



**OGGETTO : UNIONE DEI COLLI MARITTIMI Pisani (PI)**

**L.R. 65/2014 artt.19, 23 - Piano Strutturale Intercomunale - ADOZIONE**

***Osservazione regionale in fase di adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014***

L'Unione dei Colli Marittimi Pisani, con propria nota del 12/03/2020 ns/ protocollo n.104068 ha comunicato l'adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, ai sensi dell'art.19 co.1 della L.R. 65/2014.

La proposta di adozione del Piano Strutturale Intercomunale approvata dalla Giunta dell'Unione con Delibera n. 17 del 20/12/2019 è stata trasmessa alle Amministrazioni comunali interessate che hanno provveduto ad adottarle con le seguenti delibere di Consiglio:

- Comune di Castellina Marittima - D.C.C. n. 1 del 24/02/2020;
- Comune di Montescudaio – D.C.C. n. 5 del 2/03/2020;
- Comune di Riparbella – D.C.C. n. 3 del 5/02/2020;

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT della Regione Toscana n.11 dell'11/03/2020.

**Situazione urbanistica comunale**

Da una verifica del materiale trasmesso dall'Unione dei Colli Marittimi Pisani si è constatato che la situazione urbanistica dei comuni facenti parte dell'Unione è la seguente:

I Comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, hanno approvato tra la fine del 2007 e quella del 2008 il Piano Strutturale Coordinato unitamente al Comune di Guardistallo, approvandolo rispettivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 22/02/2008, n. 70 del 21/12/2007 e n. 35 del 28/11/2008.

Il Comune di Castellina Marittima è dotato di Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n.42 del 29/06/2012, pubblicato sul BURT n.33 del 14/08/2012.

Il Comune di Montescudaio (PI) è dotato di Regolamento urbanistico approvato con con D.C.C. n. 50 del 28/12/2011, pubblicato sul BURT n.5 del 1/02/2012.

Il Comune di Riparbella (PI) è dotato di Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 21 del 29/06/2015, pubblicato sul BURT n.37 del 16/09/2015.

**Iter del procedimento urbanistico in oggetto:**

Con Delibera di Giunta n.144 del 29/12/2016 l'Unione dei Colli Marittimi Pisani ha dato Avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI), ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014.

In data 3/10/2019 è stata effettuata a Firenze, presso gli uffici della Regione Toscana, la Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, al fine di sottoporre al parere della conferenza medesima le previsioni non residenziali contenute nel nuovo P.S.I. comportanti impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.65/2014.

Nel ricordare che le proposte di localizzazione degli interventi analizzati dalla Conferenza di Copianificazione non hanno valore conformativo e prescrittivo, ma rappresentano solo l'individuazione di un ambito, all'interno del quale il Piano Operativo di ogni Comune individuerà la localizzazione conformativa dell'intervento da sottoporre, - preliminarmente all'adozione dello stesso - a nuova Conferenza di Copianificazione, si elencano di seguito le proposte comunali sottoposte al parere della Conferenza:

**1) Comune di Castellina Marittima**

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



- CA-a04) Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf
- CA-a05) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone nord
- CA-a06) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone sud
- CA-a07) Recupero di volumetrie dell'Az. Agricola "Il Terriccio" a turistico ricettivo
- CA-a11) Attrezzatura di interesse pubblico per rifornimento di carburante
- CA-a12) Struttura di aggregazione sociale e spazi pubblici
- CA-a16) Area a vocazione turistico-ricettiva
- CA-a20) Previsione di attrezzatura alberghiera-RTA
- CA-a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fini ricettivi, ristorante l'agrifoglio
- CA-a22) Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande
- CA-a23) Riqualificazione dell'area ai fini turistico-ricettivi
- CA-b 01) Nuova viabilità di collegamento

## **2) Comune di Montescudaio**

- MO-a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. Fiorino
- MO-a03) Area a Verde pubblico nel centro abitato di Montescudaio
- MO-a13) Ampliamento dell'area sportiva e nuovo depuratore
- MO-a14) Nuova espansione produttiva-commerciale lungo la S.P. Val di Cecina
- MO-a17) Riqualificazione dell'area "Laghetti" a vocazione turistica
- MO-b02) Nuova pista ciclabile Cecina-Montescudaio

## **3) Comune di Riparbella**

- RI-a08) Riqualificazione dell'area a fini Turistico-Ricettivo "Le Mandriacce"
- RI-a09) Ampliamento del complesso turistico "Fonte alla Lepre"
- RI-a10) Ampliamento del complesso turistico "Il Doccino"
- RI-a15) Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia
- RI-a18) Area di riqualificazione a vocazione turistica-ricettiva in loc. Meletra
- RI-a19) Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita
- RI-b03) nuova viabilità di circonvallazione
- RI-b04) Percorso pedonale

### **Le conclusioni della Conferenza di Copianificazione del P.S.I. sono state le seguenti:**

*La Conferenza ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:*

#### *Condizione generale :*

*Le previsioni; **CA-a01** e **CA-a04** del Comune di Castellina Marittima; **MO-a02), MO-a14), MO-a17), e MO-b2)** del Comune di Montescudaio ed **RI-a15)** del Comune di Riparbella, come evidenziato nel contributo tecnico fornito dal Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, "ricadono in area a pericolosità da alluvione elevata (P3) e/o media (P2) del PGRA dell'UOM Toscana Costa. In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi idrologici-*



*idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità tenendo presente che l'attuale quadro conoscitivo della pericolosità non risulta aggiornato e validato circa i battenti attesi e le effettive condizioni di rischio".*

*E' importante evidenziare che tali previsioni ricadono, per quanto riguarda il Comune di Montescudaio e Riparbella, nel bacino del Fiume Cecina e, per il Comune di Castellina Marittima nel bacino del fiume Fine.*

*Tali corsi d'acqua, appartengono al Reticolo principale come disposto nella delibera n.11 del 19/12/2018 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Pertanto i sopra menzionati studi dovranno attenersi anche a quanto previsto all'art.14 comma 4 della disciplina del PGRA e nell'allegato 3 dello stesso PGRA.*

*Si richiama inoltre l'attenzione sulle previsioni ricadenti in ambito collinare di cui alle aree; **CA-a04** e **CA-a07**, marginalmente **CA-a12** e **CA-a22** del Comune di Castellina Marittima; **Mo-a03**), ed **MO-a13**) del Comune di Montescudaio e **RI-a09**), **RI-a19**) e **RI-b04**) del Comune di Riparbella, in quanto "risultano interessate da aree in dissesto indicate come PFE e/o PFME (aree a pericolosità geomorfologica elevata e aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata). In tali contesti, laddove l'attuazione della previsione dovesse ricadere all'interno delle sopraccitate perimetrazioni, è necessario acquisire il parere vincolante dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ai sensi degli artt. 13 e 14 della Norme del suddetto PAI.*

*In particolare per le aree classificate a PFME viene fatto presente che l'attuazione di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione"*

#### **1) Comune di CASTELLINA MARITTIMA**

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

*Si conferma quanto previsto nella scheda*

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

*Prima dell'adozione del P.S.I. deve essere verificata la NON interferenza della previsione urbanistica con la risorsa 710 I 4 del PRAE, come evidenziato nello specifico contributo del settore regionale Cave. Qualora infatti emergesse tale circostanza, troverebbe applicazione l'art. 57 della L.R. 35/2015 che prevede il ricorso alla procedura dell'accordo di pianificazione di cui agli artt. 41 e seguenti della L.R. 65/2014 al fine di poter variare contestualmente anche il PRAE.*

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

*Realizzazione dell'intervento attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo*

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

*Realizzazione dell'intervento attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo*

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

*Il Piano Operativo dovrà approfondire dettagliatamente le condizioni di attuazione anche in ragione della distanza compatibile con il vincolo cimiteriale e lo studio di fattibilità della nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 13 e la S.P. 33.*

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

*Il Piano Operativo dovrà chiarire ed approfondire dettagliatamente le tipologie costruttive e le condizioni di attuazione assumendo l'obiettivo della sicurezza idrogeologica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa.*

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

*Il Piano Operativo, attraverso anche la successiva predisposizione di un Piano Attuativo, dovrà approfondire dettagliatamente le modalità e le condizioni di attuazione del campeggio, in relazione al numero di utenti possibili ed alle aree di parcheggio, limitando probabilmente anche il dimensionamento previsto che appare eccessivo*

*Si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR*



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

*In relazione all'offerta turistico ricettiva comunale, come già espresso dalla conferenza di copianificazione per la proposta di previsione del centro contemplativo che si è svolta il 18/01/2019, dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo. A questo fine, dovrà essere limitata per quanto possibile, l'eventuale articolazione dei manufatti, limitandone drasticamente il numero. In assenza di uno specifico piano e/o strategia turistica del Piano Strutturale Intercomunale, appare preferibile la realizzazione di una struttura alberghiera piuttosto che quella di una R.T.A.*

*Dovrà inoltre essere verificata con certezza, prima dell'adozione del P.S.I., la NON interferenza della previsione urbanistica con la risorsa 710 IV 19 del PRAE, come evidenziato nello specifico contributo del settore regionale Cave. Qualora infatti emergesse tale circostanza, troverebbe applicazione l'art. 57 della L.R. 35/2015 che prevede il ricorso alla procedura dell'accordo di pianificazione di cui agli artt. 41 e seguenti della L.R. 65/2014 al fine di poter variare contestualmente anche il PRAE.*

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

*Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il nuovo consumo di suolo. A questo fine, dovrà essere limitata per quanto possibile, l'eventuale articolazione dei manufatti, limitandone drasticamente il numero. In assenza di uno specifico piano e/o strategia turistica del Piano Strutturale Intercomunale, appare preferibile la realizzazione di una struttura alberghiera piuttosto che quella di una R.T.A.*

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

*Il P.O. dovrà chiarire le condizioni di attuazione dell'intervento in relazione al numero di chioschi da individuare, al carattere di temporaneità o di permanenza stabile degli stessi, nonché della tipologia costruttiva, ad es. se chioschi immobili o chioschi mobili (furgoni attrezzati a chioschi).*

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

*Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive. In assenza di uno specifico piano e/o strategia turistica del Piano Strutturale Intercomunale, ed in considerazione della natura del luogo individuato per la realizzazione dell'intervento edilizio, privo di opere di urbanizzazione e caratterizzato da una integrità territoriale e paesaggistico del contesto di riferimento, appare preferibile la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di tipo puntiforme rispetto a scelte solo apparentemente meno impattanti come i bungalows.*

**CA-b 01) Nuova viabilità di collegamento**

*Dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare il percorso infrastrutturale esistente, adeguatamente potenziato, attraverso uno studio di fattibilità, piuttosto che realizzare una nuova infrastruttura.*

**2) Comune di MONTESCUAIO**

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

*Trattandosi di una superficie territoriale potenzialmente molto estesa, il Piano Operativo dovrà approfondire dettagliatamente le condizioni di attuazione dell'intervento, demandando l'attuazione ad un Piano Attuativo.*

*Come evidenziato inoltre nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, "la previsione ricade in area a pericolosità da alluvione elevata (P3) e/o media (P2) del PGRA dell'UOM Toscana Costa. In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità tenendo presente che l'attuale quadro conoscitivo della pericolosità non risulta aggiornato e validato circa i battenti attesi e le effettive condizioni di rischio".*

*La previsione ricade nel bacino del Fiume Cecina appartenente al Reticolo principale come disposto nella delibera n.11 del 19/12/2018 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.*

*Pertanto i sopra menzionati studi dovranno attenersi anche a quanto previsto all'art.14 comma 4 della disciplina del*





*PGRA e nell'allegato 3 dello stesso PRGA.*

*Dovrà inoltre essere verificata con certezza, prima dell'adozione del P.S.I., la NON interferenza della previsione urbanistica con la risorsa 710 I 0 del PRAE, come evidenziato nello specifico contributo del settore regionale Cave. Qualora infatti emergesse tale circostanza, troverebbe applicazione l'art. 57 della L.R. 35/2015 che prevede il ricorso alla procedura dell'accordo di pianificazione di cui agli artt. 41 e seguenti della L.R. 65/2014 al fine di poter variare contestualmente anche il PRAE.*

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

*Si richiamano le prescrizioni del Genio civile*

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

*Si richiamano le prescrizioni del Genio Civile*

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

*In considerazione del fatto che le aree residuali interessate dalla proposta di intervento sono proprio quelle che la scheda d'ambito n.13 Val di Cecina intenderebbe preservare e tutelare, si prescrive di rimodulare il dimensionamento complessivo dell'intervento, escludendo le previsioni di medie strutture di vendita superiori a 1,000 mq e le grandi strutture di vendita, per le quali, tra l'altro, non è stata fornita la documentazione richiesta da gli artt. 26 e 27 della LR 65/2014, oltre a prevedere la predisposizione di un Piano Attuativo esteso all'area produttiva esistente (che si è sviluppata nel tempo disordinatamente) al fine di poter meglio valutare il corretto inserimento della previsione e limitando i nuovi interventi edilizi alla zona più prossima alla viabilità provinciale, lasciando libere le aree prossime alla zona boscate.*

**MO-a17) Riqualficazione dell'area "Laghetti" a vocazione turistica**

*Il Piano Operativo dovrà approfondire dettagliatamente l'attuabilità della previsione, assumendo l'obiettivo della sicurezza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa. Come evidenziato nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa si evince che "la previsione ricade in area a pericolosità da alluvione elevata (P3) e/o media (P2) del PGRA dell'UOM Toscana Costa. In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità tenendo presente che l'attuale quadro conoscitivo della pericolosità non risulta aggiornato e validato circa i battenti attesi e le effettive condizioni di rischio".*

*La previsione ricade nel bacino del Fiume Cecina appartenente al Reticolo principale come disposto nella delibera n.11 del 19/12/2018 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Pertanto i sopra menzionati studi dovranno attenersi anche a quanto previsto all'art.14 comma 4 della disciplina del PGRA e nell'allegato 3 dello stesso PGRA.*

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

*Il Piano Operativo dovrà approfondire dettagliatamente l'attuabilità della previsione, assumendo l'obiettivo della sicurezza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa. Come evidenziato nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa si evince che "la previsione ricade in area a pericolosità da alluvione elevata (P3) e/o media (P2) del PGRA dell'UOM Toscana Costa. In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità tenendo presente che l'attuale quadro conoscitivo della pericolosità non risulta aggiornato e validato circa i battenti attesi e le effettive condizioni di rischio".*

*La previsione ricade nel bacino del Fiume Cecina appartenente al Reticolo principale come disposto nella delibera n.11 del 19/12/2018 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Pertanto i sopra menzionati studi dovranno attenersi anche a quanto previsto all'art.14 comma 4 della disciplina del PGRA e nell'allegato 3 dello stesso PGRA.*

**3) Comune di RIPARBELLA**



**RI-a08) Riqualificazione dell'area a fini Turistico-Ricettivo "Le Mandriacce"**

*In relazione all'offerta turistico ricettiva comunale oggetto della previsione, dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive.*

*In assenza di uno specifico piano e/o strategia per lo sviluppo turistico del Piano Strutturale Intercomunale, appare preferibile la scelta di realizzare una nuova struttura alberghiera piuttosto che una nuova R.T.A., in entrambi i casi è prescritto il divieto di realizzazioni di tipologie edilizie urbane, evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili edilizi, che dovranno attestarsi per quanto possibile in prossimità della viabilità esistente.*

**RI-a09) Ampliamento del complesso turistico "Fonte alla Lepre"**

*La previsione rientra nei casi di esclusione di cui all'art. 25 comma comma 2 lett. c)*

*Come evidenziato nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa si richiama l'attenzione sull'ambito collinare dove ricade la previsione in esame, il quale risulta "interessato da aree in dissesto indicate come PFE e/o PFME (aree a pericolosità geomorfologica elevata e aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata). In tali contesti, laddove l'attuazione della previsione dovesse ricadere all'interno delle sopracitate perimetrazioni, è necessario acquisire il parere vincolante dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ai sensi degli artt. 13 e 14 della Norme del suddetto PAI.*

*In particolare per le aree classificate a PFME viene fatto presente che l'attuazione di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*

**RI-a10) Ampliamento del complesso turistico "Il Doccino"**

*La previsione rientra nei casi di esclusione di cui all'art. 25 comma comma 2 lett. c).*

*In relazione all'offerta turistico ricettiva comunale, come già espresso anche per altre previsioni, dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive. Sono vietate le tipologie edilizie urbane, dovrà essere evitata l'eccessiva articolazione ed il numero di immobili, privilegiando soluzioni edilizie omogenee, da attestarsi per quanto possibile in prossimità delle strutture edilizie esistenti.*

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

*In relazione all'offerta turistico ricettiva comunale, come già espresso anche per altre previsioni, dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive. Sono vietate le tipologie edilizie urbane, dovrà essere evitata l'eccessiva articolazione ed il numero di immobili, privilegiando soluzioni edilizie omogenee, da attestarsi per quanto possibile in prossimità delle strutture edilizie esistenti.*

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

*In sede di conferenza l'A.C. di Riparbella, comunica la riduzione del dimensionamento previsto a 350 mq di S.E.*

*In relazione all'offerta turistico ricettiva comunale, come già espresso per altre previsioni analoghe, dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo. A questo fine, dovrà essere limitata per quanto possibile, l'eventuale articolazione dei manufatti, limitandone drasticamente il numero. In assenza di uno specifico piano e/o strategia turistica del Piano Strutturale Intercomunale, appare preferibile la realizzazione di una struttura alberghiera piuttosto che quella di una R.T.A., in entrambi i casi deve essere prescritto il divieto di realizzazione di tipologie edilizie urbane, privilegiando soluzioni edilizie omogenee, da attestarsi per quanto possibile in prossimità della viabilità esistente.*

*Come evidenziato nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa si richiama l'attenzione sull'ambito collinare dove ricade la previsione in esame, il quale risulta "interessato da aree in dissesto indicate come PFE e/o PFME (aree a pericolosità geomorfologica elevata e aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata). In tali contesti, laddove l'attuazione della previsione dovesse ricadere all'interno delle sopracitate perimetrazioni, è necessario acquisire il parere vincolante dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ai sensi degli artt. 13 e 14 della Norme del suddetto PAI.*



*In particolare per le aree classificate a PFME viene fatto presente che l'attuazione di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*

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

*L'art.4 co.8 della L.R. 65/2014 prescrive che “nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”; Dovrà essere predisposto uno studio di fattibilità che analizzi le varie soluzioni alternative consentendo una valutazione delle stesse in relazione alla conformità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il Pit-Ppr*

**RI-b04) Percorso pedonale**

*L'art.4 co.8 della L.R. 65/2014 prescrive che “nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”; Dovrà essere predisposto uno studio di fattibilità che analizzi le varie soluzioni alternative consentendo una valutazione delle stesse in relazione alla conformità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il Pit-Ppr*

*Come evidenziato inoltre nel contributo del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa si richiama l'attenzione sull'ambito collinare dove ricade la previsione in esame, il quale risulta “interessato da aree in dissesto indicate come PFE e/o PFME (aree a pericolosità geomorfologica elevata e aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata). In tali contesti, laddove l'attuazione della previsione dovesse ricadere all'interno delle sopracitate perimetrazioni, è necessario acquisire il parere vincolante dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ai sensi degli artt. 13 e 14 della Norme del suddetto PAI.*

*In particolare per le aree classificate a PFME viene fatto presente che l'attuazione di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione*

*La Conferenza ritiene invece che le seguenti previsioni analizzate in sede di conferenza non siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014 :*

**Comune di CASTELLINA MARITTIMA**

**CA-a07) Recupero di volumetrie dell'Az.Agricola “Il Terriccio” a turistico ricettivo**

*In considerazione della lunga e approfondita discussione in merito alla proposta:*

**COMUNE DI RIPARBELLA**

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

*Le amministrazioni comunali concordano di individuare la presente previsione come previsione strategica intercomunale del PSI per la strategia produttiva (industriale-artigianale).*

*Il dimensionamento della nuova edificazione pari a 10000 mq di S.E. e il relativo consumo di nuovo suolo ineditato sarà utilizzabile soltanto all'esaurimento delle previsioni analizzate dalla conferenza CA-a05-a06 del Comune di Castellina M.ma e dalla previsione MO-a14 del Comune di Montescudaio che assumono anch'esse la valenza di previsioni strategiche sovracomunali.*

*Il dimensionamento di 5000 mq relativo al recupero del patrimonio edilizio esistente del previsone RI-a15 potrà invece essere già attuato parimenti alle alle tre previsioni degli altri due comuni.*

*Questa soluzione di fatto determina la strategia intercomunale del PSI per la politica delle aree produttive.*

*Si evidenzia al riguardo che fanno parte integrante del verbale, anche i parerei espressi dai settori regionali per le parti di loro competenza, che sono allegati verbale medesimo, ed in particolare si segnala il lavoro istruttorio condotto dal settore Pianificazione e controlli in materia di Cave.*



La Giunta dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani ha approvato la proposta di Piano Strutturale Intercomunale con Delibera n. 17 del 20/12/2019, che è stata poi trasmessa ai Comuni interessati per l'adozione del P.S.I. ai sensi degli articoli 18, 19 e 20 della LR 65/2014 e che hanno così proceduto :

- Comune di Castellina Marittima - D.C.C. n. 1 del 24/02/2020;
- Comune di Montescudaio - D.C.C. n. 5 del 2/03/2020;
- Comune di Riparbella - D.C.C. n. 3 del 5/02/2020;

L'avviso di adozione del P.S.I. è stato pubblicato sul BURT n.11 dell'11/03/2020.

Si ricorda che il procedimento di formazione del P.S.I. ha il termine di cui al co.2 bis dell'art. 94 della L.R. 65/2014, decorrenti dall'avvio del procedimento di cui all'articolo 23 comma 5, come integrato dalla L.R. n.31 del 29/05/2020, pubblicato sul BURT n.49 del 5/06/2020; e che ai sensi del comma 2 quinquies tale termine può essere prorogato dall'ente responsabile dell'esercizio associato di ulteriori sei mesi nel caso in cui siano pervenute osservazioni in numero particolarmente elevato o in relazione ad osservazioni dal contenuto particolarmente complesso.

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 23, co.11 della L.R. n. 65/2014, il P.S.I. sostituisce, per i rispettivi territori, il piano strutturale dei Comuni e che qualora non sia approvato da uno o più Comuni, esso non acquista efficacia per i rispettivi territori.

#### **Osservazione in fase di adozione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014 :**

La presente osservazione in fase di adozione del Piano Strutturale Intercomunale, nel quale sono evidenziati elementi che potrebbero configurare eventuali profili di contrasto, non coerenza ed incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR approvato con D.C.R.T. n.37 del 27/03/2015, è formulato anche nello spirito di collaborazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Il Piano Strutturale Intercomunale, in applicazione della L.R.65/2014, ha in se una duplice natura, quella di Piano Strutturale Comunale con i contenuti dell'art. 92 e quella di Piano di Area vasta i cui contenuti sono esplicitati nell'art.94 co.2 della legge.

Lo strumento di pianificazione territoriale approvato dall'Unione dei Colli Marittimi Pisani e adottato dai tre Comuni che ne fanno parte, si pone l'obiettivo fondamentale di armonizzare l'assetto urbanistico dei tre territori comunali al fine di mettere a sistema l'intero patrimonio per la creazione di una realtà territoriale più ricca, diversificata e integrata anche sotto il profilo socio economico, in modo da consentire lo sviluppo di sinergie inedite e di favorire la nascita di una nuova identità capace di valorizzare i caratteri persistenti che hanno determinato l'evoluzione storica del territorio e caratterizzato il paesaggio.

Il P.S.I. contribuisce al perseguimento di questo obiettivo fondamentale sulla base delle seguenti strategie intercomunali:

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

In particolare per quanto concerne l'ambito produttivo, il P.S.I. persegue una strategia di carattere intercomunale, volta ad





accentrare le aziende in aree dedicate dalla pianificazione, al fine di evitare lottizzazioni isolate. (Vedasi ad es. la previsione RI-a 15 dell'area produttiva in località Fagiolaia nel Comune di Riparbella), da realizzare sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) ai sensi dell'art.129 della L.R.65/2014.

In riferimento al paragrafo 5.2 della relazione generale allegata alla delibera di adozione, *“la localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e le conferenze di copianificazione”*, si evidenziano possibili profili di contrasto con la LR 65/2014 e/o il PIT-PPR e altre norme regionali, tra cui la LR 35/2015 relativamente alle previsioni **MO-a17 - Riqualificazione dell'area “Laghetti” a vocazione turistica** e **MO-c5 - Comparto 22 Piano di recupero la Bandita**, ricadenti nel Comune di Montescudaio.

Per entrambe le previsioni è stato ravvisato nel parere del competente settore Pianificazione e controllo in materia di Cave allegato alla presente, la sovrapposizione delle previsioni sopra indicate con i perimetri di Risorsa e Giacimento e Cave e Bacini previsti dal PRAE riconfermati dal PRAER del 2007, codice 720 I 0.

In attesa dell'approvazione del Piano Regione Cave, al momento solo adottato con DCR n. 61 del 31/07/2019, tali previsioni risultano non coerenti con PREA e PRAR al momento vigenti e quindi vale quanto disposto dall'art. 57 della LR 35/2017 che rimanda l'attuazione di previsioni in contrasto con PRAE e PRAER attraverso l'utilizzo dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 41 e seguenti della LR 65/2014.

Per quanto riguarda la previsione **CA-a04 Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf**, nel Comune di Castellina Marittima, deve essere invece chiarita la non interferenza con la risorsa giacimento e Cave e Bacini del PRAE e PRAER 710 I 4

Si evidenziano poi alcuni errori riportati nel testo adottato:

- Per quanto riguarda il Comune di Montescudaio, nella conferenza di copianificazione svolta sempre a livello di variante al Regolamento Urbanistico (Conferenza di Copianificazione del 31/07/2018) si rileva un errore riportato nella relazione, del nominativo della previsione relativa all'area della Bandita, corrispondente al comparto n.22 di 525 mq, indicata invece quale comparto n.22 Castel Moretti. Per quanto riguarda inoltre la previsione di Villa Perpetua, si rileva un piccolo errore di trascrizione numerico, laddove in luogo dei 500 mq di S.E. nella relazione generale sono stati riportati 525 mq.
- Per quanto attiene alla conferenza di copianificazione del P.S.I. svolta in data 3/10/2019, laddove, il dimensionamento della previsione CA-a12 del Comune di Castellina Marittima, corrispondente ad una S.E. di 500 mq, viene riportato erroneamente di 5000 mq.

Si evidenzia infine che, in riferimento alla previsione **CA-a20** (Centro per la ricerca contemplativa CRC) del Comune di Castellina Marittima (già sottoposta alle valutazioni della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 in data 18/01/2019, nel corso del procedimento di formazione della variante al R.U. del Comune di Castellina Marittima), come riportato nella segnalazione post-approvazione prot. n. 29649 del 24/01/2020 alla Variante al R.U. sopra richiamata, sono stati ravvisati dal settore scrivente possibili profili di contrasto, di non coerenza ed incompatibilità con la L.R.65/2014 e con il PIT/PPR relativamente al modo in cui tale variante urbanistica (che non ancora acquisito efficacia) ha attuato le condizionalità dell'intervento prescritte dalla conferenza di copianificazione del 18/01/2019 e riconfermate da quelle della conferenza di copianificazione del PSI svolta in data 03/10/2019, che devono essere riportate esplicitamente nel P.S.I., perché condizionanti le modalità attuative della previsione negli strumenti conformativi var. R.U. e P.O.

### **Il territorio urbanizzato**

L'individuazione del territorio urbanizzato nei nuovi Piani Strutturali e Piani Strutturali Intercomunali con i criteri e le metodologie descritte all'art. 4 della L.R. 65/2014, è una delle novità più importanti introdotte dalla legge di governo del territorio e dalla sua individuazione derivano le azioni più macroscopicamente rilevanti per la redazione dello strumento di pianificazione comunale. La L.R. 65/2014, considera l'individuazione del perimetro del territorio



urbanizzato tra i compiti esclusivi e prioritari del Piano Strutturale e del Piano Strutturali Intercomunale e lo inserisce tra i contenuti dello Statuto del territorio del piano stesso, vedi art. 92, co. 3, lett. b) della L.R. 65/2014, che attraverso le norme di salvaguardia del Piano entrano in vigore fin dall'avvenuta adozione dello strumento di pianificazione territoriale.

Conseguentemente a quanto sopra riportato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 92, co.3 della L.R. 65/14, il territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani, dovrà essere quadro di riferimento e orientamento con valore prescrittivo per i successivi Piani Operativi dei singoli Comuni, senza che gli stessi possano apportarvi modifiche sostanziali se non riconducibili ad errori cartografici o adeguamenti di scala di rappresentazione.

Pertanto dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avvenuta adozione del P.S.I., il perimetro del territorio urbanizzato rappresentato nel Piano medesimo, prevale su quello eventualmente individuato negli strumenti urbanistici dei tre Comuni dell'Unione con le modalità transitorie dell'art.224 della L.R. 65/2014.

Dall'analisi della cartografia del Piano Strutturale Intercomunale adottato, in particolare la tavola QP\_3 ove è riportato il perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, sono evidenziate alcune casistiche che necessitano di essere ulteriormente approfondite.

Tali casistiche riguardano in particolare:

- Aree dalle chiare connotazioni agricole/rurali, che risultano ricomprese all'interno del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- Aree caratterizzate da un edificato sparso che, ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. a) L.R. 65/2014 non dovrebbero essere considerate territorio urbanizzato;
- Aree intercluse all'interno di un tessuto urbanizzato ma che risultano caratterizzate da elementi di ruralità e presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane;
- Aree che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (art.64 co.1 lett. d della L.R) 65/2014.

Per quanto riguarda il Comune di Castellina Marittima si segnalano in particolare:

- La zona del campo sportivo, ubicata interamente in zona rurale;
- La zona del Poggetto, la zona delle Lame, la zona del Ceppo nero, la zona di Papacqua e alcuni insediamenti lungo la S.P. del Commercio che presentano aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;

Per quanto riguarda il Comune di Montescudaio si segnalano in particolare:

- La zona del campo sportivo, ubicata interamente in zona rurale;
- Un insediamento nei pressi del Podere Il Polveraio, classificabile come casa sparsa
- Alcuni insediamenti lungo la via del Bandello, classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;
- Alcuni insediamenti lungo la S.P. dei Tre Comuni, classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;
- Loc. Casone, Salumificio classificabile ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d della L.R 65/2014;

Per quanto riguarda il Comune di Riparbella si segnalano in particolare:

- Campo sportivo, ubicato interamente in zona rurale;
- Cimitero comunale, ubicato in zona rurale;
- Zona L'Apparita con alcune aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;
- Zona La Chiusa, con alcune aree classificabili come edificato discontinuo con relative pertinenze;
- Loc. San Martino, Fagiolaia, classificabile ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d della L.R 65/2014.



Inoltre fra le aree inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 co.4 della L.R. 65/2014 finalizzate a riqualificare e ricucire il margine urbano del tessuto storico, si segnalano l'area 2 nel Comune di Montescudaio e l'area 4 nel Comune di Castellina loc. Malandrone, per le quali si richiedono maggiori approfondimenti in quanto, nel primo caso viene dichiarata la presenza di un Progetto Unitario con conv urb.2008 approvata con D.C.C. del 7/04/2014 che ad oggi risulterebbe scaduta;

Si invita pertanto l'Unione dei Colli Marittimi Pisani ad effettuare ulteriori verifiche ed analisi su tali ambiti al fine di rimuovere eventuali incongruenze che potrebbero rappresentare elemento di contrasto con i criteri indicati dalla L.R. 65/2014 e il PIT-PPR.

L'album del T.U. e Aree turistiche di cui al QP 02\_allegato B della disciplina di Piano, predisposto da codesta Unione, per argomentare e illustrare le scelte che hanno portato all'identificazione di tale perimetro, sarà l'utile base di confronto e analisi nel corso della Conferenza paesaggistica, dove per ogni insediamento urbano potrà essere correttamente evidenziato il territorio urbanizzato così come definito al co.3 dell'art.4 della L.R.65/2014; le eventuali aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane allo scopo di estrapolarle dal territorio urbanizzato; gli eventuali scostamenti dal territorio urbanizzato di cui al co.3 che rappresentano le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani come disposto dal co.4, e alle quali dovranno essere associate le relative norme di riferimento che dovranno essere di indirizzo per i nuovi Piani Operativi.

#### **Dimensionamento:**

In riferimento al dimensionamento l'Unione dei Colli Marittimi Pisani ha predisposto uno specifico elaborato allegato alla disciplina di Piano (QP02\_Allegato A).

Il dimensionamento complessivo del P.S.I. viene diviso per UTOE (1- Fondovalle del Cecina, 2- Fondovalle del Fine, 3- Collina di Montescudaio, 4- Colline di Castellina Marittima e Riparbella, 5- Alta Collina) nonché per nuovi insediamenti e per nuove funzioni previste all'interno del Territorio Urbanizzato, in conformità alle disposizioni di cui all'art.92 co.4 lett. c) della L.R. 65/201, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014. Il dimensionamento viene riportato anche al paragrafo 5.1.3 della relazione generale, dove si prende atto che il P.S.I. oltre a stabilire il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M.1444/68, fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile e come parametro complessivo minimo di riferimento, in conformità alle indicazioni del P.T.C., fissa una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/ab.

Inoltre per il dimensionamento dei posti letto del turistico ricettivo il P.S.I. ha individuato il valore di 35 mq di SE per posto letto.

Tuttavia sia nello specifico elaborato (allegato A), sia nella relazione generale non vengono indicati i criteri generali con i quali il P.S.I. ha individuato i parametri del dimensionamento riferiti sia per la funzione residenziale (40 mq/ab), sia per posto letto nella funzione turistico-ricettiva (35mq/pl).

Si chiede pertanto all'Unione dei Colli Marittimi Pisani di voler illustrare i criteri di riferimento individuati al fine di poter meglio comprendere le relative tabelle del dimensionamento.

#### **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico**

Con riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale regionale si evidenzia che con la Delibera C.R.T. n.37 del



27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n.72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica.

Dalla data di pubblicazione sul BURT n.28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R. n.37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il Piano Strutturale Intercomunale, interessando beni paesaggistici ex art.136 e art.142 del Codice dei Beni Culturali dovrà essere sottoposto alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.20 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica si rimanda ai contenuti del nuovo Accordo tra MiBACT e Regione Toscana, sottoscritto a Firenze il 17/05/2018 e pubblicato sul sito della Regione Toscana all'indirizzo:

<http://www.regione.toscana.it/documents/10180/571799/ACCORDO+REGIONE+TOSCANA-MiBACT+2018-signed.pdf/f7798632-3fdd-4289-8e49-20a2c4662876>

In previsione della Conferenza Paesaggistica appare opportuno che l'unione dei Colli Marittimi Pisani predisponga uno specifico elaborato che dia atto delle verifiche paesaggistiche derivanti dall'applicazione del Piano Paesaggistico, in particolare relativamente agli ambiti interessati da vincolo paesaggistico contenenti riferimenti puntuali alle Direttive ed alle Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici.

Il territorio dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani ricade nell'ambito di paesaggio n.13 "Val di Cecina" del PIT/PPR,

#### **Rapporto del Garante**

In applicazione di quanto previsto dal "Regolamento Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione." (pubblicato sul BURT n. 5 del 17.2.2017) si prega di voler trasmettere all'Ufficio del Garante – email : [ufficiogarante@regione.toscana.it](mailto:ufficiogarante@regione.toscana.it) - il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione e/o approvazione e, nella fase di avvio, il Programma delle attività inerenti allo strumento territoriale e/o urbanistico.

La presente osservazione regionale in fase di adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale in oggetto, ai sensi dell'art.19 co.2 della L.R.65/2014, nella quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire per i quali potrebbero emergere eventuali profili di contrasto, non coerenza e incompatibilità con la L.R. 65/2014 ed il PIT/PPR approvato con D.C.R.T. n.37 del 27/03/2015, è formulata anche nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della L.R. 65/2014 allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

*Il Funzionario referente*  
Arch. Filippo Lo Bocchiaro

*Il Responsabile P.O.*  
Arch. Alessandro Marioni

Si allegano i contributi dei seguenti Settori Regionali:

- Settore Infrastrutture Attività Produttive
- Settore Programmazione, Viabilità
- Settore Infrastrutture per la logistica
- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e costa
- Settore Pianificazione e Controlli in materia di cave
- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti





**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**DIREZIONE**  
**Urbanistica e Politiche abitative**

*Settore Pianificazione del Territorio*

---

- Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio

AOOGR/PT Prot. 0203062 Data 10/06/2020 ore 17:32 Classifica N.010.020.  
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).