



# COMUNE DI MONTESCUDAIO

## Provincia di Pisa



# REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante ai sensi Art. 222 L.R. 65/14  
per la riconferma di alcune previsioni  
oggetto di decadenza quinquennale  
ed introduzione di modifiche puntuali**

Agosto 2018

Sindaco : Dott. ssa Simona Fedeli

R.U.P. : Arch. Paola Pollina

Progettista: Arch. Giovanni Giusti

V.A.S.: Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi geologici: Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

---

## RELAZIONE

# COMUNE DI MONTESCUDAIO

## VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 222 L.R. 65/14 PER LA RICONFERMA DI ALCUNE PREVISIONI OGGETTO DI DECADENZA QUINQUENNALE ED INTRODUZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AL R.U.

### RELAZIONE

#### 1. Finalità ed obiettivi della Variante

Il Comune di Montescudaio è dotato di Piano Strutturale redatto in forma coordinata con i comuni di Castellina Marittima, Guardistallo e Riparbella, approvato con Del. C.C. n. 70 del 21.12.2007.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Del. C.C. n. 50 del 28.12.2011 e pubblicato sul BURT il 1.02.2012.

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 55 della L.R. 1/05 (con la quale il RU è stato approvato) come riconfermate dall'art. 95 della L.R. 65/14 (attuale legge regionale per il governo del territorio), le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e privata decadono alla scadenza del termine quinquennale di efficacia del RU, a meno che non siano stati approvati i relativi progetti (nel caso dei piani di iniziativa pubblica) o siano state stipulate le convenzioni (nel caso dei piani di iniziativa privata). Alla scadenza del quinquennio decadono inoltre le previsioni connesse a vincoli espropriativi.

Vista l'avvenuta scadenza dell'efficacia quinquennale del RU, la Variante è finalizzata a garantire la *continuità operativa e gestionale* dell'atto di governo del territorio nelle more di un più generale ed organico adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della nuova legge regionale n. 65/2014, che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso con l'avvio del *Piano Strutturale intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani*.

In questa prospettiva, la presente Variante ha per oggetto principalmente la verifica delle previsioni oggetto di decadenza quinquennale e la riconferma di alcune di esse collegate ad obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano e ad ipotesi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (anche in ambito rurale), nel rispetto dell'impostazione generale e del dimensionamento dell'attuale RU, senza introdurre contenuti sostanzialmente innovativi, e rinviando alla formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale e del successivo Piano Operativo la definizione del futuro quadro strategico di programmazione.

Nel corso del processo di formazione della Variante è stata valutata, anche a seguito di proposte e contributi pervenuti all'AC, l'opportunità di introdurre modifiche e/o

adeguamenti puntuali alla disciplina di gestione del RU, per finalità di interesse pubblico e/o rivolte a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in ogni caso nel rispetto dell'impostazione complessiva dello strumento urbanistico vigente e senza rilevanti modifiche al suo dimensionamento complessivo.

## 2. Il procedimento di Variante

La Variante al RU, che non riveste carattere generale ai sensi dell'art. 93 della L.R. 65/14, è formata nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 222 della L.R. 65/14 (Disposizioni transitorie generali).

L'Avvio del procedimento è stato effettuato ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14, contestualmente all'avvio della procedura di VAS (Del.G.C. n. 51/2016).

## 3. Quadro Conoscitivo di riferimento e stato di attuazione della pianificazione vigente

Il **Quadro Conoscitivo** di riferimento per la redazione della Variante è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 70/2007;
- dal Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 50/2011;
- dal Quadro Conoscitivo contenuto negli strumenti di pianificazione territoriali sovra comunali, con particolare riferimento al PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 ed al PTCP approvato con DCP n. 100/2006 e n. 7/2014;
- dagli ulteriori dati e documenti disponibili presso l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al *Documento di Avvio del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani* ed al quadro conoscitivo in esso contenuto.

### Stato di attuazione del RU

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montescudaio è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 50 del 28.12.2011. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

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

La seguente tabella elenca gli interventi previsti in ogni UTOE oggetto di decadenza ai sensi art. 55 L.R. 1/05, suddivisi per zone omogenee e territorio aperto. Nella colonna "ATTUAZIONE" è indicata l'attuazione dell'intervento. La Scheda Norma si intende

attuata nel caso di sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale per la realizzazione e/o cessione di opere pubbliche.

UTOE	Scheda nr.	Nome scheda	Modalità di attuazione	Attuazione
M1	3	Fontanelle / Gherardini	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
M2	4	Castel Moretti	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA <sup>1</sup>
	6	Campo sportivo	Servizi Pubblici	NON ATTUATA
	10	S.P. dei tre Comuni	Piano di Recupero	NON ATTUATA
	32	Rio del Sole	Piano di Recupero Convenzionato	NON ATTUATA <sup>2</sup>
	12	<b>Zona C Via Giglio</b>	<b>Piano Attuativo privato</b>	<b>ATTUATA</b>
	13	Poggetto	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
	16	<b>Via Moro</b>	<b>Piano Attuativo privato</b>	<b>ATTUATA</b>
	20	Villa Lavinia	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
	21	Piazza di Fiorino	Piano Attuativo pubblico	NON ATTUATA
M6	22	La Bandita	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA <sup>3</sup>
M8	24	Poggio Fedeli	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
M12	25	Santa Perpetua	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA <sup>4</sup>
ZA	26	La Prugnola	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA <sup>5</sup>
	27	<b>Mezzavia</b>	<b>Piano Attuativo privato</b>	<b>ATTUATA</b>
	28	S. Maria	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
	29	Steccaia	Piano Attuativo privato	NON ATTUATA
	30	Parco del Cecina	Piano di settore pubblico/privato	NON ATTUATA
	31	Fattoria di Poggio Gagliardo	Piano Attuativo / PAPMAA	NON ATTUATA

#### 4. Individuazione del territorio urbanizzato e delle ipotesi di trasformazione esterne

La Variante individua il perimetro del territorio urbanizzato in applicazione dell'art. 224 della predetta legge regionale, nelle more della formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale, attualmente in itinere.

<sup>1</sup> Piano di Recupero approvato con DCC 7/2014, non convenzionato

<sup>2</sup> Previsione introdotta con Variante DCC 53/2014, ancora efficace ai sensi art. 55 L.R. 01/05 e smi.

<sup>3</sup> Piano di Recupero approvato con DCC 9/2014, non convenzionato

<sup>4</sup> Piano di Recupero adottato con DCC 46/2013

<sup>5</sup> Piano di Recupero approvato con DCC 11/2014, non convenzionato

Il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14 è corrispondente agli ambiti individuati come "sottosistema funzionale insediativo" nella Tavola "Sistemi e Sottosistemi funzionali - Foglio Sud" del vigente Piano Strutturale.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14, la Variante individua le seguenti ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali è necessario attivare la relativa conferenza di copianificazione prevista dalla legge regionale:

- Comparto n. 4      Piano di Recupero Castel Moretti
- Comparto n. 20    Villa Lavinia
- Comparto n. 22    Piano di Recupero la Bandita
- Comparto n. 25    Piano di Recupero Santa Perpetua

I comparti di cui sopra corrispondono a previsioni decadute di RU relative ad interventi con destinazione turistico ricettiva collegati al recupero ed all'ampliamento di edifici o complessi edilizi esterni al perimetro del territorio urbanizzato.

E' opportuno segnalare che tre dei comparti oggetto di copianificazione (Castel Moretti, La Bandita e Santa Perpetua) sono già stati interessati da Piani di Recupero di iniziativa privata approvati o adottati dall'Amministrazione Comunale nel periodo di efficacia del RU ma non convenzionati, e pertanto decaduti ai sensi art. 55 della L.R. 1/2005. Con la Variante l'Amministrazione Comunale intende confermare tali previsioni per consentirne il convenzionamento e l'attuazione.

La restante previsione oggetto di copianificazione (Villa Lavinia) interessa un'attività ricettiva di carattere extra alberghiero ormai consolidata nel territorio, per la quale viene prevista la possibilità di ampliamento e trasformazione in attività turistico ricettiva ai sensi art. 17 della L.R. 86/16.

Le Schede Norma allegate alla Variante identificano le aree interessate, le funzioni e gli interventi previsti, le condizioni alla trasformazione e di fattibilità degli interventi nonché la presenza di beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs 42/2004.

La Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 si è svolta presso la sede regionale in data 31 luglio 2018 ed ha approvato le quattro ipotesi di trasformazione, con specifiche prescrizioni che sono state recepite ed integrate nelle Schede Norma relative ai singoli comparti.

Si precisa che sono stati oggetto di copianificazione esclusivamente gli interventi suscettibili di determinare impegno di suolo non edificato a fini non residenziali, ferme restando, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, le possibilità di recupero, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente (anche degradato e/o sottoutilizzato) nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale.

## **5. Descrizione delle previsioni e degli interventi oggetto di Variante**

In coerenza con quanto sopra premesso, la Variante ha per oggetto:

- A. L'individuazione delle previsioni di RU oggetto di riconferma e/o adeguamento per il prossimo quinquennio, con aggiornamento delle relative Schede Norma.

- B. L'introduzione di alcune nuove previsioni all'interno del territorio urbanizzato relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con predisposizione delle relative Schede Norma.
- C. L'introduzione di alcune variazioni cartografiche puntuali finalizzate ad agevolare l'attuazione di interventi diretti già previsti dal RU interni al territorio urbanizzato.
- D. La revisione e l'aggiornamento di alcuni aspetti specifici delle Norme Tecniche di Attuazione, anche in adeguamento alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.

#### A. PREVISIONI OGGETTO DI RICONFERMA

Sulla base del monitoraggio dello stato di attuazione del RU, in relazione ai contributi ed alle proposte pervenute nell'ambito dell'iter di formazione della Variante ed in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, sono state individuate alcune previsioni di RU da riconfermare per il prossimo quinquennio, in quanto collegate a:

- Interventi di completamento e riqualificazione del tessuto urbano del capoluogo e della frazione di Fiorino, funzionali anche alla realizzazione di opere di urbanizzazione pubblici a spazi di interesse collettivo (comparti n. 3 e n. 21).
- Interventi di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (comparti n. 13 e 26);
- Interventi di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, anche con realizzazione di nuove strutture per attività turistico ricettive (comparti n. 4, 20, 22, 25).
- Interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio aziendale a fini agricoli ed agrituristici (comparto n. 31).

E' da segnalare che per i comparti n. 4, 22, 25 e 26 nel quinquennio di efficacia del RU sono stati adottati ed approvati i relativi Piani di Recupero, per i quali tuttavia non è stata stipulata la convenzione con l'Amministrazione Comunale. La riconferma di tali previsioni è pertanto finalizzata a consentire il completamento dell'iter e l'attuazione degli interventi.

Di seguito è riportato il quadro riepilogativo delle previsioni oggetto di riconferma.

#### Comparti in territorio urbanizzato ai sensi art. 224 LR 65/14:

<u>UTOE</u>	<u>Comparto</u>	<u>Interventi previsti e destinazioni d'uso</u>	<u>Dimensionamento</u>	<u>Note</u>
UTOE M1	Comparto 3 Fontanelle Gherardini	Piano Attuativo con destinazione residenziale in attuazione del Piano Unitario di iniziativa pubblica approvato con Del C.C. n. 38 del 07.07.2007 ed integrato con Del. C.C. n. 35 del 30.09.2008	1260 mq SUL	Previsione riconfermata senza modifiche
UTOE M5	Comparto 21 Piazza di Fiorino	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata, con destinazione residenziale ed attività urbane, servizi e spazi pubblici da cedere all'AC	1000 mq SUL di cui 80% residenza, 20% attività urbane	La previsione interessa un'area di proprietà comunale, precedentemente destinata a servizi ed attività miste. <u>Il</u>

				<u>dimensionamento residenziale viene prelevato da quello originariamente destinato al Comparto n. 11, stralciato con Variante al Ru del 2015.</u>
--	--	--	--	--

### Comparti esterni al territorio urbanizzato:

<u>UTOE</u>	<u>Comparto</u>	<u>Interventi previsti e destinazioni d'uso</u>	<u>Dimensionamento</u>	<u>Note</u>
UTOE M2	Comparto 4 PDR Castel Moretti	Piano di Recupero con destinazione residenziale/turistica	<p>A) Recupero dei fabbricati esistenti (420 mq. Attuali), con incremento del 30% della superficie attuale (126 mq. SUL) per complessivi 4 nuovi abitanti residenti (280 mq SUL).</p> <p>B) Realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico ricettiva (RTA o altra tipologia art. 17 L.R. 86/16) con capacità ricettiva massima pari a 13 nuovi posti letto per SUL mq. 455.</p>	<p>Previsione riconfermata senza modifiche</p> <p>PdR approvato con DCC n. 7 del 7.04.2014, non convenzionato entro la scadenza del RU.</p> <p>Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018</p>
UTOE M5	Comparto 13 PDR Poggetto	Piano di Recupero con destinazione residenza ed attività urbane	Ristrutturazione e riconfigurazione dei fabbricati esistenti con incremento massimo di 350 mq di SUL.	Previsione riconfermata con prescrizioni aggiuntive in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico del corso d'acqua ai sensi art. 142 DLgs 42/04

UTOE M5	Comparto 20 Villa Lavinia	PUC per realizzazione di strutture a funzione turistico ricettiva a integrazione ed ampliamento del complesso esistente, già oggetto di attività ricettiva di carattere extra alberghiero integrata con la residenza.	nuova SUL a destinazione turistico ricettiva di 525 mq. pari a 15 posti letto	Previsione riconfermata senza modifiche  Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018
UTOE M6	Comparto 22 PDR La Bandita	Piano di Recupero per il recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per funzioni residenziali; realizzazione di nuove strutture a funzione turistico ricettiva.	350 mq di nuova superficie abitativa compresa quella derivante da cambio d'uso di superfici esistenti non residenziali; 525 mq max di SUL turistico ricettiva per una capacità massima di 15 posti letto.	Previsione riconfermata senza modifiche  La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR approvato con DCC n. 9/2014, non convenzionato entro la scadenza del RU.  Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018
UTOE M12	Comparto 25 PDR Santa Perpetua	PDR per il recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per finalità agrituristiche; realizzazione di nuove strutture e servizi per attività turistico ricettiva ai sensi art. 17 L.R. 86/16 ad integrazione dell'attività turistica esistente.	Realizzazione di 15 posti letto pari a 500 mq max di SLP per attività turistico ricettive (Subcomparto A)	Previsione riconfermata senza modifiche  La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR adottato con DCC n. 46/2013, non convenzionato entro la scadenza del RU.  Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del



				31.07.2018, relativamente al subcomparto A (turistico).
Zona agricola	Comparto 26 PDR La Prugnola	Piano Attuativo per il recupero dei volumi esistenti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, accorpamento ed ampliamento fino ad un max di 300 mq di superficie ricostruita. Destinazione ammissibile: agricola/residenza	Max 1 nuova unità abitativa	Previsione riconfermata con prescrizioni aggiuntive  La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR approvato con DCC n. 11/2014, non convenzionato entro la scadenza del RU.
Zona agricola	31 Poggio Gagliardo	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa privata convenzionata / Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale per attività agricole ed agrituristiche e servizi connessi	Recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio aziendale	Previsione riconfermata senza modifiche

Tutti i comparti sono disciplinati da una specifica Scheda Norma, allegata alla presente Variante, che sostituisce la Scheda Norma previgente.

Si riportano di seguito anche le previsioni decadute non riconfermate, in quanto non più corrispondenti agli obiettivi dell'AC e/o alle volontà dei soggetti interessati:

- UTOE M2 - Comparto 6 Campo sportivo
- UTOE M2 - Comparto 10 PDR S.P. dei tre comuni
- UTOE M8 - Comparto 24 Poggio Fedeli
- Zona agricola - Comparto 28 Santa Maria
- Zona agricola - Comparto 29 Steccaia

Le aree interessate dai comparti di cui sopra vengono pertanto ricondotte alla disciplina delle aree contermini.

## B. NUOVE PREVISIONI

Nell'ambito del processo di formazione della Variante l'AC ha valutato l'opportunità, anche a seguito di proposte e contributi pervenuti all'AC, di introdurre modifiche e/o adeguamenti puntuali alla disciplina di gestione del RU, per finalità di interesse pubblico e/o rivolte a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in

coerenza con gli obiettivi e con l'impostazione complessiva dello strumento urbanistico vigente e senza modifiche al dimensionamento.

In particolare sono stati disciplinati con specifica Scheda Norma due importanti interventi di recupero del patrimonio architettonico di valore storico e culturale per attività ricettive di tipo extralberghiero all'interno del centro storico di Montescudaio (Palazzo Surbone e Villa Marchionneschi). Gli interventi, che prevedono il convenzionamento con l'AC, si pongono come "esperienza pilota" anche nella prospettiva di un auspicato sviluppo del nucleo storico come "albergo diffuso" mediante operazioni di attento e qualificato recupero del patrimonio edilizio storico.

Di seguito è riportato il sintetico riepilogo delle nuove previsioni, per le quali si rimanda alle specifiche Schede Norma allegate alla Variante.

<u>UTOE</u>	<u>Comparto</u>	<u>Interventi previsti e destinazioni d'uso</u>	<u>Dimensionamento</u>	<u>Note</u>
UTOE M1	Comparto 33 Palazzo Surbone	Intervento diretto convenzionato per realizzazione attività ricettiva extra alberghiera nel patrimonio edilizio esistente nel centro storico	Recupero del patrimonio edilizio esistente	La convenzione è finalizzata al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici
UTOE M1	Comparto 34 Villa Marchionneschi	Intervento diretto convenzionato per realizzazione attività ricettiva extra alberghiera nel patrimonio edilizio esistente nel centro storico	Recupero del patrimonio edilizio esistente	La convenzione è finalizzata al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

### **C. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI**

Sono state apportate modifiche puntuali alla cartografia di RU relativamente alla:

- a) Riperimetrazione in ampliamento della zona B3 di via del Bandello a Montescudaio (Scheda 9), senza aumento di capacità edificatoria;
- b) Riperimetrazione in ampliamento della zona B2 di via Elba a Fiorino (Scheda 18), senza aumento di capacità edificatoria e con cessione all'AC di aree a verde.
- c) Deperimetrazione dal comparto n. 20 (Piazza di Fiorino) del lotto oggetto di permuta da parte dell'AC e sua destinazione a completamento residenziale con intervento diretto.

Si rimanda agli estratti cartografici di Variante per l'identificazione puntuale delle modifiche apportate.

### **D. MODIFICHE AD ADEGUAMENTI PUNTUALI ALLE NTA**

Le modifiche alle NTA hanno carattere puntuale ed interessano principalmente:

- a) Adeguamenti in recepimento del quadro normativo sovraordinato (LR 65/14 e PIT-PPR, DPCR 64/13, LR 86/16).
- b) Modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, con particolare riferimento alle disposizioni per il recupero ed il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (Art. 45). Le modifiche sono rivolte a favorire il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato favorendone il riuso ai fini abitativi in forme e modalità compatibili con i caratteri del contesto rurale, anche al fine di garantire il superamento delle condizioni di degrado ed il presidio e la manutenzione del territorio.
- c) Modifiche alla disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato (Art. 30, Art. 33, Art. 39) al fine di promuovere modalità più efficaci per la gestione ed il recupero/riqualificazione dell'edificato esistente.
- d) Precisazione della disciplina delle zone F4 a verde pubblico attrezzato (Art. 34) per consentire la realizzazione di strutture ed attrezzature di interesse pubblico.

Alla Variante è allegato il testo integrale delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate le modifiche e le integrazioni apportate, al quale si rimanda.

## 6. VERIFICA DI COERENZA CON IL PIT-PPR

Il PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 declina il patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 attraverso le quattro invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Piano.

La **Scheda d'Ambito 13 Val di Cecina** alla quale si rinvia, individua nel dettaglio il patrimonio territoriale ed i beni paesaggistici che interessano il territorio di Montescudaio, definendo direttive e prescrizioni specifiche. Nell'adeguamento dei contenuti del RU interessati dalla Variante si fa riferimento puntuale alla disciplina definita dal PIT relativamente a tali componenti, ove necessario oggetto di specifici approfondimenti relativi all'ambito comunale.

E' opportuno ricordare che la lettura complessiva ed analitica del patrimonio territoriale comunale sarà svolta nell'ambito del già richiamato procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, e che nella presente variante, avente funzione operativa-gestionale per il periodo necessario all'adeguamento della strumentazione urbanistica generale, ci si limita alla verifica ed al riconoscimento delle componenti interessate dai singoli provvedimenti, assicurando la coerenza e la compatibilità di questi ultimi rispetto al quadro normativo e pianificatorio di riferimento (PIT-PPR, PTCP, PS).

Nel rispetto dell'Accordo stipulato nel 2018 tra Mibact e Regione Toscana, per la Variante in oggetto è stata quindi effettuata una verifica della coerenza delle previsioni con la disciplina del **Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico** vigente, in particolare rispetto alla:

- a. disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b. disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 13 - Val Di Cecina", comprendente obiettivi di qualità e direttive;

c. disciplina dei beni paesaggistici, recante:

- indirizzi, direttive e prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- obiettivi, direttive e prescrizioni intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, come formulate nell'Elaborato 8B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Si evidenzia in particolare la **disciplina relativa alle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio** (Elaborato 8B), con specifico riferimento agli artt. 8 (*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*) e 12 (*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*).

**I beni paesaggistici di cui all'art. 8 (corsi d'acqua)** interessano l'area del comparto n. 13 (Piano di Recupero Il Poggetto). All'interno della Scheda Norma si evidenzia la presenza del vincolo e si richiama il rispetto, in fase di formazione del Piano di Recupero, delle prescrizioni di cui all'art. 8.3.

**I beni paesaggistici di cui all'art. 12 (boschi)** interessano, secondo la cartografia del vigente PIT-PPR, buona parte dell'area del comparto n. 22 (Piano di Recupero La Bandita). Tale cartografia ha valore ricognitivo, pertanto in sede di Piano di Recupero dovrà essere attentamente verificata l'effettiva presenza ed estensione di superfici boscate ai sensi della L.R. 39/00 e smi (che ad una prima ricognizione dello stato dei luoghi sembrano essere molto più limitate rispetto a quanto evidenziato nella cartografia regionale). Tale verifica potrà essere effettuata nell'ambito della conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina del vigente PIT-PPR, assumendo in quella sede le determinazioni conseguenti.

Le altre previsioni oggetto di Variante non interessano beni paesaggistici riconosciuti ai sensi del D.Lgs 42/04.

Si ritiene pertanto che non vi siano profili di incoerenza/contrasto rispetto al vigente PIT-PPR, e che pertanto la Variante possa essere dichiarata *coerente al PIT\_PPR* ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo sopra citato.

Il progettista

Arch. Giovanni Giusti