

**Comune di Guardistallo**

*Provincia di Pisa*

# **VARIANTE NORMATIVA PER LE ZONE AGRICOLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Geom. Fabrizio Sacchini**

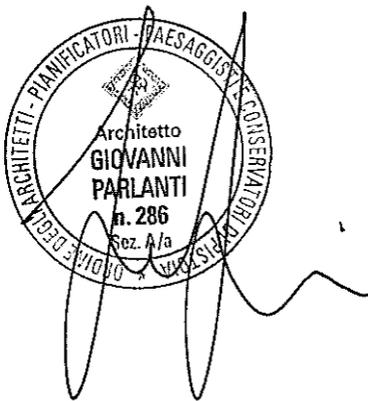
*Responsabile del procedimento*

**Dott.ssa Roberta Gioni**

*Garante dell'informazione*

**Sandro Ceccarelli**

*Sindaco*



## **RELAZIONE GENERALE**

Approvato con Del.C.C. n.                      del

*Marzo 2017*



## INDICE

<b>1. LA PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE .....</b>	<b>2</b>
2.1. Il Regolamento Urbanistico vigente .....	3
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE .....</b>	<b>14</b>
<b>4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE .....</b>	<b>15</b>
4.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico .....	15
4.2. I Beni Paesaggistici .....	20
4.3. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa .....	30
<b>5. LA VARIANTE AL R.U. PER ADEGUAMENTO ED AGGIORNAMENTO ESCLUSIVAMENTE NORMATIVO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO .....</b>	<b>32</b>
5.1. le modifiche apportate al regolamento Urbanistico .....	32
5.2. Specifiche considerazioni sul dimensionamento della variante .....	33
<b>6. APPENDICE .....</b>	<b>33</b>

## 1. LA PREMESSA

La Regione Toscana ha recentemente 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 statutario 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. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il comune di Guardistallo è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.07 del 23/04/2008 e di variante al P.S. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 31.03.2014. Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 31.03.2014.

L'Amministrazione Comunale intende variare il Regolamento Urbanistico vigente al fine di ottimizzare la disciplina del territorio agricolo e di renderla conforme alla nuova legge regionale 65/2014 e successivo DPGR n.63/R del 25/08/2016. **La variante in oggetto è solo di carattere normativo e quindi non saranno modificate le tavole grafiche.**

## 2.1. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico vigente è composto dai seguenti elaborati:

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito 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.

### **La disciplina del suolo: le aree 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 EO
- 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.

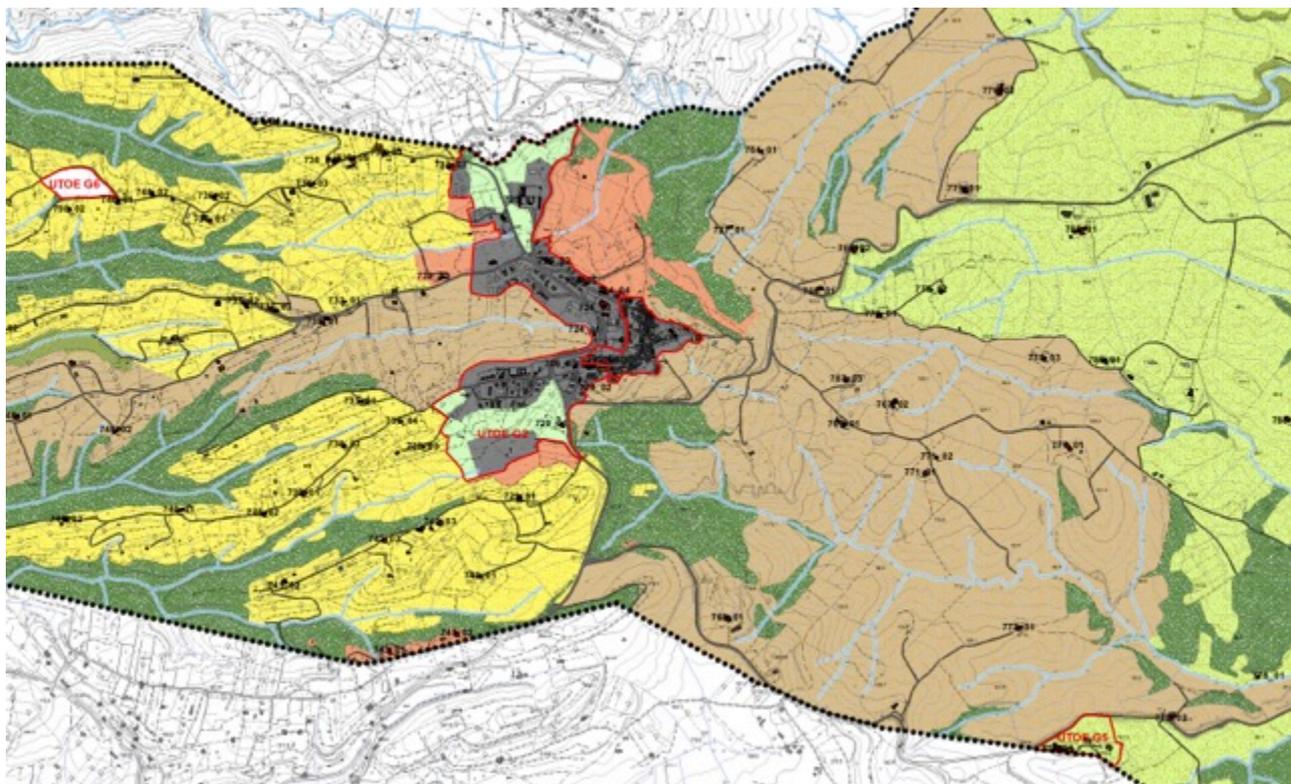
Il RU nella tavola 01 ha sostanzialmente definito le 5 classi della caratterizzazione agraria in questo modo

#### **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 RU**

- 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



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

### **La disciplina del suolo: 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 ritenuto trattare 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**

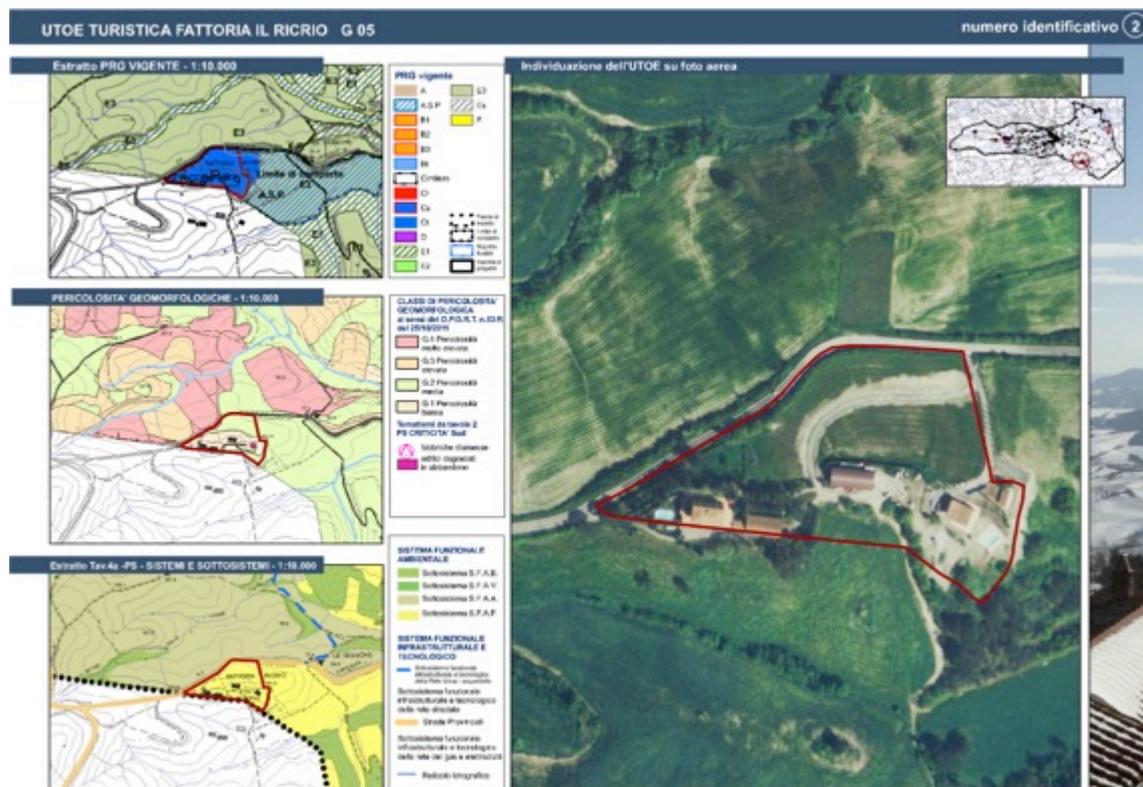
L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno dell'UTOE G4, previa un'analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta 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.

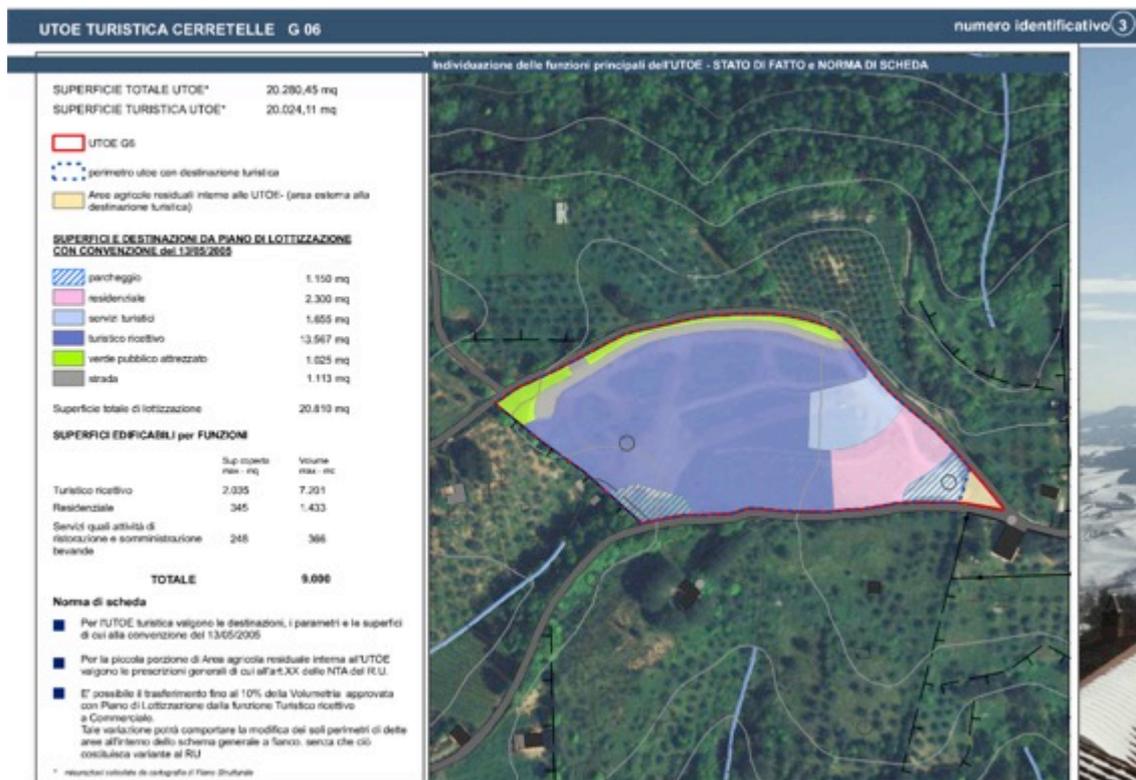
Per questa UTOE, Il Regolamento Urbanistico ha scelto di non attuare il dimensionamento previsto dal P.S., e di demandare ai prossimi Regolamenti eventuali previsioni di nuova ricettività.



### 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 della 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 – IL 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 – IL BORGHO

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.



### **La disciplina del suolo: 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...

#### Insedimenti 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

### **UTOE G2 - Addizioni**

#### 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.

### **Il recupero 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**

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. Il Piano Strutturale ha suddiviso il territorio comunale in sistemi territoriali ed in sistemi funzionali, il censimento ha seguito quindi tale suddivisione come indicata anche all'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale.

### **Il censimento del Patrimonio edilizio esistente extra-urbano**

La schedatura del patrimonio edilizio extra-urbano, individua e descrive i fabbricati e i complessi edilizi presenti fino al 1821 e dal 1821 al 1905 secondo la datazione del Piano Strutturale all'interno delle UTOE, ad esclusione della G 01 -Nucleo Antico, e nel territorio rurale, essi sono individuati cartograficamente nella TAVOLA 01 – SOTTOSISTEMI FUNZIONALI E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE EXTRAURBANO , con apposito numero di scheda.

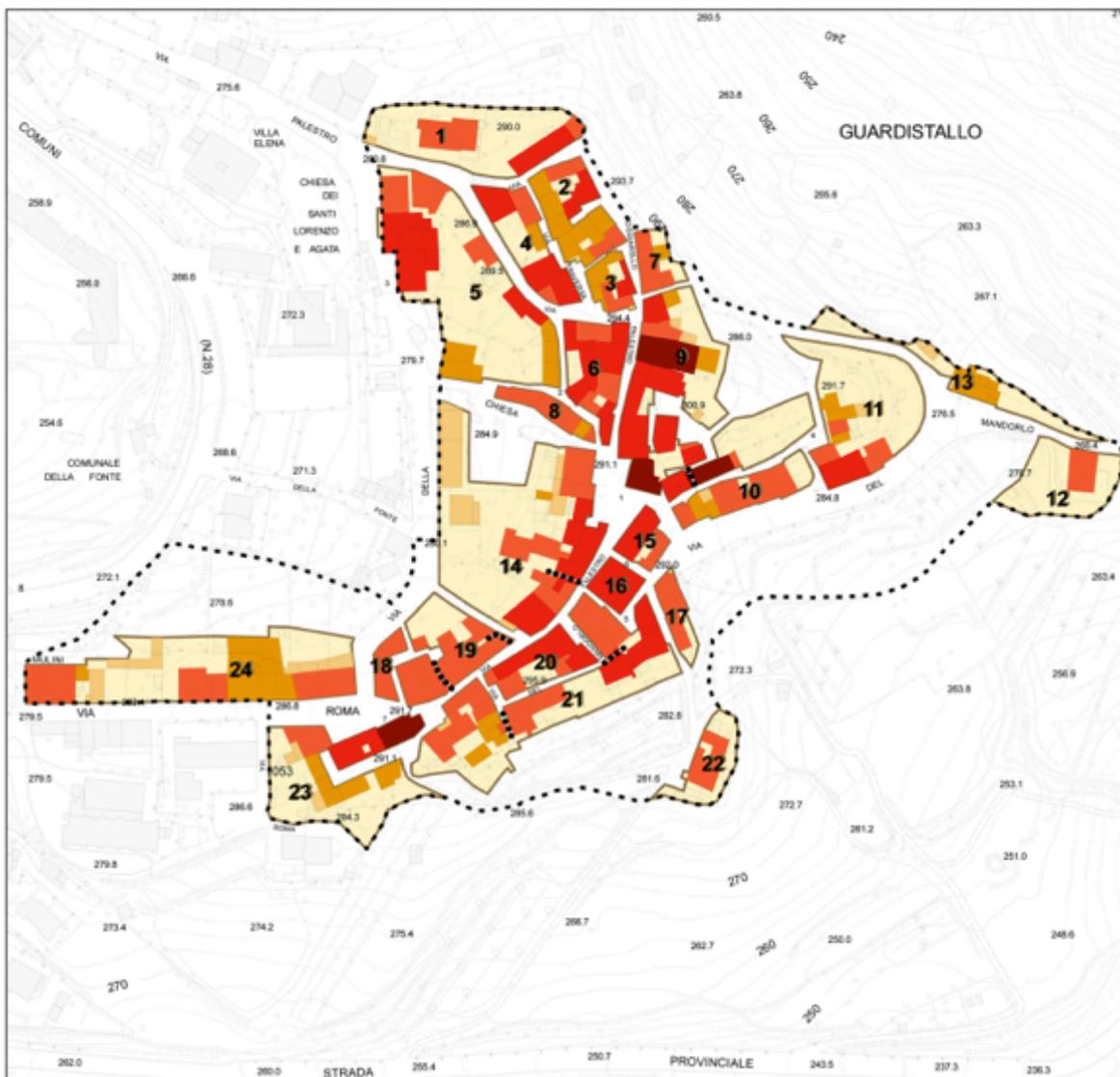
Eventuali edifici di impianto storico che non risultano classificati dal censimento per mero errore di rilievo, su iniziativa pubblica o privata potranno essere censiti in qualsiasi momento e classificati con gli stessi metodi e criteri usati per la schedatura del patrimonio edilizio esistente senza che ciò costituisca variante al R.U..

Sulla base delle classi di valore, indicate nella sezione ATTRIBUZIONE DI VALORE E PRESCRIZIONI, sono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle NTA.

### **Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente UTOE G01**

Valgono le stesse considerazioni effettuate per l'extra-urbano, con la particolarità che è stato elaborato specifico (Allegato A) con l'individuazione cartografica dei fabbricati con l'assegnazione del valore.

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



**Legenda**

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

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

■ Isolato di appartenenza n. X

●●●●● Passaggi voltati

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

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

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

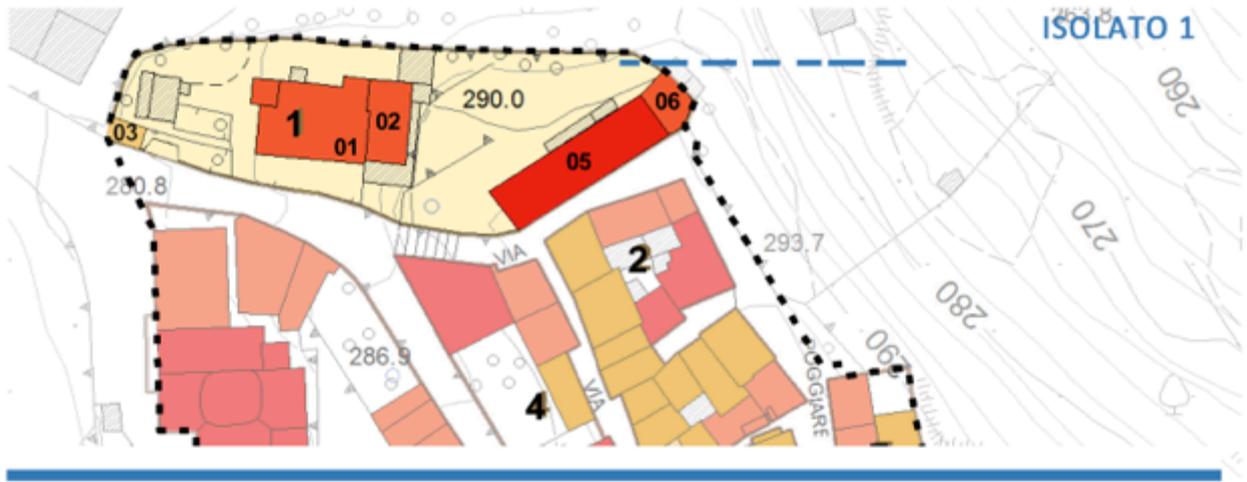
■ Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

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

■ Volumi secondari e accessori privi di valore

E' stato elaborato comunque un registro fotografico.

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



01



02



05



06



03

**Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico-architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. 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;

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

#### 4. 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.

##### 4.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) "è 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.

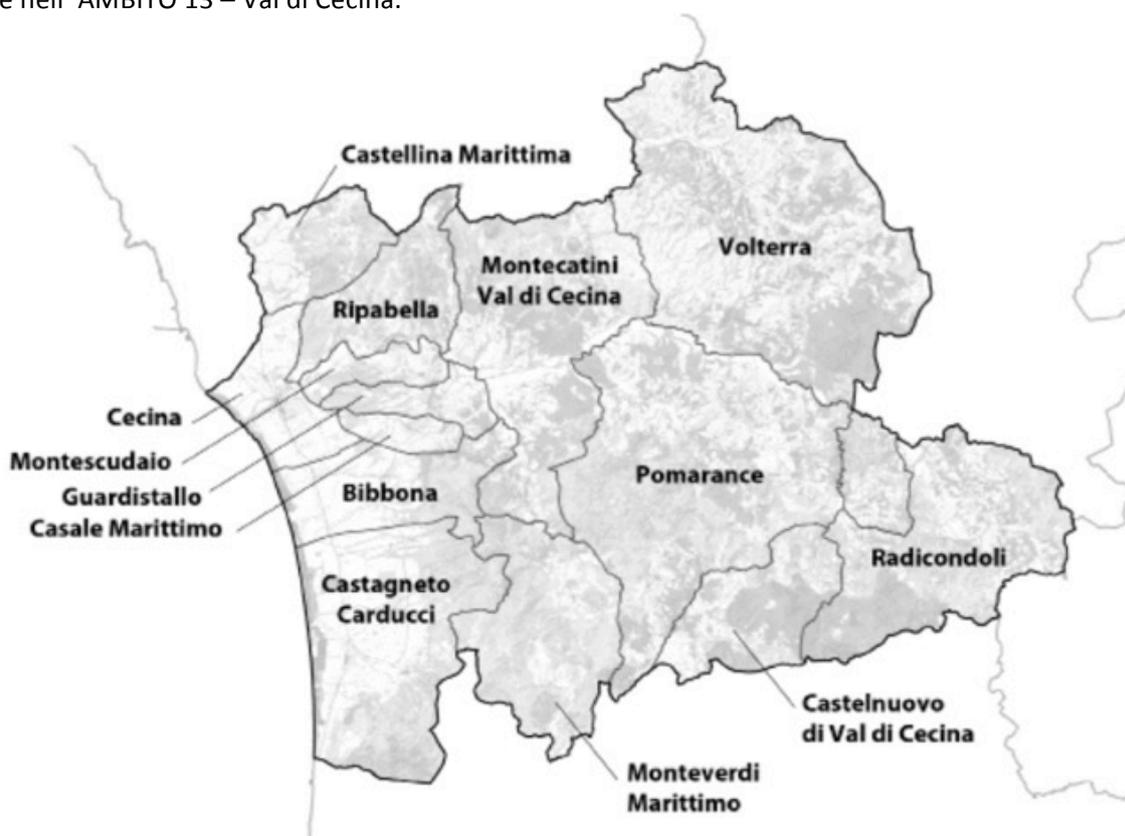
Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

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 il comune di Guardistallo ricade nell' AMBITO 13 – Val di Cecina.



Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- 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.



Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, 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".

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 morfotipologica 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.

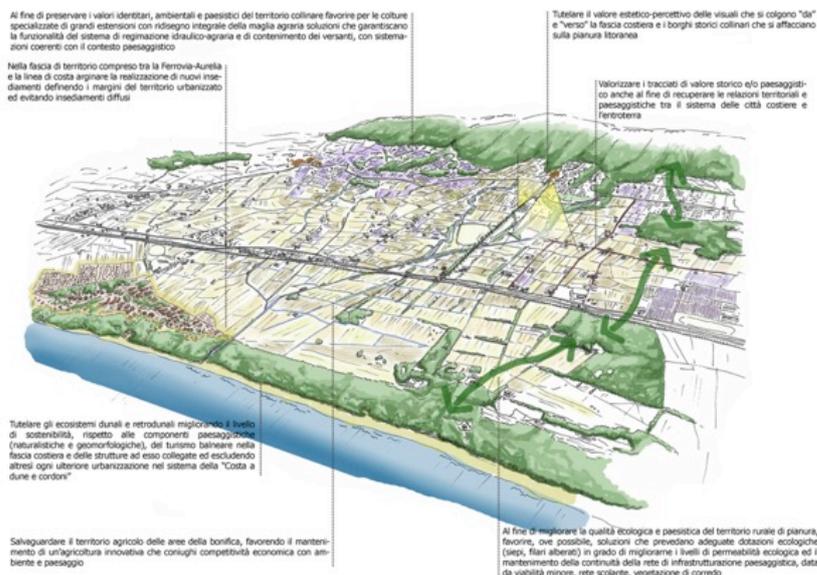
Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 13 sono stati individuati questi obiettivi:

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;*
2. *Salvaguardare la pianura costiera qualificata sulla 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;*
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.*

Infine il Piano Paesaggistico indica Indirizzi per le politiche in modo da indirizzare gli strumenti di pianificazione comunale; nel caso dell'Ambito 13 si specifica l'indirizzo per le politiche n.5 riguardante le "aree riferibili ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine" che cita:

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:*
  - *la città di Volterra che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale dell'ambito;*
  - *i borghi di Castagneto Carducci, Bolgheri, Bibbona, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla costa;*
  - *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.*

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



#### 4.2. I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 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.

#### **Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. b, Codice – 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.**

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

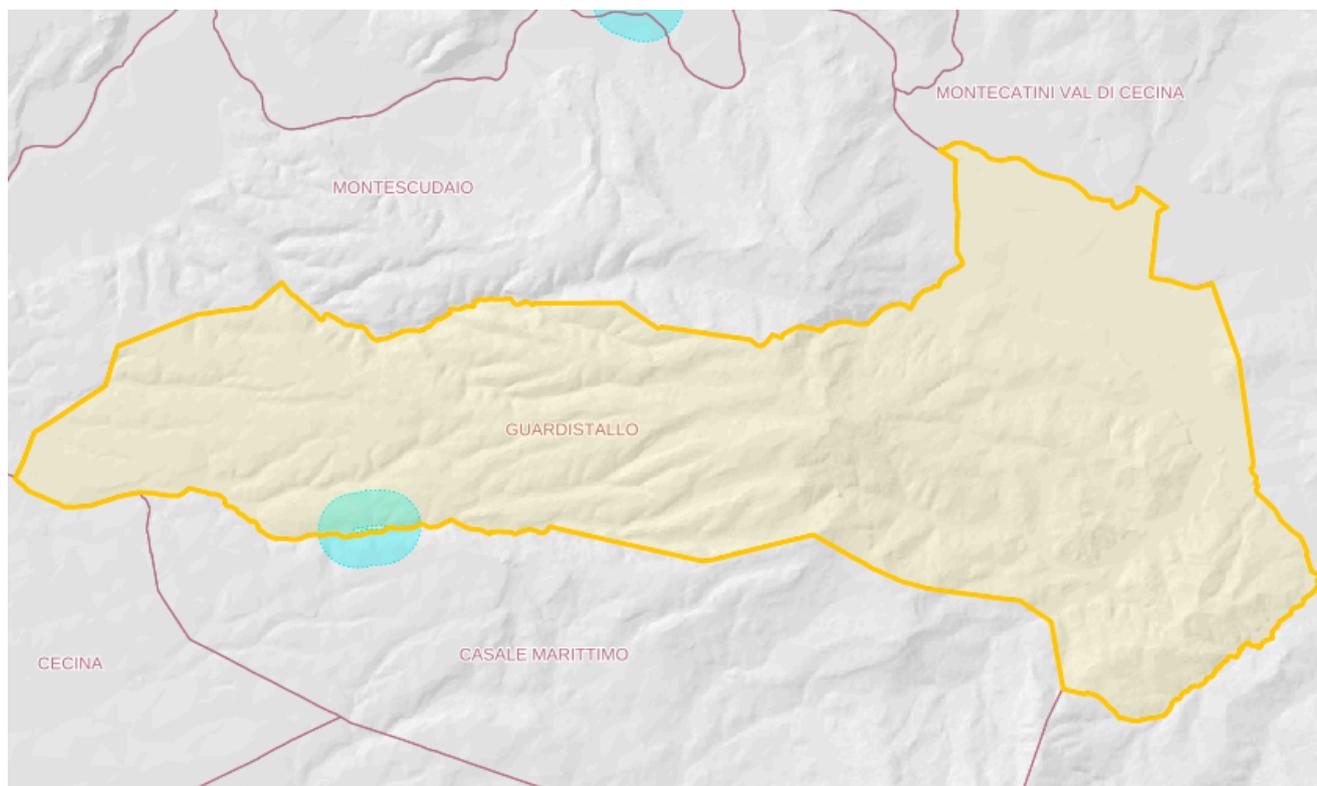
Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a - individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;
- b - individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
- c - Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche che e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.
- d - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
  - 1 - Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;
  - 2 - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
  - 3 - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;
  - 4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

5 - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.

#### Prescrizioni

- a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
  - 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
- b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
- c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
- e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- attività produttive industriali/artigianali;
  - medie e grandi strutture di vendita;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
- f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.



**Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. c, Codice - fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.**

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed esteticoperceptivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

- b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

#### Prescrizioni

- a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
  - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le

esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

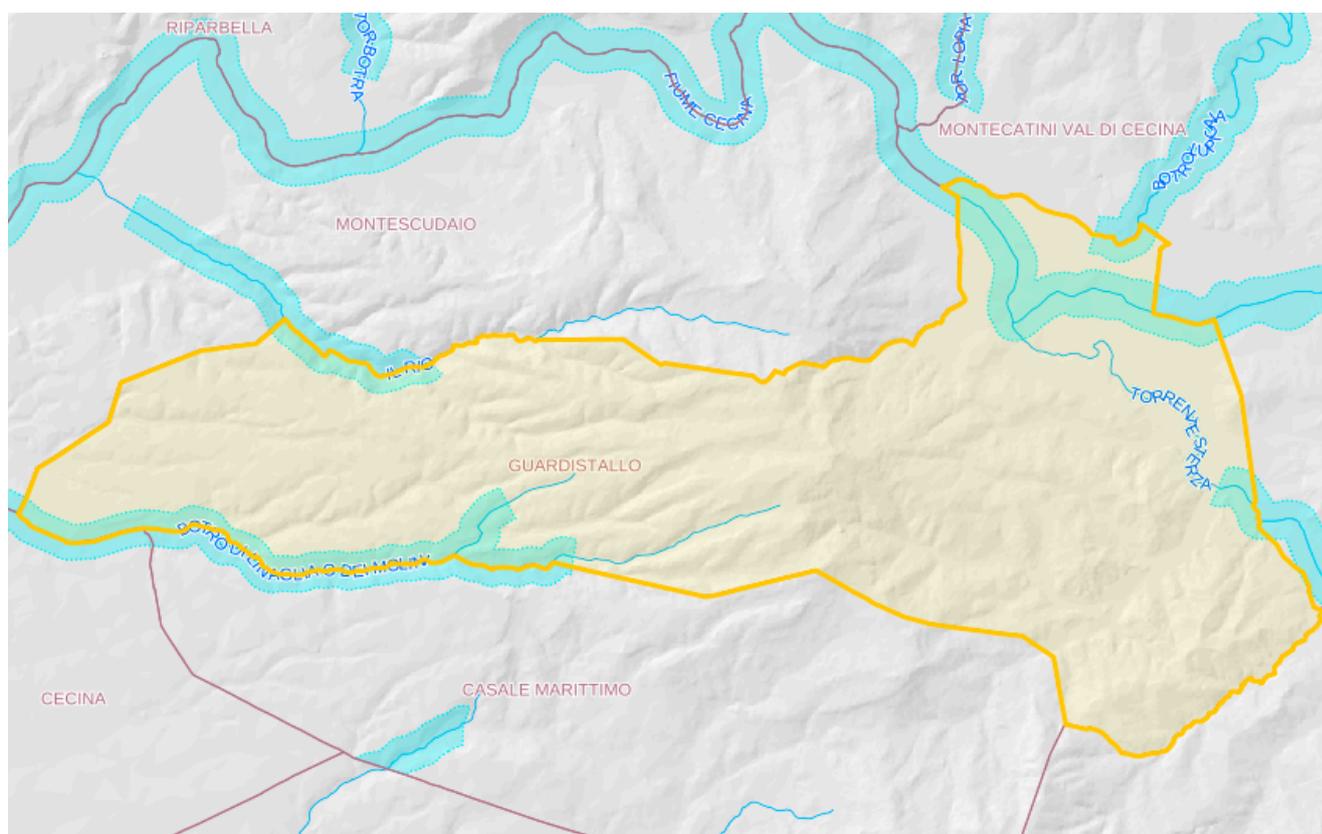
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.



**Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. g ,Codice – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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.**

**Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;
- f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;

i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità .

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
- castagneti da frutto;
- boschi di altofusto di castagno; - pinete costiere; - boschi planiziari e ripariali;
- leccete e sugherete;
- macchie e garighe costiere;
- elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed esteticoperceptivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:

- dei castagneti da frutto;
- dei boschi di alto fusto di castagno;
- delle pinete costiere;
- delle sugherete;
- delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

#### Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

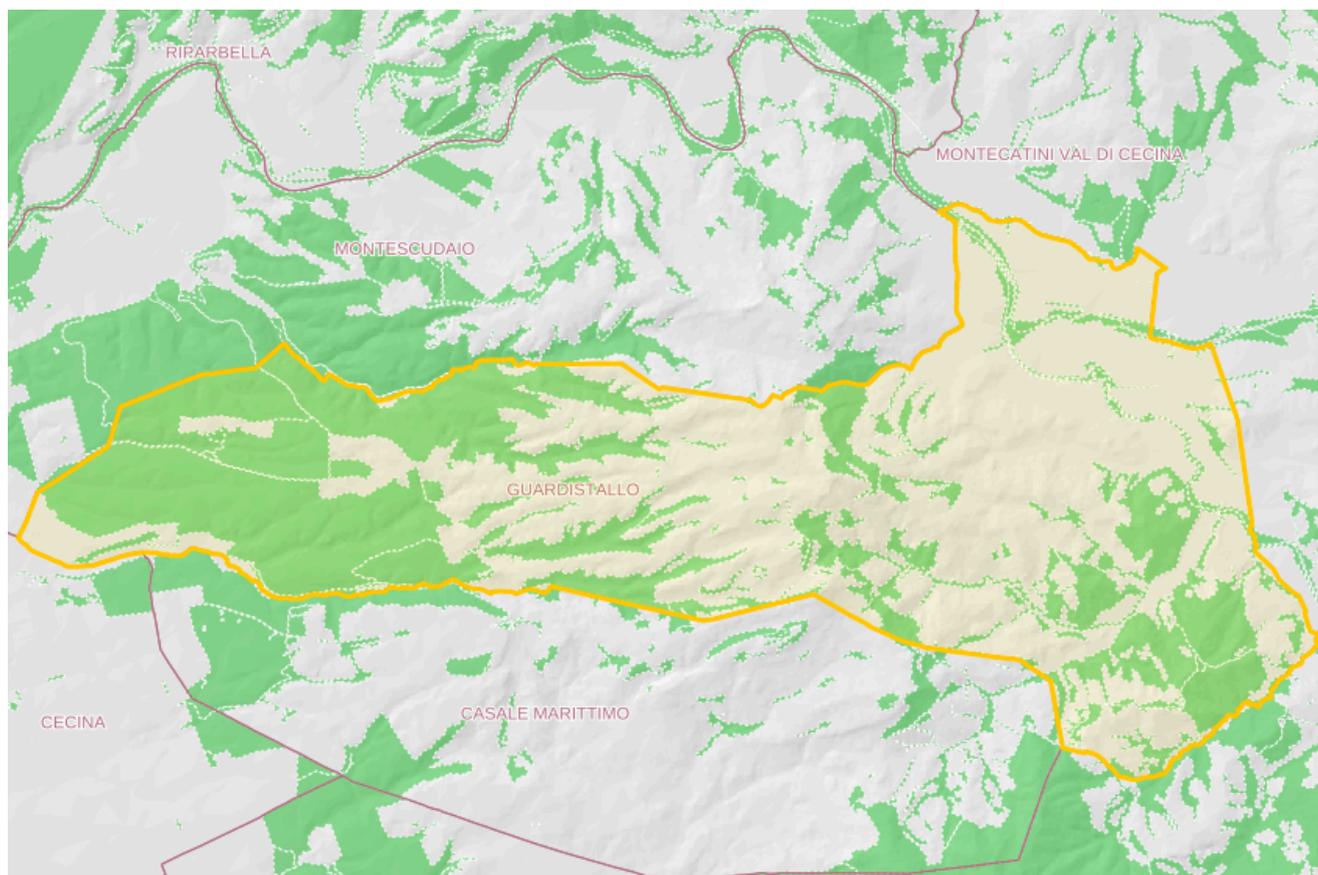
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



### **Beni paesaggistici art.142 c.1, lett. m ,Codice – Le zone di interesse archeologico**

Zona comprendente due insediamenti etruschi e i resti della villa romana di Pieve Vecchia (codice PI02)

Le colline tra cui è inserito il borgo medievale di Casale Marittimo, sullo spartiacque tra la Valle della Sterza e la piana costiera, conservano una morfologia pressoché inalterata, con una significativa presenza di resti archeologici di epoca etrusca e romana. Le ragioni di una tale antropizzazione vanno ricercate nella straordinaria ubicazione geografica, in posizione elevata e nodale.

A SE dell'attuale cittadina di Casale, in località Casalvecchio, un ampio pianoro ospita i resti di un villaggio di capanne di fine VIII secolo a.C. e di un edificio interpretato come una ricca residenza (regia), centro politico e cerimoniale di un insediamento etrusco databile al VII secolo a.C. Il pianoro è inoltre dominato da una piccola altura (detta Acropoli) dove sono stati messi in luce i resti di un insediamento etrusco di IV secolo a.C.

La distruzione della regia di Casale intorno alla metà del VI secolo a.C. è contemporanea alla caduta in disuso della necropoli di Casa Nocera e delle tombe a camera dislocate nei dintorni. Il generale clima di contatti e di scambi che si evince dai materiali rinvenuti ben si accorda con la posizione occupata dal sito nelle dinamiche insediative della Val di Cecina. La collina di Casalvecchio, con la sua ubicazione a cavallo tra il mare e la valle del Cecina, costituiva infatti un punto di controllo strategico che permetteva da un lato il pieno dominio visivo su un ampio tratto di costa da Populonia fino alla foce del Cecina e dall'altro formava, insieme allo speculare sito di Casaglia (nel comune di Montecatini Val di Cecina, PI), una sorta di varco d'ingresso al percorso fluviale che immetteva nel bacino minerario volterrano. E' proprio questa duplice valenza di proiezione verso il mare e di saldo controllo del territorio che ha permesso l'affermazione del sito e il suo ruolo di centro di scambi marittimi sin dalla fine dell'VIII secolo a.C.

Più scarse le testimonianze di età classica ed ellenistica, ad eccezione dell'insediamento sulla piccola altura di Casalvecchio, che si connota anch'esso come un centro di controllo nel territorio.

A partire dal I secolo a.C. il quadro del popolamento muta radicalmente con l'avvenuta romanizzazione del territorio. In località Pieve Vecchia, su un declivio a terrazze, orientato NW-SE e con pendenza piuttosto pronunciata, la terrazza maggiore, un ampio pianoro a circa 170 m s.l.m., era occupata da un notevole edificio di età romana, conosciuto come villa della Pieve, dai cui scavi provengono molti materiali riutilizzati in vari edifici del paese, tra cui spiccano i trapezofori a zampe leonine reimpiegate nel seggio vescovile della chiesa di Sant'Andrea (E. Sheperd, "Enrico Paribeni e lo scavo di Casalmarittimo", in Studi in memoria di Paribeni, Roma 1998, pp. 427-450). Ricognizioni topografiche recenti hanno dimostrato una continuità di vita del sito tra la tarda età repubblicana e il V sec. d.C.

Dunque, l'area non solo costituisce un luogo eccezionale per l'integrità del paesaggio e per la sopravvivenza di aspetti naturalistici, ma è anche caratterizzata da una frequentazione che dall'VIII secolo a.C. continua fino al periodo tardo antico, certamente determinata dalle caratteristiche naturali dei luoghi, assai favorevoli alle vie di comunicazione nella fascia che, dal litorale, penetra nell'interno per raggiungere l'etrusca Volterra.

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi dovranno perseguire il seguente obiettivo:

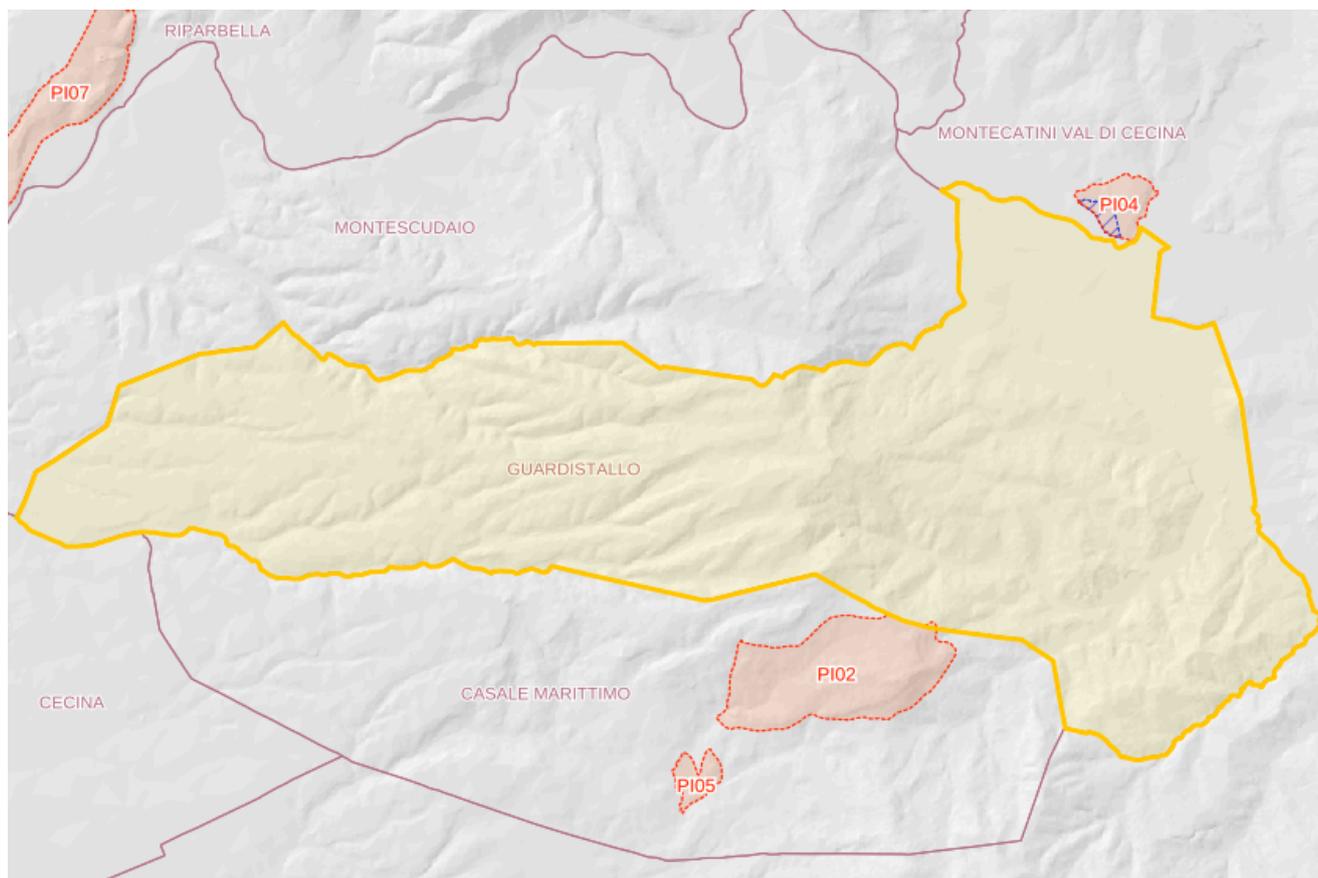
- a – tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari del bene e del contesto di giacenza, alla vulnerabilità di ciascun sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza.

Prescrizioni

- a – Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
- b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
- c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

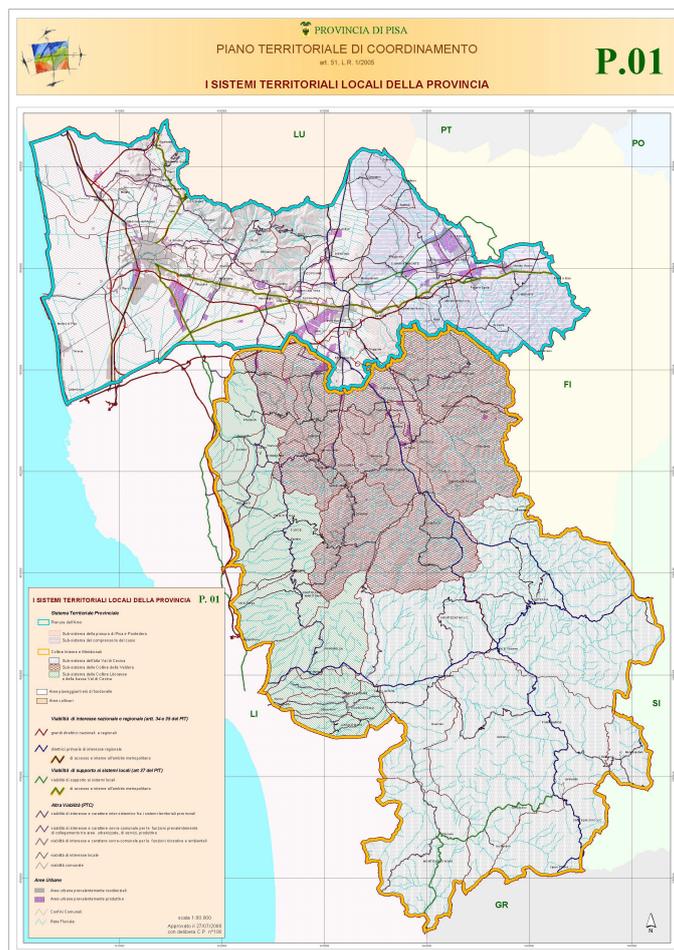
15.4. Nelle zone di cui all'art. 11.3, lettere a) e b) del documento denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice", allegato 7B alla disciplina del piano oltre a quanto previsto ai punti 15.1, 15.2 e 15.3 del presente articolo, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alle singole schede dell'Allegato H, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.



#### 4.3. Il P.T.C.P. 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 del Comune di Guardistallo 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.



I sistemi territoriali locali della Provincia di Pisa

Il PTC individua tra invarianti del suddetto sistema:

Per i Comuni fluviali (Montecatini V., Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Pomarance, Volterra, Castelnuovo Val di Cecina, S.Luce, Monteverdi M.mo, Terricciola, 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.



Si specifica inoltre che la Provincia di Pisa ha approvato una variante al PTC con delibera n.7 del 13/01/2014 relativa alla disciplina del territorio agricolo. Tra gli obiettivi attinenti alla variante in oggetto si riportano i seguenti:

- Siano valutati i cambi d'uso e le trasformazioni nel territorio rurale in relazione ai dimensionamenti fissati dal P.S.;
- Siano verificati e specificati gli ambiti in cui è inibita l'inserimento al fine della tutela degli immobili e delle aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale in attuazione della L.R.65/2014 in coerenza con il PIT e PTC – manufatti amatoriali.

## 5. LA VARIANTE AL R.U. PER ADEGUAMENTO ED AGGIORNAMENTO ESCLUSIVAMENTE NORMATIVO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

L'intenzione di avviare la variante in oggetto nasce dall'esigenza di aggiornare, perfezionare e adeguare al Capo III (Disposizioni sul territorio rurale) della L.R.65/2014 .

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato infatti precedentemente all'entrata in vigore della L.R.65/2014 e del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e mentre per gli ambiti urbani per i quali non si ravvisano difficoltà interpretative delle norme, nel territorio rurale si rende necessario prevedere l'uniformazione alla nuova normativa. L'Amministrazione Comunale inoltre intende modificare alcune disposizioni specifiche relative ai cambi d'uso degli annessi agricoli, alle modalità degli annessi agricoli aziendali e amatoriali.

### 5.1. le modifiche apportate al regolamento Urbanistico

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.

Considerata l'entità della variante, non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi tali da modificare il quadro attuale. Si ritiene inoltre che la procedura di variante, non necessiti l'attivazione del procedimento di cui all'art.25 della L.R.65/2014, in quanto in questa fase non sono previsti ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato rientranti nelle casistiche previste dall'articolo sopradetto.

E' utile specificare che rientrando la Variante in oggetto nelle disposizioni transitorie della L.R.65/2014 ed in particolare nell'art.222, non sarà necessaria l'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224, in quanto trattasi di variante esclusivamente normativa la quale non avrà nessuna incidenza sul perimetro della stesso. Si specifica comunque che il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 coincide con quello delle UOTE come individuate dal P.S.

## 5.2. Specifiche considerazioni sul dimensionamento della variante

Trattandosi di una variante esclusivamente di carattere normativo, è utile specificare anche in relazione al contributo pervenuto da parte della Provincia di Pisa Settore Pianificazione Strategica, che non si ritiene opportuno modificare il dimensionamento del territorio aperto in relazione alla disponibilità di P.S.. Richiamando la tabella del dimensionamento del R.U. in raffronto a quella del P.S., si nota che nel primo R.U. era stato stimato un prelievo di 27 abitanti a fronte dei 54 disponibili di P.S.. Ad oggi, a circa metà della validità del Regolamento Urbanistico, non sono stati effettuati interventi che hanno prelevato il dimensionamento suddetto. Non si ritiene verosimile che nei prossimi due anni e mezzo (validità temporale del R.U.) possa essere utilizzato il dimensionamento di R.U. disponibile ( 27 abitanti), anche se le modifiche apportate dalla presente variante sono orientate a facilitare alcune tipologie di cambi d'uso. In ogni caso, durante in monitoraggio in corso di validità del R.U., qualora dovesse verificarsi l'esigenza è sempre possibile attivare una variante specifica che effettui il prelievo residuo disponibile di P.S.

## 6. APPENDICE

A seguito dell'adozione della Variante normativa per le zone agricole al Regolamento Urbanistico avvenuta in data 19/12/2016 con Del. CC. n. 42 sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 5 osservazioni oltre che i Contributi dei vari Settori Competenti della Regione Toscana.

Ad ogni Osservazione e contributo è stata data opportuna risposta in merito al suo accoglimento o meno, raccolte all'interno del documento denominato "Controdeduzioni alle Osservazioni Pervenute" distinto tra la Variante al PS e la Variante al RU.

Riportiamo di seguito l'elenco delle Osservazioni e contributi pervenuti:

<b>ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE</b>				
<b>Ordine</b>	<b>Prot. N°</b>	<b>del</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Note</b>
1	1012	8/03/2017	Luciano Franci	
2	1051	10/03/2017	Ufficio Tecnico	

3	1052	10/03/2017	Ersilia Musotto	
4	1053	10/03/2017	Annabella Pacitti	
5	1073	13/03/2017	Antonella Caterino	

## ELENCO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	1101	13/03/2017	Regione Toscana	

Si specifica che sono state accolte unicamente l'Osservazione dell'Ufficio Tecnico e il Contributo dell'Ente Regione Toscana.

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, sono state apportate modifiche puntuali, e non sostanziali, alle Norme Tecniche di Attuazione, che non hanno inciso e variato la struttura della Variante al Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, sono state apportate le seguenti modifiche al presente documento:

- Inserimento del Capitolo 6 – *Appendice* e conseguente variazione dell'indice iniziale.

Monsummano Terme, *Marzo 2017*

Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

