie Totale sia della Superficie Agricola Utilizzata; il sistema di gestione prevede per la maggior parte la conduzione diretta del proprietario coltivatore, ma non sono escluse aziende di grandi dimensioni. Il centro aziendale corrisponde alla originaria abitazione colonica (ex podere mezzadrile) alla quale si sono aggiunti nel tempo gli acquisti di terreno che hanno determinato l'attuale consistenza; si tratta spesso di patrimonio edilizio con elevato valore storico – architettonico.

Il sistema insediativo ha tutt'oggi un aspetto molto rarefatto in cui i centri urbani hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatisi sulla costa.



Centro storico di Montecatini V.d.C.

Gli insediamenti di origine rurale si concentrano lungo il fiume, ad eccezione del borgo di Ponte Ginori che è di origine recente e ha avuto forti sviluppi a partire dal 1911, quando sono iniziati gli sfruttamenti dei giacimenti di salgemma da parte della società Solvay, che ha anche commissionato la costruzione del villaggio industriale.

La Via Salaiola (S.S. 68 di Val di Cecina) è la principale arteria di comunicazione che congiunge la fascia costiera partendo dall'Aurelia e il territorio interno fino a Volterra, ripercorrendo l'antica via d'acqua del fiume Cecina. Da questa si diramano i principali percorsi di crinale, lungo i quali si sviluppano i centri urbani, connessi a sua volta da una fitta rete di percorsi che innervano il territorio, alle ville e fattorie collocate sui crinali secondari e ai poderi.

Per quanto riguarda le dinamiche di sviluppo di questi territori si focalizzano tre punti: il raddoppio del corridoio infrastrutturale Aurelia-ferrovia, attuato con la realizzazione della SGC Variante, ha contribuito a spostare progressivamente i pesi del sistema insediativo a valle, svuotando di funzioni i centri dell'entroterra, quali Guardistallo e Montecatini, e indebolendo le direttrici trasversali; l'identità storica dei borghi è praticamente inalterata, ma le espansioni edilizie recenti sono una minaccia per la struttura tipologica originaria; i nuclei di origine rurale, immersi nel paesaggio agricolo, sono per la maggior parte ancora utilizzati e non subiscono il rischio di spopolamento, con la differenza che l'utilizzo attuale è prevalentemente legato alla residenza ed in alcuni casi alle attività ricettive e sempre meno all'esercizio dell'attività agricola.



Nucleo di Querceto (Montecatini Val di Cecina)

6.5. Gli aspetti demografici, sociali ed economici

6.5.1. La popolazione del Comune di Guardistallo

La popolazione residente del territorio di Guardistallo, nell'ultimo decennio, dopo un primo incremento avvenuto nel 2013, mostra un calo dei residenti fino al 2016, anno in cui il valore si stabilizza, con un dato di partenza di 1.254 residenti nel 2008 e 1.226 nel 2017 (31 Dicembre).

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2016)

Popolazione al 1 gen.	1.234
Nati	12
Morti	8
Saldo naturale^[1]	+4
Iscritti	63
Cancellati	59
Saldo Migratorio^[2]	+4
Saldo Totale^[3]	+8
Popolazione al 31° dic.	1.242

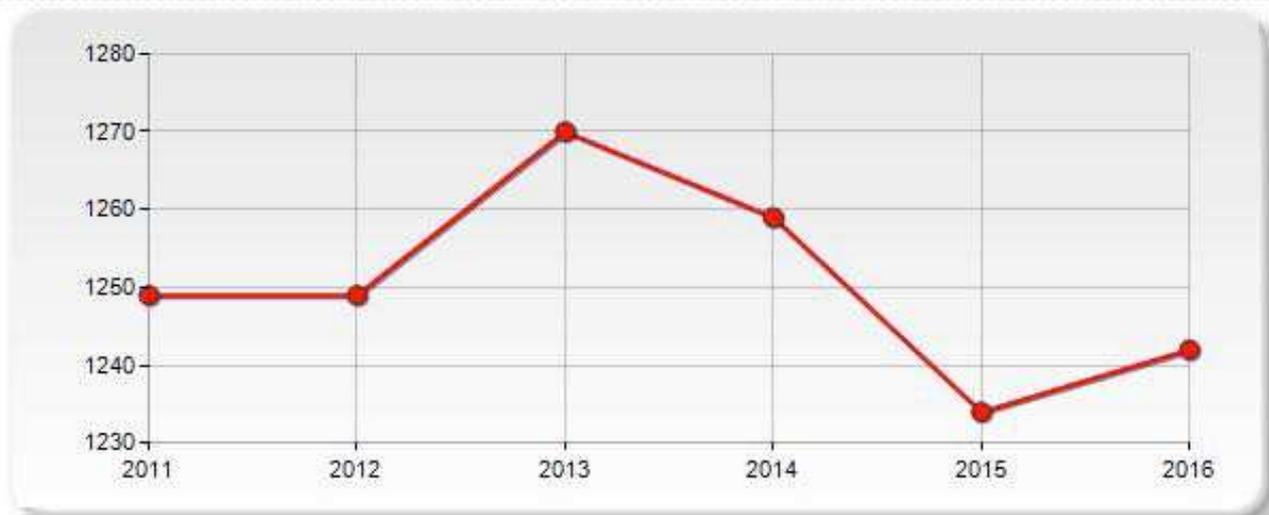
TREND POPOLAZIONE

Anno	Popolazione (N.)	Variazione % su anno prec.
2011	1.249	-
2012	1.249	+0,00
2013	1.270	+1,68
2014	1.259	-0,87
2015	1.234	-1,99
2016	1.242	+0,65

Variazione % Media Annuale (2011/2016): **-0,11**

Variazione % Media Annuale (2013/2016): **-0,45**

TREND POPOLAZIONE

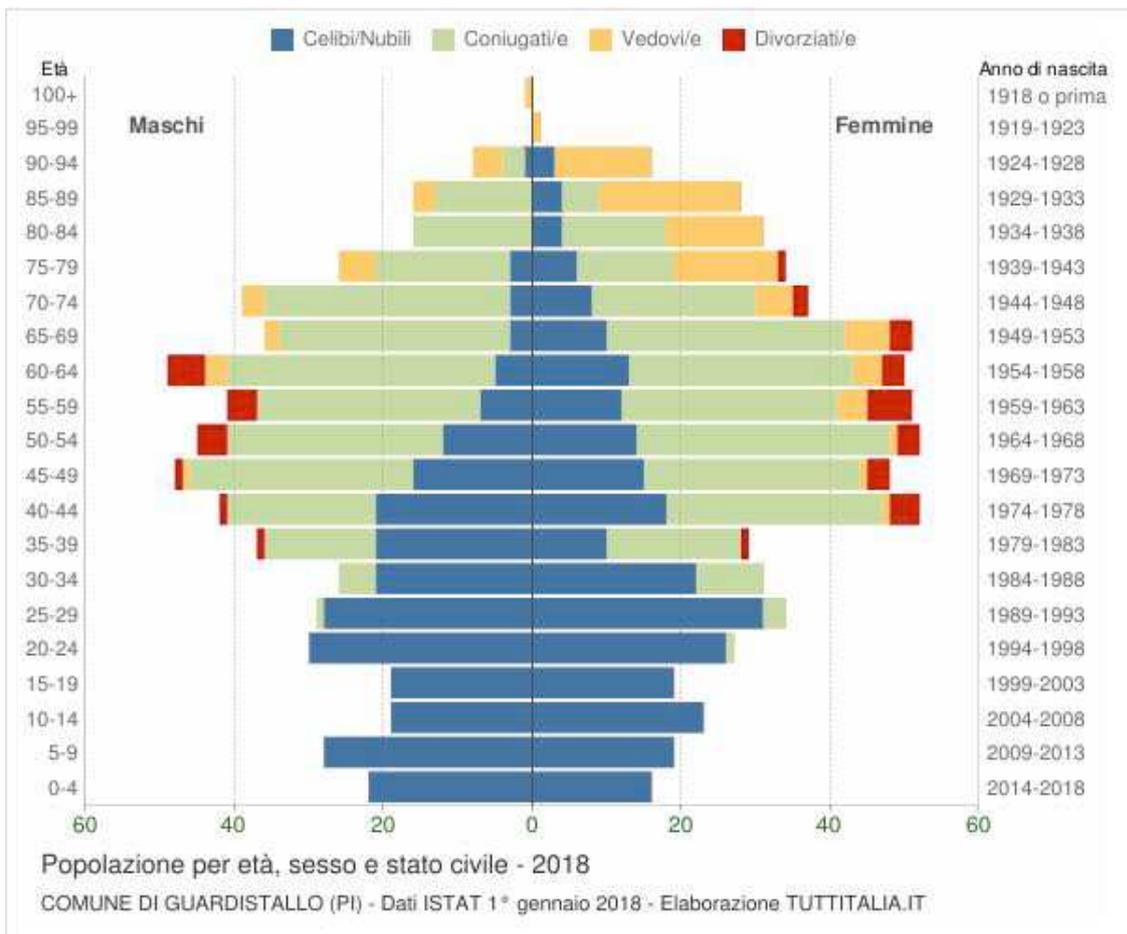
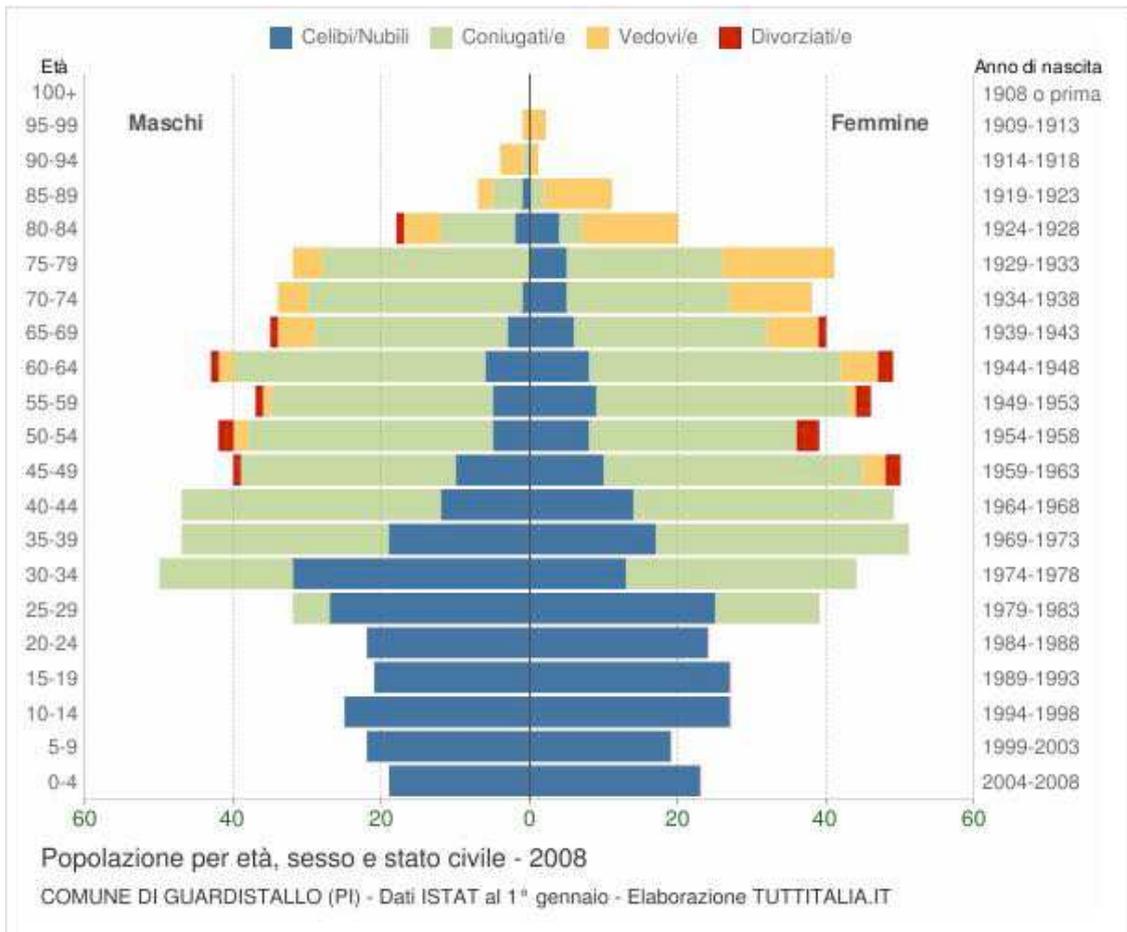


Fonte: *urbistat.it*

Nel grafico che segue si mostra il trend della popolazione a partire dal 2001. Si osserva che la popolazione è in forte crescita fino al 2010, anno in cui si stabilizza, con andamenti oscillanti fino al 2017.

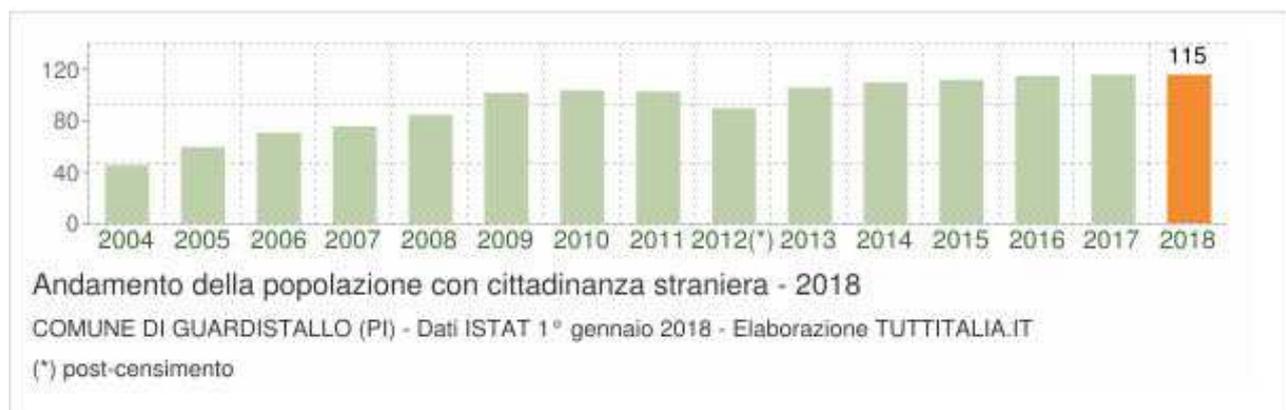


I grafici successivi rappresentano la distribuzione della popolazione residente a Guardistallo per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2008 (anno di approvazione del Piano Strutturale) e al 1° gennaio 2018. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



I due grafici hanno un andamento molto simile; la fascia di popolazione più ampia rimane quella compresa tra i 45 e i 70 anni e si nota un aumento delle fasce di popolazione tra gli 80 e i 95 anni nel 2018.

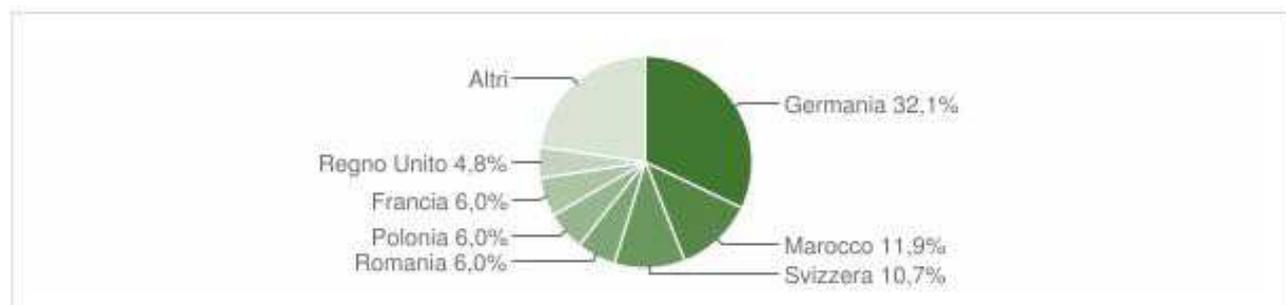
Un altro dato analizzato è relativo alla popolazione straniera residente a Guardistallo, come riporta il grafico seguente. Per popolazione straniera residente si considera le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Al 1° gennaio 2008, gli stranieri residenti a Guardistallo erano 84 e rappresentavano il 6,9% della popolazione residente. La maggior parte di questi proveniva dall'Europa e dall'Africa a seguire.



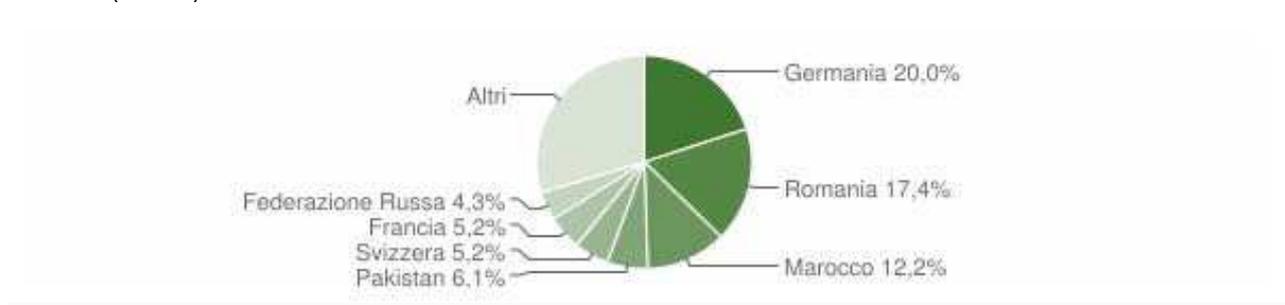
Alla stessa data, la comunità straniera più numerosa era quella proveniente dalla Germania con il 32,1% di tutti gli stranieri presenti sul territorio.



Gli stranieri residenti a Guardistallo al 1° gennaio 2018 sono 115 e rappresentano il 9,4% della popolazione residente, in aumento rispetto al 2008. Di questi la maggior parte continua ad essere europea e africana a seguire.



Attualmente la comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Germania con il 20,0% di tutti gli stranieri presenti sul territorio (in calo rispetto al 2008), seguita dalla Romania (17,4%) e dal Marocco(12,2%).



6.5.2. La popolazione del Comune di Montecatini V.d.C.

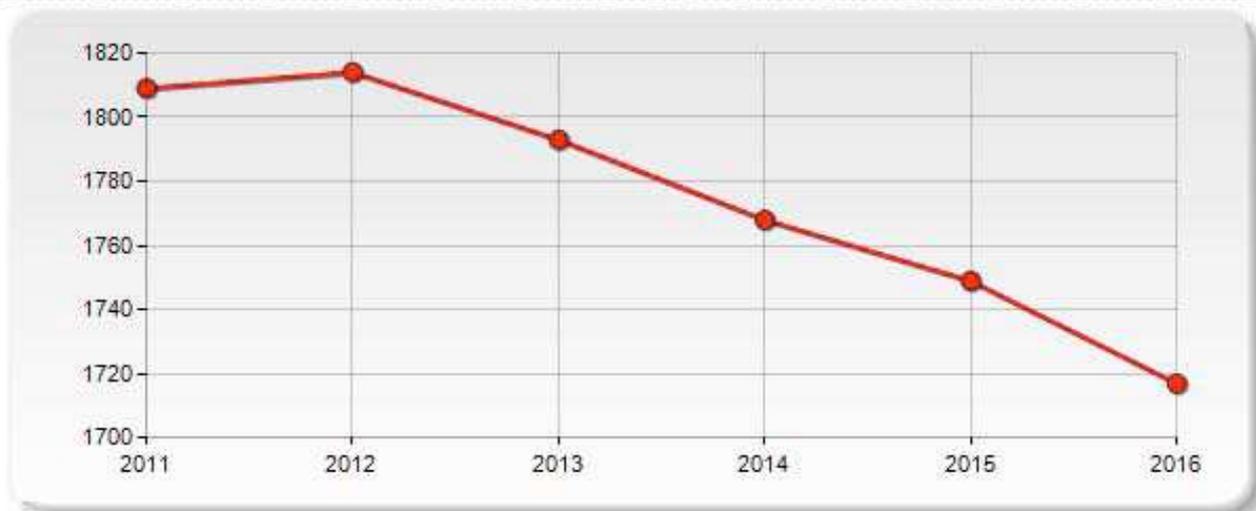
La popolazione residente del territorio di Montecatini V.d.C., nell'ultimo decennio, mostra un continuo calo dei residenti fino al 2017, con un dato di partenza di 1.881 residenti nel 2008 e 1.676 nel 2017 (31 Dicembre).

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2016)	
Popolazione al 1 gen.	1.749
Nati	13
Morti	30
Saldo naturale^[1]	-17
Iscritti	37
Cancellati	52
Saldo Migratorio^[2]	-15
Saldo Totale^[3]	-32
Popolazione al 31° dic.	1.717

TREND POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione (N.)	Variazione % su anno prec.
2011	1.809	-
2012	1.814	+0,28
2013	1.793	-1,16
2014	1.768	-1,39
2015	1.749	-1,07
2016	1.717	-1,83

Variazione % Media Annuale (2011/2016): **-1,04**
 Variazione % Media Annuale (2013/2016): **-0,97**

TREND POPOLAZIONE

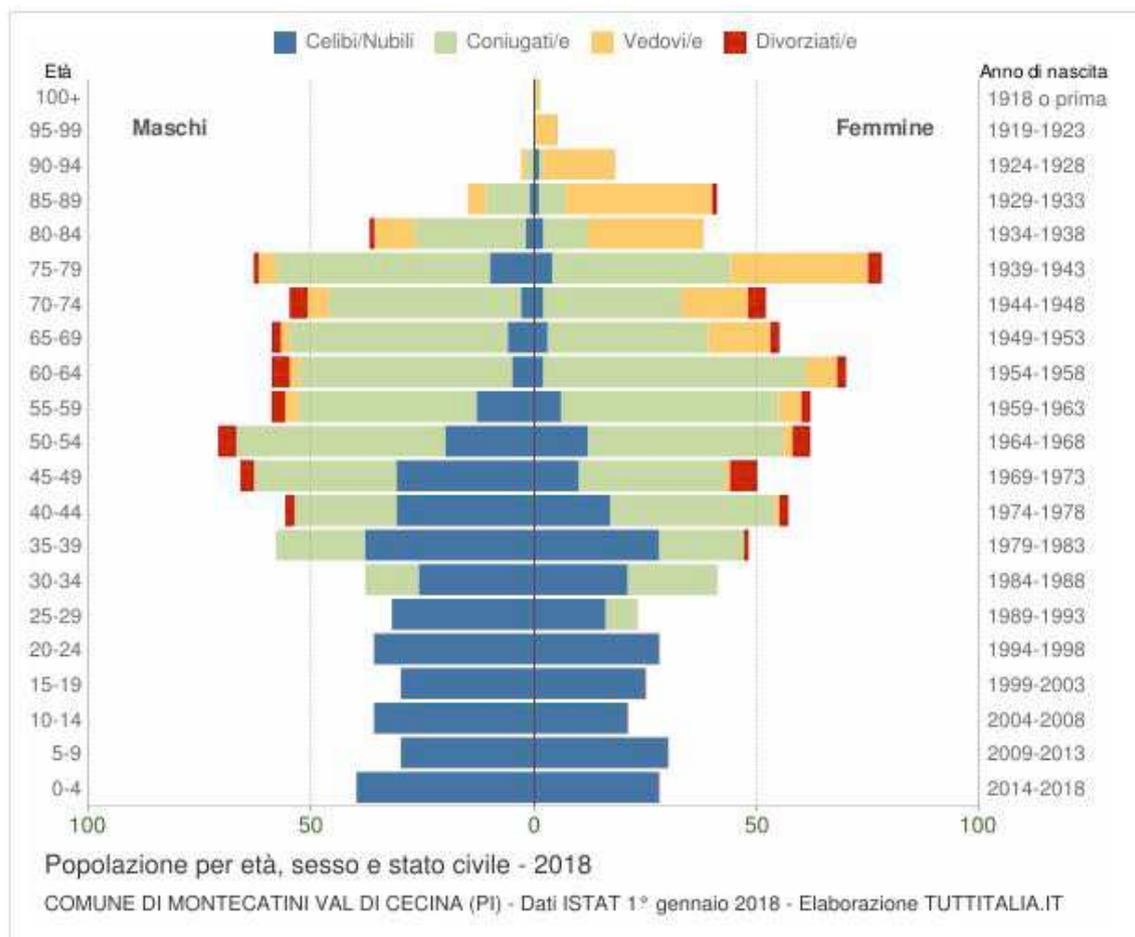
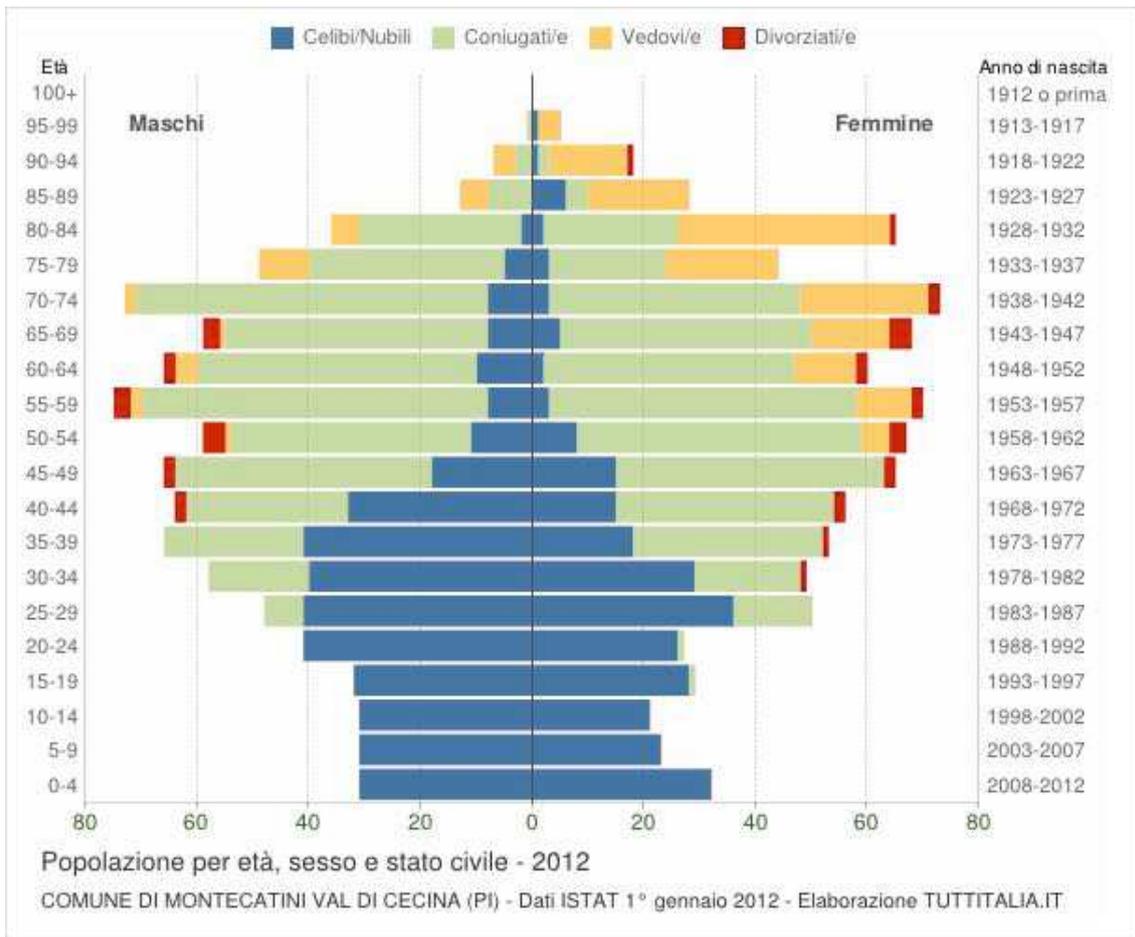


Fonte: *urbistat.it*

Nel grafico che segue si mostra il trend della popolazione a partire dal 2001. Si osserva che la popolazione è in diminuzione fino dal 2001, senza aver raggiunto ancora la stabilità del trend.



I grafici successivi rappresentano la distribuzione della popolazione residente a Montecatini V.d.C. per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2012 (anno di approvazione del Piano Strutturale) e al 1° gennaio 2018. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



I due grafici hanno un andamento molto simile; la fascia di popolazione più ampia rimane quella compresa tra i 70 e 80 anni e si nota una diminuzione della fascia di popolazione tra i 40 e i 60 anni nel 2018.

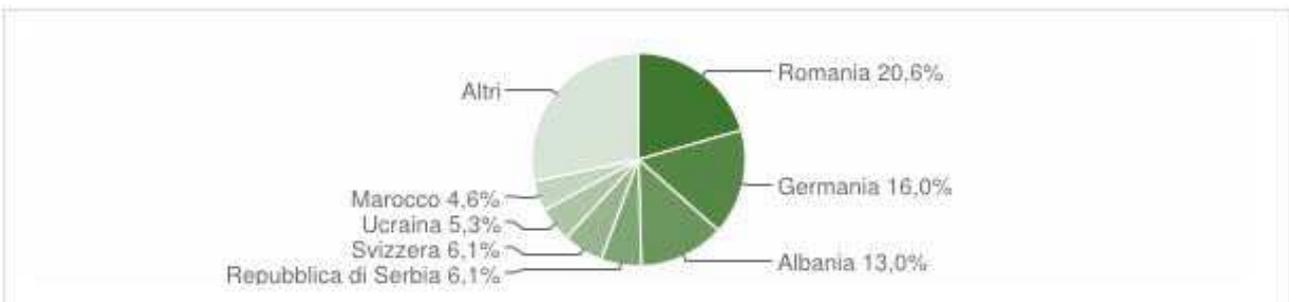
Un altro dato analizzato è relativo alla popolazione straniera residente a Montecatini V.d.C., come riporta il grafico seguente. Per popolazione straniera residente si considera le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Al 1° gennaio 2012, gli stranieri residenti a Montecatini V.d.C. erano 131 e rappresentavano il 7,2% della popolazione residente. La maggior parte di questi proveniva dall'Europa e dall'Africa a seguire.

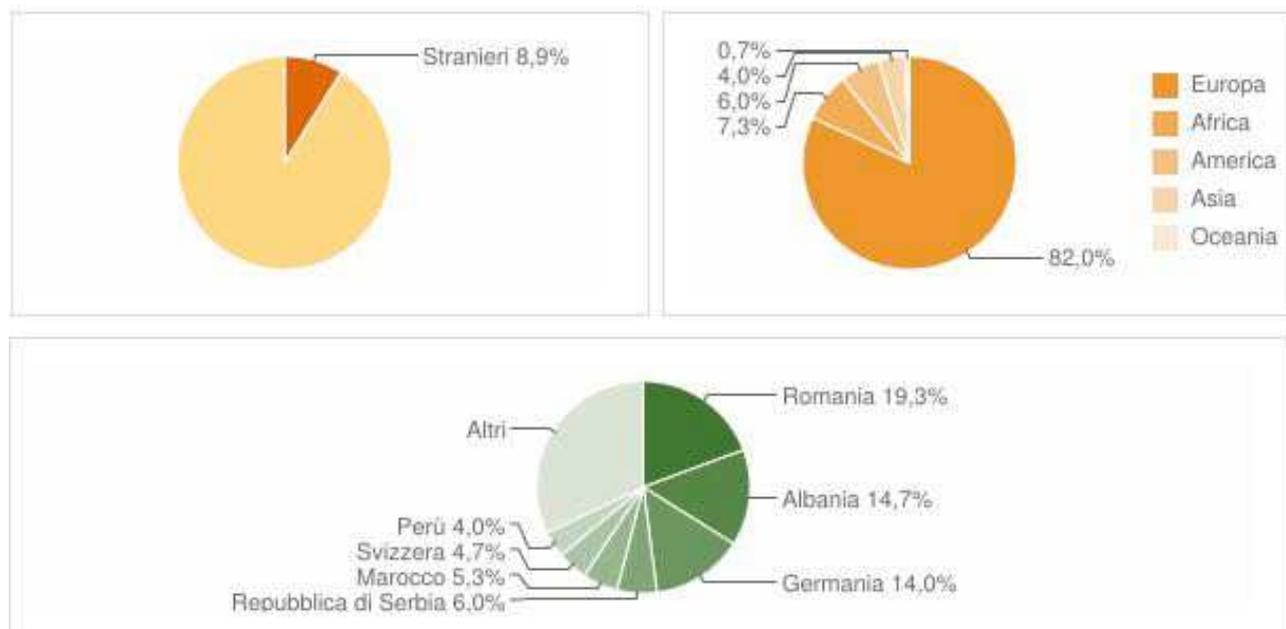


Alla stessa data, la comunità straniera più numerosa era proveniente dalla Romania con il 20,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Germania (16,0%) e dall'Albania (13,0%).



Gli stranieri residenti a Montecatini V.d.C. al 1° gennaio 2018 sono 150 e rappresentano l'8,9% della popolazione residente, in aumento rispetto al 2012. Di questi la maggior parte continua a provenire dalla

Romania con il 19,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio (in calo rispetto al 2012), seguita dall'Albania (14,7%) e dalla Germania (14,0%).



6.5.3. Il turismo

Le attività turistiche sono distribuite su tutto il territorio intercomunale e l'offerta turistica è pari a:

Guardistallo - 9 strutture

Montecatini V.d.C. - 910 posti letto distribuiti in 46 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie.

TIPOLOGIA	NR.		CAPACITA' RICETTIVA	
	Guardistallo	Montecatini V.d.C.	Guardistallo	Montecatini V.d.C.
Alberghi – hotel	0	2	-----	224
Agriturismi	4	31	-----	517
Agricampeggio	1	0	-----	0
Affittacamere	0	5	-----	39
Case per vacanze	0	8	-----	130
Residence Campeggio	2	0	-----	0
Bed & Breakfast	2	0	-----	0
TOTALE	9	46	-----	910

Fonte: *Guardistallo* – Sito internet ufficiale del Comune; *Montecatini V.d.C.* – Ufficio attività produttive del Comune (2015)

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

Il movimento turistico del Comune di Guardistallo ha avuto, dal 2007 al 2014, un andamento pressochè stabile, con alcune punte relative alle presenze (sul totale 2008 e 2014). Negli ultimi tre anni gli arrivi si sono attestati intorno alle 5.000 unità che si traducono in 40.000 presenze all'anno (elaborazione dati Osservatorio Turistico Provincia di Pisa).

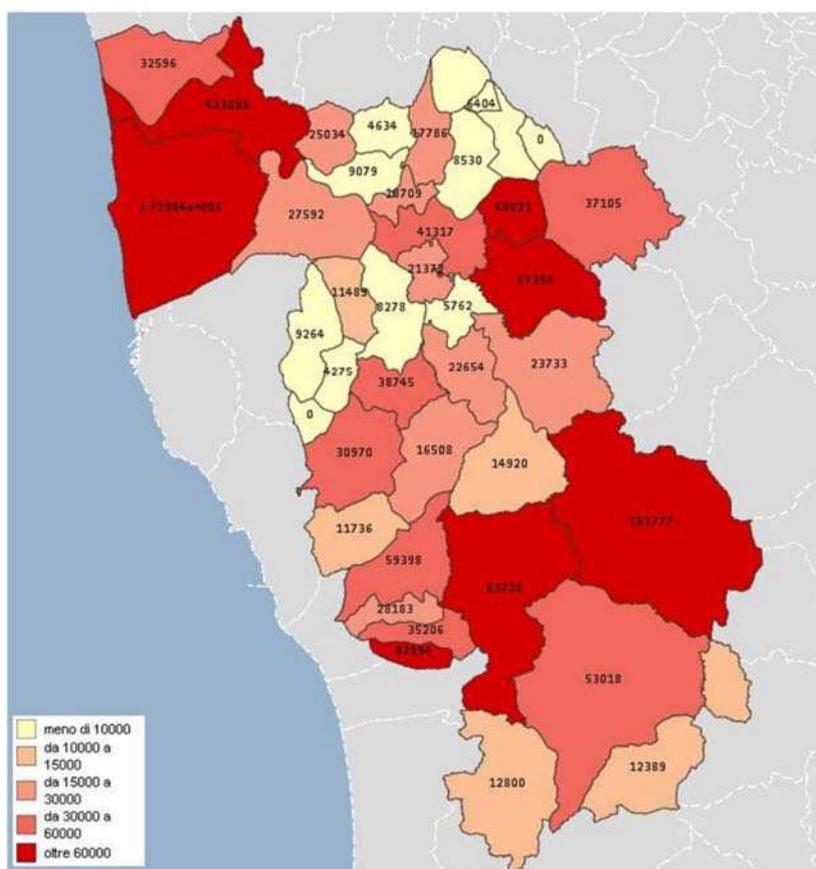
ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
2007	1.506	10.343	3.028	25.167	4.534	35.510
2008	2.080	13.503	3.464	27.683	5.544	41.186
2009	1.645	11.615	2.892	22.212	4.537	33.827
2010	1.850	14.446	3.448	25.925	5.298	40.371
2011	2.244	15.077	3.068	23.049	5.312	38.126
2012	1.703	11.822	2.837	23.384	4.540	35.206
2013	947	7.847	3.132	28.227	4.079	36.074
2014	1.479	8.067	4.056	35.657	5.535	43.724

Il movimento turistico del Comune di Montecatini Val di Cecina ha avuto, dal 2008 al 2014, un andamento crescente, con alcune punte relative alle presenze (2008 e 2011). Negli ultimi tre anni gli arrivi si sono attestati intorno 12/13 mila unità che si traducono in 63 mila presenze all'anno (elaborazione dati Osservatorio Turistico Provincia di Pisa).

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
2007	3.882	13.982	7.463	45.159	11.345	59.141
2008	3.620	13.385	7.789	58.079	11.409	71.464
2009	4.451	17.436	6.764	46.467	11.215	63.903
2010	3.898	12.831	7.515	51.870	11.413	64.701
2011	5.924	19.399	7.752	51.737	13.676	71.136
2012	6.058	18.246	6.949	45.480	13.007	63.726
2013	4.767	14.984	7.471	48.402	12.238	63.386
2014	5.196	15.267	7.396	47.531	12.592	62.798

Risulta importante analizzare anche il ruolo che la ricettività del territorio intercomunale di Guardistallo Montecatini Val di Cecina dialoga con i territori circostanti e l'intera Provincia di Pisa. Dallo studio redatto dalla Provincia di Pisa² ed integrato con i dati 2014 dell'Osservatorio turistico provinciale, emerge che dal 2009 al 2014 le presenze turistiche sono passate, in provincia di Pisa, da circa 3.110.000 a 3.270.000, con un calo tra il 2011 e il 2012, e gli arrivi da circa 900.000 a 982.000 e con lo stesso calo tra il 2011 e il 2012. Se si esclude la città di Pisa, i comuni con il maggior numero di arrivi e presenze dopo il capoluogo sono San Giuliano Terme e Volterra. Nella graduatoria delle presenze 2012, dopo San Giuliano e Volterra troviamo i comuni di Casale Marittimo, Montecatini Val di Cecina e Riparbella.

La permanenza media dei turisti nel 2012 è stata di 3,3 giorni a livello provinciale, 2,7 nel comune di Pisa, 2,8 a Volterra; più elevata a Casale Marittimo (10,3 giorni) e, in misura minore, a San Giuliano (6,2), Riparbella (6,3) e Montecatini V.C. (4,9). La quota dei turisti stranieri sul totale delle presenze è più bassa a San Giuliano (33%) e Pisa (42%), più alta a Volterra (68%), Montecatini V.C. (71%), Riparbella (72%) e ancora di più a Casale M. (92%). Va tenuto presente che - ad eccezione del comune di Pisa, per la parte della città di Pisa (l'altra parte del comune è il litorale pisano dove c'è una componente notevole di turismo balneare) - il movimento turistico è spesso piuttosto concentrato nei mesi estivi; molti esercizi osservano un periodo di chiusura invernale. Si tratta spesso di turismo di villeggiatura, a volte con una componente di turismo balneare che potremmo definire "indiretto" perché riguarda comuni situati nella parte sud-ovest della provincia (come Riparbella e Casale M.), che non ha territorio sulla costa ma è molto vicina al mare.



² Provincia di Pisa, *Noipisa, statistiche per capire il territorio in cui viviamo*, 2013

Il Comune di Guardistallo, all'interno dell'ambito provinciale, si pone al 18° posto per arrivi e al 12° posto per presenze riferite al 2014. Invece il Comune di Montecatini Val di Cecina, si pone all'8° posto sia per arrivi che per presenze riferite al 2014.

Nr.	Comune	Arrivi 2014
1	Pisa	660.246
2	Volterra	61.021
3	San Giuliano Terme	51.044
4	Vecchiano	16.988
5	San Miniato	15.239
6	Pontedera	14.269
7	Cascina	14.054
8	Montecatini Val Cecina	12.592
9	Casciana Terme – Lari	12.062
10	Pomarance	11.463
11	Riparbella	11.030
12	Palaia	9.398
13	Montescudaio	9.273
14	Montopoli in Val d'Arno	9.198
15	Casale Marittimo	8.299
16	Calcinaia	7.395
17	Peccioli	6.474
18	Guardistallo	5.535
19	Bientina	5.441
20	Ponsacco	4.965
21	Terricciola	4.026
22	Castellina Marittima	3.695
23	Castelnuovo di Val di Cecina	3.277
24	Crespina Lorenzana	3.259
25	Santa Maria a Monte	2.958
26	Chianni	2.749
27	Monteverdi Marittimo	2.743
28	Calci	2.715
29	Lajatico	2.516
30	Santa Luce	2.506
31	Fauglia	1.895
32	Castelfranco di Sotto	944
33	Vicopisano	798
34	Buti	793
35	Capannoli	779
36	Orciano Pisano e Santa Croce	734
Provincia di Pisa		982.216

Nr.	Comune	Presenze 2014
1	Pisa	1.761.305
2	San Giuliano Terme	376.579
3	Volterra	178.171
4	Casale Marittimo	83.130
5	Riparbella	80.455
6	Montescudaio	72.697
7	Palaia	71.259
8	Montecatini Val Cecina	62.798
9	Pomarance	47.726
10	Montopoli in Val d'Arno	46.363
11	Casciana Terme – Lari	43.850
12	Guardistallo	43.724
13	Pontedera	43.521
14	San Miniato	42.568
15	Peccioli	26.939
16	Vecchiano	26.204
17	Terricciola	23.622
18	Cascina	23.334
19	Crespina Lorenzana	20.841
20	Santa Maria a Monte	20.705
21	Calcinaia	17.662
22	Lajatico	16.268
23	Santa Luce	15.713
24	Monteverdi Marittimo	15.639
25	Chianni	14.997
26	Bientina	14.852
27	Calci	13.204
28	Castelnuovo di Val di Cecina	12.199
29	Ponsacco	12.051
30	Castellina Marittima	11.917
31	Fauglia	8.269
32	Vicopisano	6.019
33	Castelfranco di Sotto	5.826
34	Capannoli	4.393
35	Buti	3.736
36	Orciano Pisano e Santa Croce	1.122
Provincia di Pisa		3.269.657

Elaborazione dati da Provincia di Pisa - Ufficio Statistica – Movimento turistico – Presenze turistiche 2015

6.5.4. Le attività economiche: il sistema produttivo locale

Il territorio intercomunale di Guardistallo e Montecatini V.d.C. presenta una tipologia di attività economiche prevalenti abbastanza omogenea tra i due territori comunali, con prevalenza di attività legate alle “Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” e del “Commercio all’ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli”, diversificati solamente nella quantità di Unità Attive e nel Numero di addetti. Nella tabella seguente il Comune di Guardistallo è indicato con la sigla “G”, mentre il Comune di Montecatini V.d.C. è indicato con la sigla “MVDC”.

Settore di attività economica (ateco 2007)	Unità Attive (UA)		Numero addetti		Dimensioni (media UA)	
	G	MVDC	G	MVDC	G	MVDC
Agricoltura, silvicoltura e pesca	1	6	1	11	1	1,8
Estrazione di minerali da cave e miniere	0	0	0	0	0	0
Attività manifatturiere	3	12	10	68	3,3	5,7
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	1	7	4	7	4
Fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	0	1	0	1	0	1
Costruzioni	10	22	15	40	1,5	1,8
Commercio all’ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	15	31	18	73	1,2	2,4
Trasporto e magazzinaggio	2	6	2	14	1	2,3
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	13	25	36	60	2,7	2,4
Servizi di informazione e comunicazione	0	0	0	0	0	0
Attività finanziarie e assicurative	1	4	1	5	1	1,3
Attività immobiliari	3	3	4	1	1,3	0,3
Attività professionali, scientifiche e tecniche	2	6	2	7	1	1,2
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	2	7	2	12	1	1,7
Istruzione	0	0	0	0	0	0
Sanità e assistenza sociale	1	4	1	6	1	1,5
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2	1	2	0	1	0
Altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	4	5	5	9	1,2	1,8
TOTALE	60	134	106	311	1,7	1,9

Le attività economiche prevalenti nel Comune di Guardistallo sono quelle relative al “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” seguite dalle attività di “Servizi di ristorazione e alloggio”. Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Guardistallo si contavano 106 addetti distribuiti in 60 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente e con il maggior numero di addetti sono le “Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” che presentano 36 addetti (il 33,9 % del totale comunale) per 13 UA (il 21,6 % del totale comunale).

Le attività economiche prevalenti nel Comune di Montecatini Val di Cecina sono quelle relative al commercio all’ingrosso e al dettaglio seguite dalle attività di costruzione (lavori di costruzione specializzati). Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Montecatini Val di Cecina si contavano 311 addetti distribuiti in 134 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente e con il maggior numero di addetti è il “commercio all’ingrosso e al dettaglio” che presenta 31 UA (il 23,1 % del totale comunale) e 73 addetti (il 23,47 % del totale comunale).

La dimensione media delle Unità Attive, intesa come numero medio di addetti, è pari a 1,7 per Guardistallo, e 1,9 per Montecatini V.d.C.. Dalla seguente tabella emerge come siano le “attività manifatturiere” a presentare la dimensione media più estesa per entrambi i territori (3,3 e 5,7). Per il territorio di Montecatini V.d.C. a seguire, si nota la presenza delle attività legate al “commercio all’ingrosso e al dettaglio” e le “attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” con 2,4 addetti; mentre per Guardistallo sono più presenti le “Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” (con un numero di addetti medio pari a 2,7).

7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE CON IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Le due amministrazioni comunali, in ottemperanza anche alla convenzione sottoscritta, hanno intrapreso un percorso per uniformare gli strumenti della Pianificazione Territoriale, ed il Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa nuova realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un unico “progetto di territorio”

Come detto, nel capitolo delle “ragioni del Piano Strutturale Intercomunale”, il primo disegno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un unico disegno urbanistico dell’ area intercomunale nel quale l’armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, il risparmio del territorio urbano (compreso quello energetico) e la valorizzazione del territorio rurale, primi indicatori di un più alto rispetto territoriale.

Un comune disegno urbanistico deve essere capace di rispondere alle domande emergenti dal territorio, laddove le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi.

Pensare ad un nuovo Piano Strutturale Intercomunale vuol dire raccogliere la sfida di quella che nei fatti si configura già oggi come un’unica realtà territoriale, e metterla in condizione di competere meglio e con più possibilità di successo sui mercati, di cogliere più occasioni, di stimolare più efficacemente le forze economico produttive e sociali presenti nel territorio trattato.

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

L’art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che Il piano Strutturale si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il quadro conoscitivo comprende l’insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile

I comuni dell’area intercomunale, come abbiamo visto, sono già dotati di Piano Strutturale già da diversi anni (per i quali sono state apportate alcune varianti) e da Regolamenti Urbanistici.

Pertanto, nella definizione degli obiettivi del PSI si fa riferimento anche agli studi, analisi e progetti svolti negli anni recenti da parte di entrambi i Comuni, ed alcuni di essi si presenteranno come aggiornamento di studi già effettuati.

Le finalità che si intende perseguire per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, emerse dalla volontà delle due Amministrazioni Comunali, sono:

- Aggiornamento generale dell’apparato normativo del P.S.I, definizione del nuovo territorio urbanizzato.
- Aggiornamento del Quadro Conoscitivo al fine di qualificare lo Statuto del Territorio e supportare le strategie territoriali;
- Adeguamento della strumentazione urbanistica all’implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ed al PTC per il quale è in corso l’aggiornamento al PIT-PPR;

- Individuazione di una mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione pubblica urbana ed extraurbana, compresa la mappatura della viabilità dolce, bianca e individuazione di possibili piazzole e aree per bivacchi, collegate con la rete escursionistica;
- Individuazione del patrimonio territoriale (materiale e immateriale) da rendere fruibile a tutti, abitanti e visitatori, finalizzati anche alla ricerca di strumenti innovativi per lo sviluppo locale;
- Completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico), predisposizione di specifiche misure rivolte alla realizzazione di volumi tecnici relativi ad impianti a biomassa-ecompatibili;
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica. La finalità dovrebbe essere quelle di incentivare la nascita di nuove attività e conseguentemente ridurre la presenza di fondi incolti, individuando e censendo le attività esistenti e la loro consistenza planimetrica;
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli specialistici. Dovranno inoltre essere censite le aree produttive non idonee per la loro collocazione e prevedere specifiche misure anche perequative per il loro trasferimento;
- Sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie
- Inserimento di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali
- Verifiche dei fabbisogni idrici e della capacità di depurazione in relazione alle previsioni di attuare
- Verifica e aggiornamento dei vincoli urbanistici-paessaggistici-architettonici presenti, compresa la ricognizione degli areali di rispetto dei bacini delle acque termali. Individuazione di aree idonee per la realizzazione di bacini antincendio.

7.1. Obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale

Le finalità individuate dalle due Amministrazioni Comunali, possono essere raggruppate negli obiettivi di seguito elencati, riservandosi comunque la possibilità in fase di adozione di introdurre ulteriori obiettivi che possono derivare dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

Obiettivi

- Ob.1. - Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo
- Ob.2. - Conformazione del Piano Strutturale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015
- Ob.3. - Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)
- Ob.4. - Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica.
- Ob.5. - Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica del territorio intercomunali
- Ob.6. - Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali
- Ob.7. - Riqualficazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie
- Ob.8. - Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia
- Ob.9. - Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

Azioni

- A1. Verifiche sul dimensionamento ed incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).
- A2. Revisione ed aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto, alterazioni tipologiche/architettoniche/dell'area di pertinenza; giudizio sintetico di valore; documentazione fotografica);
- A3. Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio ed Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR);
- A4. Integrazione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI-
- A5. Integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA- Piano di gestione Rischio alluvione;
- A6. Adeguamento ed inserimento negli elaborati del PS di alcuni specifici contenuti della Carta dello Statuto
- A7. Individuazione di criteri di compatibilità paesaggistica, ambientale e con le pressioni sulle infrastrutture stradali, che il PO dovrà seguire, per individuare le previsioni puntuali che diano risposte alla nuova domanda di sviluppo economico;
- A8. Definizione di criteri per qualificare le emergenze archeologiche individuate nel territorio comunale;

A9. Individuazione di specifici punti di sosta, piazzole di ristoro di servizio alla viabilità lenta ed alle rete escursionistica presenti.

A10. Aggiornamento e revisione delle previsioni relative alla viabilità

Alla luce degli obiettivi e delle azioni sono stati individuati i seguenti possibili

Effetti:

E1. Riqualificazione e valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto;

E2. Incremento dei livelli di qualità e di quantità dell'offerta turistico - ricettiva

E3. Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività commerciali e direzionali;

E4. Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività produttive;

E5. Incremento dei livelli di quantità e qualità dei servizi (sportivi, assistenziali, ecc);

E6. Maggiore sostegno ed incremento delle attività economiche presenti nel territorio;

E7. Incremento della funzionalità del sistema della mobilità;

E8. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali

E9. Migliore gestione ed efficacia del Piano Strutturale e quindi più incisiva azione di governo del territorio

E10. Maggior tutela e qualità delle risorse ambientali;

E11. Maggior tutela e valorizzazione delle risorse e dei beni paesaggistici e culturali e delle emergenze

7.1.1. L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale

La formazione del Piano Strutturale Intercomunale deve seguire quanto indicato nella L.R. 65/2014 ed in particolare agli articoli 92 e 94.

L'articolo 92 prevede che il Piano Strutturale si componga del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

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

Lo Statuto del Territorio contiene, specificando rispetto al PIT ed al PTCP:

a) l'individuazione delle UTOE;

b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;

c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;

d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM. 1444/1968, articolati per UTOE;

e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorar e il grado di accessibilità e stabilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

- f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lette a b).

Il Piano Strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d) la mappatura dei percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) le misure di salvaguardia.

L'articolo 94, comma 2, prevede che i Piani Strutturali Intercomunali devono essere formati con i contenuti dell'art. 92 sopra descritto, e deve contenere "le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT ed PTC delle province di riferimento., con particolare riferimento

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità. Al fine di migliorare il livello di accessibilità ai territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- b) all'attivazione di sinergie per la valorizzazione ed il recupero dei sistemi insediativi;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale ed industriale;
- d) alla previsioni di forme di perequazione territoriale previste dall'art. 102 della LR 65/2014.

7.1.2. Il Quadro Conoscitivo

La presente relazione di Avvio del Procedimento contiene gli elementi di partenza per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

E' tuttavia necessaria la verifica ed il completamento dello stato di pianificazione dei due comuni ed il perfezionamento per la parte relativa alla verifica dello stato di attuazione dei vigenti piani per quella relativa al riconoscimento delle risorse patrimoniali. Questa prima parte servirà come scenario di riferimento sia per gli aspetti socio-economici che per quelli settoriali (mobilità, gestione delle acque, igiene urbana ecc.). Infine sarà opportuno restituire, su base cartografica, i tematismi che costituiscono il Quadro Conoscitivo.

Negli elaborati grafici allegati al presente documento, sono stati riportati alcuni tematismi di base da approfondire in fase di redazione del PSI. Tali elaborati riguardano principalmente la declinazione a scala inter-comunale delle Invarianti del PIT-PPR, soggette a modifiche a seguito di ulteriori approfondimenti in fase di adozione dello strumento urbanistico.

Si prevede pertanto di redigere in fase di Adozione del PSI, un Quadro Conoscitivo di base, il quale permetterà di individuare gli elementi distintivi del territorio che comporranno la struttura statutaria dello strumento urbanistico; il Q.C. sarà rappresentato almeno dalle seguenti tavole:

- **Uso del Suolo:** Elaborazione di una nuova tavola in scala appropriata, dei due territori comunali che tenga conto delle indagini conoscitive e di dettaglio, utilizzando un medesimo linguaggio e una medesima categorizzazione delle classi di uso del suolo, aggiornata alla data più recente.
- **Stratificazione storica dell'insediamento:** Elaborare una tavola la quale descriva l'evoluzione storica dei due territori comunali nell'ottica temporale, fino alla data più recente.
- **Infrastrutture per la mobilità:** Aggiornare il quadro conoscitivo comunale delle infrastrutture, in modo da fornire un quadro effettivo della viabilità e rete di comunicazione meccanica, ciclo-pedonale e ferroviaria presente sul territorio.
- **Servizi di rete:** Aggiornare la linea dei servizi a rete del territorio, anche con il contributo da parte degli enti gestori dei relativi servizi.
- **Vincoli Sovraordinati:** Aggiornare il quadro conoscitivo della vincolistica presente sul territorio, soprattutto nei confronti del PIT-PPR. In particolare dovranno essere confrontate le aree soggette a vincolo boschivo (Art. 142, comma 1, lett. g, Codice) con lo stato attuale dei suoli, con l'esclusione o viceversa l'inserimento del vincolo in questione per le aree in cui sia verificata o meno l'effettiva sussistenza di area boscata (tale procedura sarà soggetta a Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR).
- **Valori paesaggistici e ambientali:** partendo da una prima ricognizione delle Invarianti del PIT-PPR, approfondire gli elementi caratterizzanti il territorio intercomunale, in modo da fornire un quadro di base chiaro sotto gli aspetti paesaggistici-ambientali.
- **Analisi delle previsioni di R.U. vigente:** Sarà necessario approfondire il disegno strategico per gli insediamenti presenti nei due territori comunali, che favoriscano lo sviluppo o la riqualificazione, anche attraverso il consumo di nuovo suolo non edificato, attivando il procedimento previsto dall'art. 25 della L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione). Particolare importanza dovrà essere data alla definizione di un disegno organico degli ambiti urbani, che indirizzi le strategie dei futuri strumenti di pianificazione comunale (Piano Operativo o simili) verso una pianificazione organica degli ambiti urbani rispetto ai tessuti e alle funzioni dell'edificato esistenti. In tal senso è da tenere in considerazione la possibilità di prevedere meccanismi di perequazione anche tra i due Comuni, in modo da permettere la riqualificazione degli ambiti urbani.

Si dovrà quindi:

- predisporre una disciplina volta a riqualificare i margini di città e campagna con la definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbanistici;
- predisporre una disciplina volta a ristabilire i corridoi infrastrutturali in relazione ai caratteri policentrici dei sistemi insediativi, riabilitando le funzioni della viabilità storica e di quella rurale ed i nodi di interscambio con la rete della mobilità dolce;
- Assicurare una pianificazione intercomunale al fine di coordinare in modo efficace, anche attraverso forme perequative territoriali, le azioni comuni in materia di paesaggio, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità, aree produttive azioni volte alla riqualificazione dei centri commerciali naturali.

7.1.3. Lo statuto del Territorio

Lo Statuto del territorio comprende, con i necessari elementi di dettaglio riferiti al territorio (inter)comunale, quanto contenuto nel PIT e nel PTC. Esso costituisce l'atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale per la comunità locale che partecipa alla sua formazione, ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.

I paragrafi successivi descrivono gli elementi principali dello Statuto del Territorio.

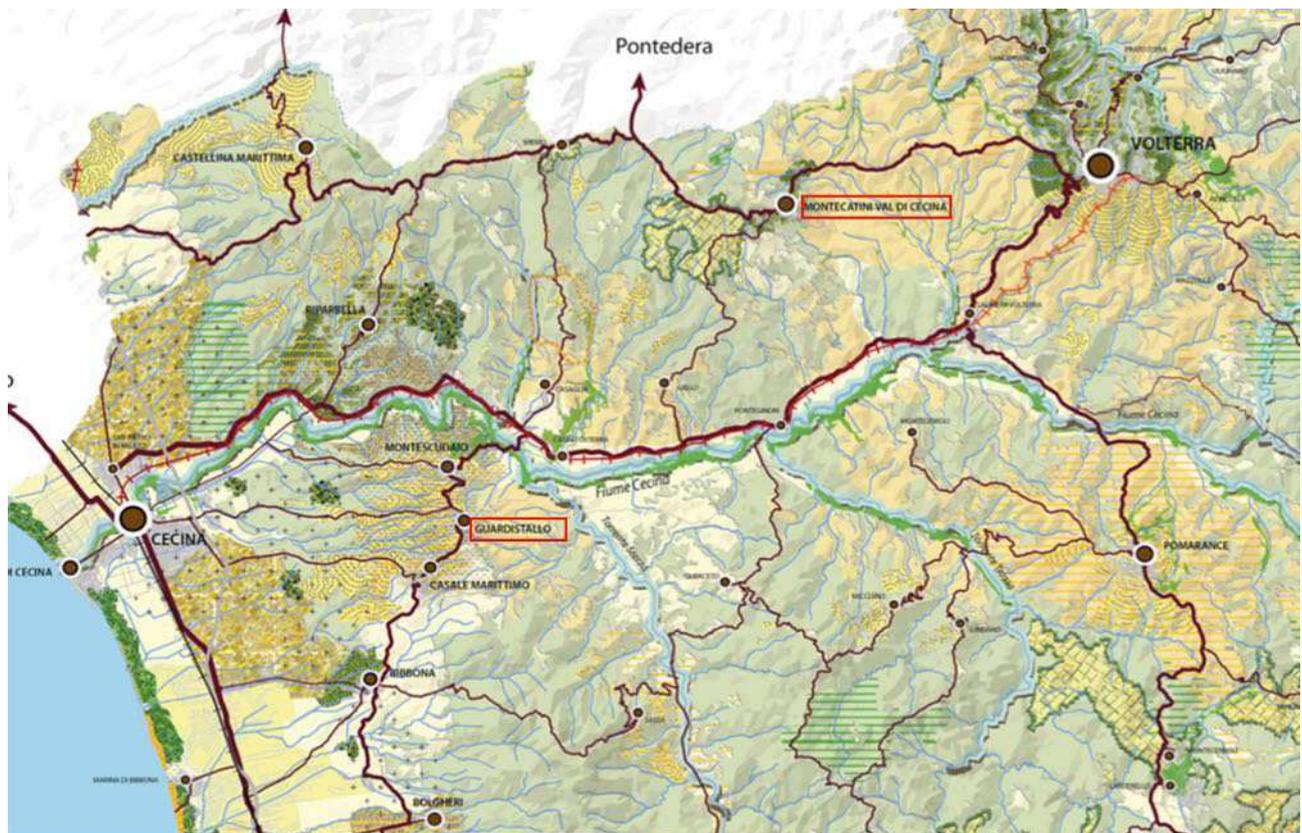
7.1.3.1. Il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali

Il punto di partenza per l'individuazione delle invarianti e del patrimonio territoriale sono i quadri conoscitivi e gli statuti dei Piani Strutturali vigenti, del PTC e del PIT.

E' quindi necessaria l'individuazione e la condivisione delle risorse patrimoniali dell'area intercomunale a partire da quelle già riconosciute dai PS vigenti e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Gli elementi raccolti confluiranno nella costruzione della Carta del Patrimonio per sezioni tematiche generali (inquadramento dell'area, processi storici di territorializzazione, ecc.) e specifiche riferite alla quattro "strutture territoriali" in cui è articolato il PIT/PPR, che dovranno essere organizzate secondo lo schema ricorrente, in parte analitica, interpretativa e disciplinare. Nella costruzione della carta sarà interessante inserire anche quella parte dell'identità del territorio che potrà emergere dallo svolgimento del processo partecipativo

Infine il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 65/2014 richiedono:

- a) la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b) l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c) la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

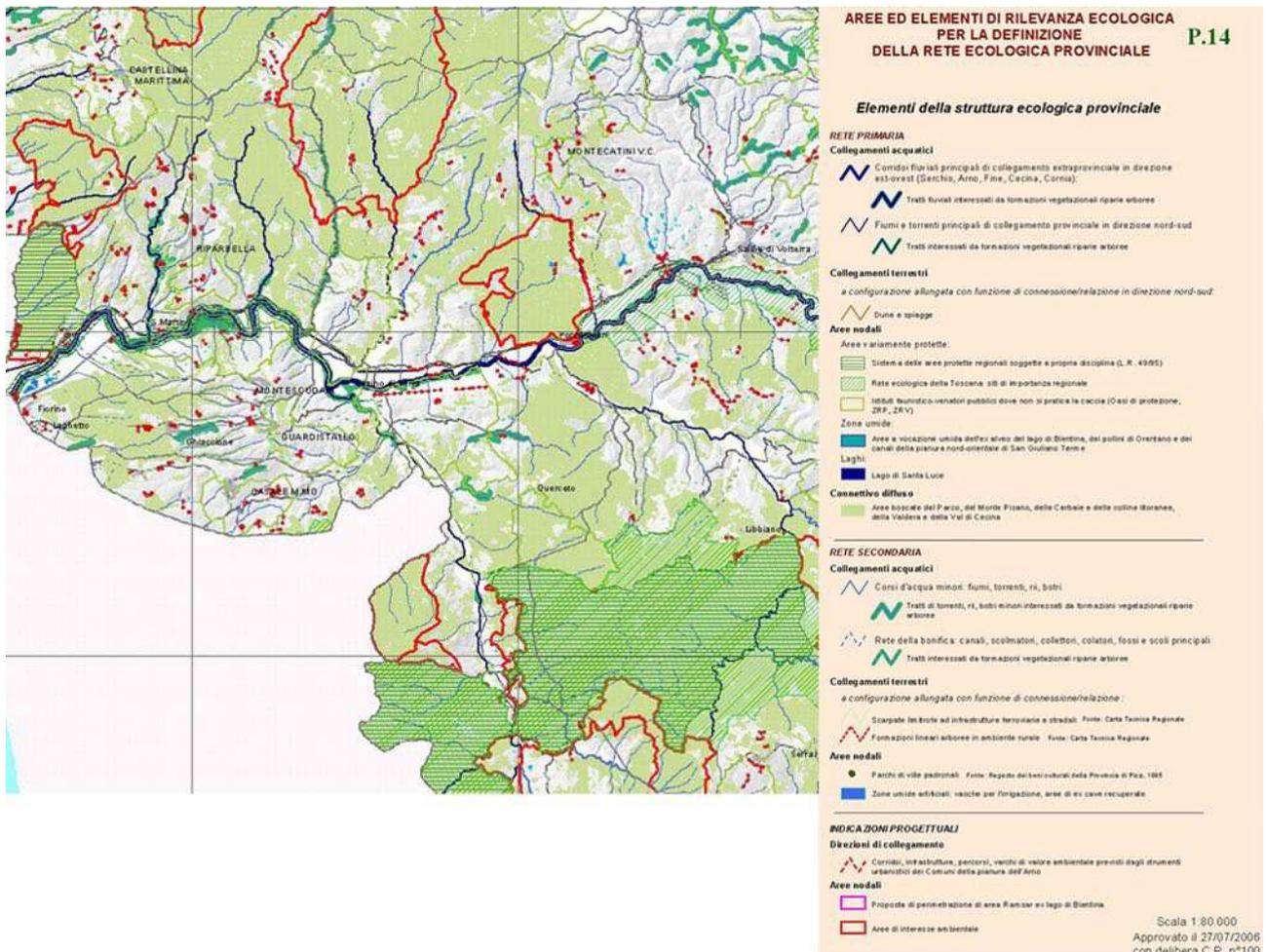
Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale

- Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi
- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici

- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi
- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo

- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Estratto della Carta del Patrimonio Territoriale e paesaggistico, del PIT-PPR



Estratto Tav. P.14 "Aree ed elementi di rilevanza ecologica per la definizione della rete ecologica provinciale" del PTC di Pisa.

7.1.3.2. Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale)

L'elemento di maggiore novità introdotto dalla L.R. 65/2014, è il Territorio Urbanizzato, ambito entro cui, ed esclusivamente in esso, sono ammesse le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali. La tutela del bene suolo e del patrimonio territoriale, è il fulcro principale della nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio; questo principio trova nell'individuazione di un tale perimetro, per certi aspetti "vincolante", il suo punto di forza maggiore.

Il Territorio Urbanizzato, secondo il comma 3 dell'art.4 della L.R. 65/2014, "è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Al comma 4 dello stesso articolo, la Legge continua dicendo che: "L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".

Le trasformazioni di carattere non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di

verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali (vedi conferenza di copianificazione, paragrafo 7.1.3.3 del presente documento).

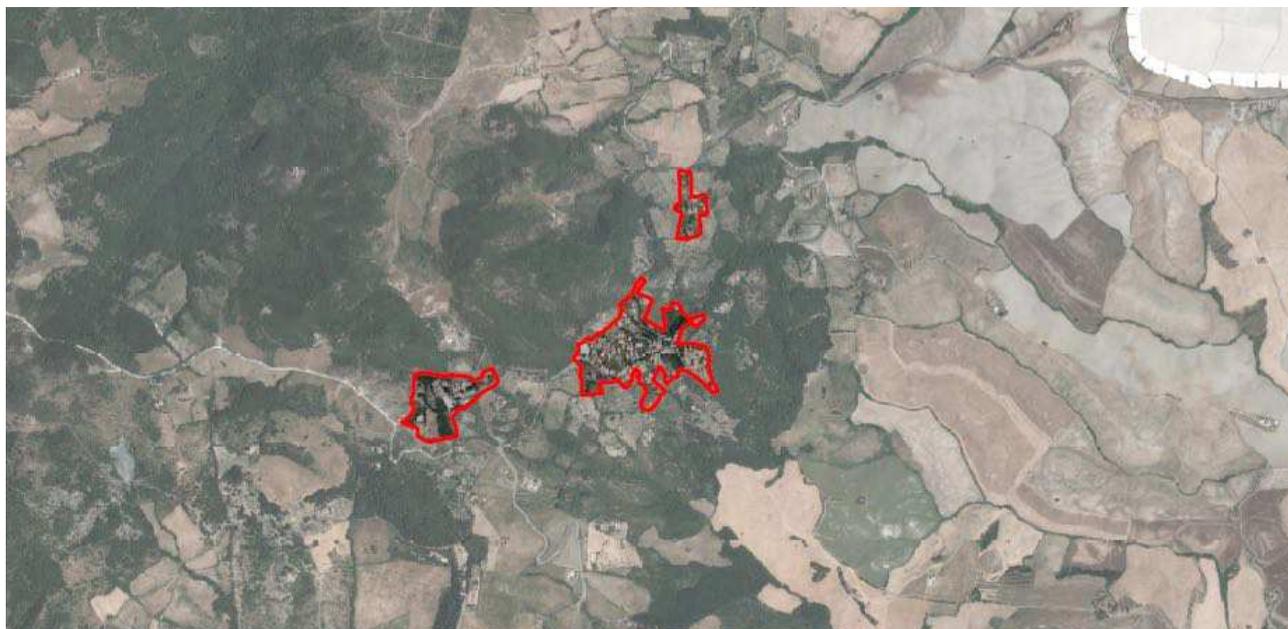
Questa è una fase molto importante in quanto è il momento in cui ridefinire anche il disegno del territorio intercomunale rispetto alle strategie socio-economiche e territoriali perseguite.

In questa fase di Avvio del procedimento si è provveduto ad individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, dei due comuni facenti parte del P.S.I.. Tale individuazione, da considerarsi comunque non definitiva e suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuali, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

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

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

E' stata quindi prodotta una tavola che individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.

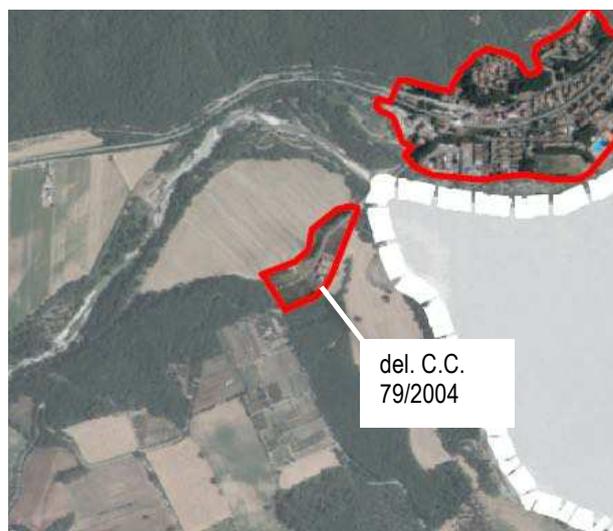


Estratto della Tavola n.4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali", comune di Montecatini Val di Cecina.



Estratto della Tavola n.4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali", comune di Guardistallo.

Sono individuati come territorio urbanizzato i piani attuativi convenzionati, per un totale di due interventi presenti in entrambi i comuni. In particolare, il piano di lottizzazione del comune di Guardistallo è convenzionato in data 13/05/2005, mentre il PAc del comune di Montecatini V.D.C. con Delibera C.C. 79/2004.



Piani convenzionati - Estratti della Tavola n.4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali"

7.1.3.3. La Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 o 224 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi

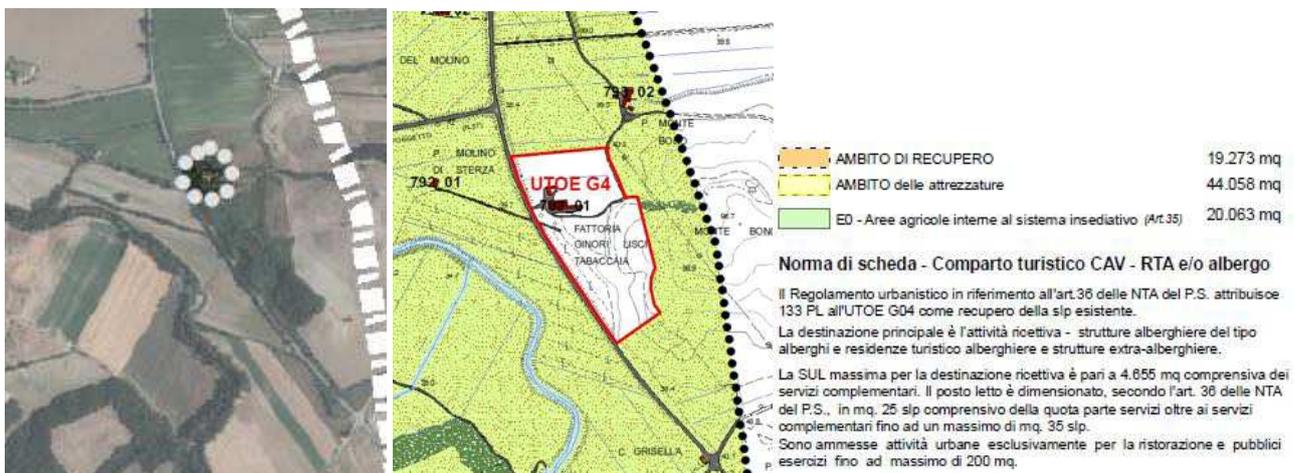
compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune (o i Comuni) direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

I Comuni richiedono la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

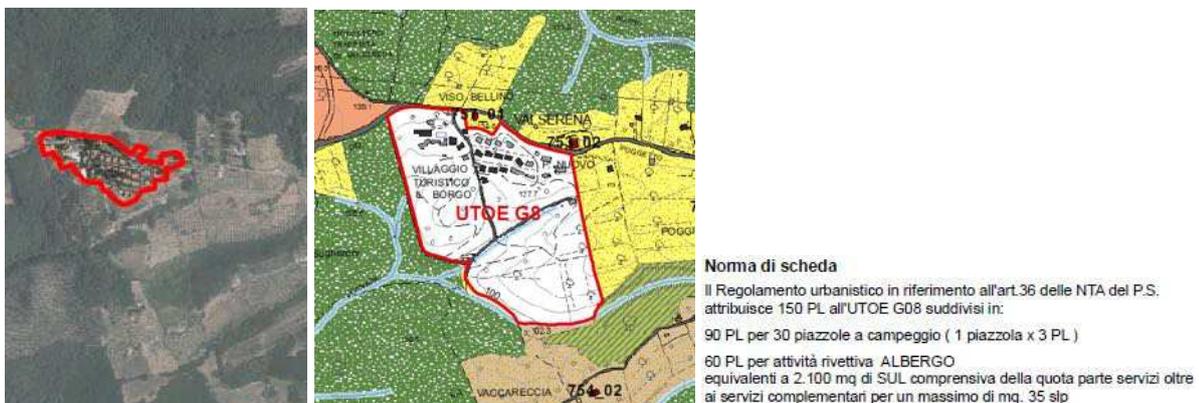
In questa fase si individuano gli interventi a destinazione produttiva o turistico-ricettiva, presenti nei regolamenti urbanistici vigenti; si rimanda a una seconda fase, a seguito di approfondimenti strategici, l'individuazione di ulteriori aree da assoggettare a conferenza di copianificazione.

Per i comuni di Guardistallo e Montecatini V.D.C. le aree oggetto di conferenza sono in totale quattro, riportate nell'elenco a seguire, insieme a estratti dei regolamenti urbanistici vigenti e della tavola n. 4 relativa all'individuazione del territorio urbanizzato (vedi Tavola 4).

- UTOE Turistica Tabaccaia, comune di Guardistallo: prevede la realizzazione di n. 133 posti letto per una SUL massima di 4655 mq.



- UTOE Turistica Il Borgo, comune di Guardistallo: prevede l'ampliamento con ulteriori 150 posti letto, suddivisi tra piazzole a campeggio e albergo (SUL pari a 2100 mq).



- UTOE 4B ATp1, loc. Cortolla, comune di Montecatini V.D.C.: prevede nuova edificazione con funzione artigianale e produttivo per una SUL massima di 7200 mq.



SUPERFICIE TERRITORIALE	17.548 MQ
SUPERFICIE FONDIARIA	12.635 MQ
SUL MAX	7.200 MQ
RC	40%
H MAX	7 ML
DESTINAZIONE D'USO	Artigianale - Industriale
OPERE PUBBLICHE	
VERDE PUBBLICO	2.376 MQ
PARCHEGGIO PUBBLICO	1.872 MQ

- UTOE 5 ATp2, loc. Casino di Terra, comune di Montecatini V.D.C.: prevede nuova edificazione con funzione produttiva con per una SUL massima di 6000 mq.



SUPERFICIE TERRITORIALE	11.380 MQ
SUPERFICIE FONDIARIA	8.100 MQ
SUL	6.000 MQ
RC	40%
H MAX	7 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva
OPERE PUBBLICHE	
VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

7.1.3.4. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici

L'articolo 92 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 prevede che il PS individui i centri ed i nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza. Gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono definiti dalla LR 65/2014 all'art. 64 comma 3 lett. a) come "aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto". L'articolo 66 prevede che gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con il PIT-PPR individuino gli ambiti e ne identifichino gli aspetti paesaggistici da mantenere e promuovere anche in caso di trasformazione.

Considerata la molteplicità formativa dei vari centri e nuclei storici presenti, sarà necessario prima provvedere ad individuare tali insediamenti, compresi i borghi rurali e poi tramite anche un'attenta analisi paesaggistica definire i criteri di individuazione. Si specifica che il Comune di Montecatini Val di Cecina, come descritto al paragrafo 4.4.6 del presente documento, ha già individuato i Nuclei Rurali presenti sul proprio territorio. In questa fase abbiamo ritenuto opportuno individuare i nuclei rurali solo come elementi puntuali, rimandando alla fase di quadro conoscitivo più approfondita l'effettiva perimetrazione e individuazione della pertinenza paesaggistica.



Nuclei rurali - Estratti della Tavola n.4 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali".

7.1.3.5. I riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie

Lo Statuto del Territorio del PS dovrà gettare le basi per una coerente suddivisione del territorio in Unità Territoriali Omogenee Elementari e per una conseguente definizione delle strategie di Piano riferite a ciascuna UTOE.

7.1.3.6. I caratteri geo-fisici del territorio

Sulla base delle indagini già svolte dai comuni (vedi capitolo 5) si dovrà prevedere nella parte statutaria del Piano riferimenti anche gli adeguamenti delle norme per la prevenzione dei rischi connessi alle fragilità del territorio: rischi per effetti geomorfologici, rischi per effetti idraulici e rischi legati alla vulnerabilità ed all'inquinamento delle falde acquifere. L'esigenza di aggiornare queste norme è motivata, oltre che da una conoscenza più approfondita del territorio anche dalle modifiche della disciplina di settore DPGR 53R/2011 relativo alle indagini geologiche idrauliche e dalle recenti disposizioni della LR 21/2012, nonché della nuova Legge Regionale 41/2018 "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

7.1.4. La strategia dello sviluppo sostenibile

La parte strategica del PS si presenta come un "*Programma*" continuamente aggiornabile, di ampio respiro, che consente inserimenti per lo sviluppo di nuovi progetti e/o il superamento di alcune parti propositive a seguito di fatti non prevedibili, purché siano in coerenza con le sue linee generali.

Alla redazione di questa parte fondamentale contribuisce anche il processo partecipativo con i cittadini, i rappresentanti delle categorie economiche, della cultura, delle professioni, le imprese, le associazioni del volontariato culturali, sociali, sportive e le istituzioni.

E' bene ricordare che il primo obiettivo da perseguire, come già definito precedentemente, è quello della qualità dell' "abitare" che include al suo interno la qualità sociale, architettonica, di progettazione urbanistica, di conoscenza della struttura economica, dove i parametri qualitativi prevalgono su quelli quantitativi.

La parte strategica del Piano fissa, quindi, gli obiettivi, le azioni e i progetti da attuare nel territorio intercomunale su un arco di durata almeno di 15/20 anni, sui quali i Comuni si assumeranno il ruolo essenziale di regia e di coordinamento, valutando le ipotesi progettuali che nel tempo saranno proposte, le fonti finanziarie da attivare, le strategie di investimento ed il monitoraggio degli effetti prodotti dal Piano.

Operando in una logica intercomunale, sulla base degli obiettivi strategici dei Piani Strutturali vigenti, si rende necessario verificare, aggiornare ed integrare gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, le perimetrazioni delle UTOE ed il dimensionamento del Piano alla luce del nuovo Regolamento D.P.G.R. Toscana n.32/R del 05.07.2017 e i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

Il processo di puntualizzazione ed ove necessario di ridefinizione delle linee strategiche del Piano sarà accompagnato da una costante verifica della sostenibilità delle scelte da condurre attraverso le procedure della valutazione ambientale strategica (VAS) ed all'interno del Piano attraverso una mirata valutazione degli effetti delle previsioni a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto riguarda il tema del dimensionamento, le previsioni del vigente PS dovranno essere verificate in relazione alle nuove strategie a livello intercomunale con particolare attenzione all'insieme delle funzioni ammesse dal Piano.

In relazione alla definizione delle strategie del Piano per il sistema insediativo si rende necessaria una attenta lettura degli effetti territoriali delle trasformazioni socio economiche ed in particolare degli effetti della pesante crisi economica in atto, allargando all'indietro nel tempo anche la conoscenza delle trasformazioni urbanistiche che si sono succedute. Con tale tema dovranno misurarsi sia l'aggiornamento delle politiche di gestione degli insediamenti esistenti, sia le opzioni strategiche per la trasformazione degli assetti insediativi.

La parte strategica del Piano dovrà misurarsi anche con i contenuti del PIT – Piano paesaggistico approvato ed in particolare con le indicazioni contenute nella scheda di ambito e con la disciplina di uso in essa definita.

Complessivamente la messa a punto della parte strategica del Piano richiede azioni che possono così essere sintetizzate:

- innovare le strategie per la trasformazione degli assetti territoriali
- aggiornare il dimensionamento del Piano
- garantire la qualità e la sostenibilità delle trasformazioni previste dal Piano
- definire strategie di recupero paesaggistico ambientale e di rigenerazione urbana

I nuovi aggiornamenti di cui sopra sono da considerarsi alla luce del territorio intercomunale oggetto di PSI; pertanto, seppur i Comuni abbiano da poco aggiornato i propri strumenti urbanistici (in special modo

Montecatini V.d.C.), le nuove strategie dovranno parlare all'unione dei due territori nella loro interezza, apportando così specifiche modifiche, alla luce delle nuove caratteristiche del territorio intercomunale.

8. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. E' necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.



Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione strategico e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio intercomunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto del P.S.I..

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

8.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione della variante, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.S.I..

Si propone di assegnare il termine di 90 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c)

8.1.1. Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio;
- Provincia di Pisa

I soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAT;
- ASL NORD OVEST – Zona Bassa Val di Cecina e Val di Cornia – Zona Alta Val di Cecina e Valdera;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno
- Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per le provincia di Pisa e Livorno;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile - Area Vasta di Livorno, Pisa e Lucca;
- Autorità di Bacino Regionale Toscana Costa;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani (ATO) Toscana Costa;
- Autorità idrica Toscana - A.T.O. 5 "Toscana Costa";
- Comando unità per la tutela forestale, ambientale e agroalimentare

Gli enti territoriali interessati:

- Comune di Bibbona;
- Comune di Casale Marittimo;
- Comune di Cecina;
- Comune di Lajatico;
- Comune di Montescudaio;
- Comune di Monteverdi Marittimo;
- Comune di Pomarance;
- Comune di Riparbella;
- Comune di Volterra;
- Unione Colli Marittimi Pisani;

- Unione Montana Alta Val di Cecina;
- Federazione Provinciale Coldiretti Pisa.
- Confederazione Italiana Agricoltori di Pisa.
- Confartigianato Pisa.
- Confesercenti Pisa.
- Confcommercio Pisa.
- Associazione Industriali di Pisa.
- Camera di Commercio Pisa.
- ASA (Azienda Servizi Ambientali): Ente Gestore unico dell'ATO n°5 Toscana Costa;
- ENEL distribuzione.
- 2i Rete Gas;
- TERNA Spa
- Ente gestore servizio raccolta e smaltimento rifiuti: REA S.p.A.
- Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa.
- Ordine dei Geologi della Toscana. Sede di Firenze.
- Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della Provincia di Pisa.
- Collegio Provinciale dei Geometri della provincia di Pisa.
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa.
- A.R.S.I.A. FIRENZE

8.1.2. Enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano

Riteniamo di richiedere il parere, nulla osta o assensi necessari all'approvazione ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio ai fini della Conformazione al PIT-PPR;
- Provincia di Pisa;
- ARPAT;
- ASL NORD OVEST – Zona Bassa Val di Cecina e Val di Cornia – Zona Alta Val di Cecina e Valdera;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno;
- Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per le provincia di Pisa e Livorno;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile - Area Vasta di Livorno, Pisa e Lucca;
- Autorità di Bacino Regionale Toscana Costa.

8.2. Criteri per garantire la partecipazione dei cittadini

Il responsabile del procedimento in coordinamento con il Garante per l'informazione del Piano Strutturale Intercomunale, al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;
- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).



8.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico. Tra questi si richiamano:



- ❖ la popolazione dei Comuni di Guardistallo e Montecatini V.d.C. nel suo complesso;
- ❖ le imprese;
- ❖ gli operatori economici;
- ❖ le organizzazioni tecnico-professionali;
- ❖ i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- ❖ le parti economiche e sociali;
- ❖ le altre istituzioni pubbliche interessate;
- ❖ le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.

In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali.

In questo modo le due macrocategorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fase della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare.

8.4. Il Piano delle attività di comunicazione e di partecipazione

Il piano delle attività di informazione e comunicazione relativo alla redazione del P.S.I. sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

FASE PRELIMINARE

Redazione della bozza tecnica della P.S.I.: in questa fase verranno utilizzati, quanto più possibile, strumenti che permettano la migliore illustrazione del lavoro, quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase sarà indispensabile far comprendere cosa è il Piano Strutturale Intercomunale, disciplinato dalle nuove norme per il governo del territorio introdotte con la L.R. 65/2014, quali sono le sue finalità e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. In questa fase verranno inoltre attivati, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea dei destinatari interessati dal processo di formazione dello strumento urbanistico. La comunicazione di questa fase servirà a spiegare, a grandi linee, lo sviluppo del territorio intercomunale delineato con il nuovo strumento urbanistico, le principali disposizioni e a sollecitare proposte per la redazione della stesa, anche con la predisposizione di un modello da pubblicizzare tramite la home page dei Comuni, con cui la cittadinanza propone.

REDAZIONE, ADOZIONE, OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE E DIVULGAZIONE DEL PIANO STRUTTUTALE INTERCOMUNALE.

Verranno privilegiate la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. In questa fase verrà inoltre informata quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio dei due Comuni (capoluoghi e frazioni). Il Progetto di P.S.I. sarà disponibile anche sul sito internet dei Comuni dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla sua redazione.



Verranno inoltre attivati semplici ed adeguati canali di partecipazione oltre a riportare successivamente al P.S.I. nella forma definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.).

Presso l'Ufficio del Garante e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potrà consultare il P.S.I. e saranno fornite le informazioni tecniche.

8.5. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione

E' necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata finalizzati a rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione, attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento.

Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinanti a coinvolgere varie fasce e categorie e all'utilizzo di mezzi legati alla pubblicità tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, le procedure di variante ricorreranno ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Sarà elaborata una sezione web dedicata, inserita sul sito web dei Comuni.

8.6. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è istituito ai sensi dell'articolo 37 comma 2 della Legge Regionale nr. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e le sue funzioni sono esplicitate in uno specifico regolamento comunale.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato nella persona di **Carducci Chiara** (dipendente del Comune di Guardistallo), sarà responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale. Il Garante si occupa della diffusione delle informazioni sulle scelte dell'amministrazione comunale per consentire la più ampia partecipazione dei cittadini e contestualmente garantire che l'amministrazione comunale sia messa a conoscenza delle opinioni e delle richieste della cittadinanza.

9. ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In seno alla procedura di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Guardistallo e il Comune di Montecatini V.d.C., sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Tavola 1 – Uso del suolo, scala 1:25.000;
- Tavola 2.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I Sistemi morfogenetici, scala 1:25.000;
- Tavola 2.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica, scala 1:25.000;
- Tavola 2.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi, scala 1:25.000;
- Tavola 2.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali, scala 1:25.000;
- Tavola 3 – Vincoli sovraordinati, scala 1:25.000;
- Tavola 4 – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali, scala 1:25.000.

Contestualmente all'Avvio del Procedimento, è stato dato Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, per il quale è stato prodotto il seguente elaborato:

- Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Monsummano Terme, Settembre 2018



Arch. Giovanni Parlanti