ALLEGATO 2

DATI SINTETICI DI PIANO STRUTTURALE VIGENTE E DI VARIANTE

SOMMARIO

1. DATI DI PIANO STRUTTURALE VIGENTE 1
1.1. Elaborati del Piano Strutturale 1
1.2. Elementi del Piano Strutturale. Sistemi e subsistemi 2
1.3. Dati dimensionali di Piano Strutturale 2008 4

2. OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE COORDINATO 7
2.1. Considerazione generali 7
2.2. Obiettivi del Piano Strutturale 2008 7
2.3. Obiettivi particolari del Piano Strutturale 2008 9
2.4. Limiti e condizionamenti della pianificazione indicati dal P.S. vigente 12

3. LA PRIMA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 13
3.1. Obiettivi della variante 13
3.2. Dimensionamento delle U.T.O.E. 16
3.3. Obiettivi particolari della prima variante al Piano Strutturale 17

1. DATI DI PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Gli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Coordinato e riferiti al comune di Riparbella vanno a costituire il quadro di riferimento del R.U. e della prima variante al P.S.

1.1. Elaborati del Piano Strutturale

PROGETTO

Relazione illustrativa del Progetto di Piano

Tav. 1 - Le risorse valutate secondo le prestazioni scala 1:10.000 (nord-sud).
Tav. 2 - Criticità scala 1:10.000 (nord-sud).
Tav. 4 a - Sistemi e sottosistemi funzionali, scala 1:10.000 (nord-sud).
Tav. 5 - Strategie di trasformazione, scala 1:10.000 (nord-sud).

Norme di Attuazione e indirizzi normativi e criteri per la progettazione e la gestione delle trasformazioni del territorio.

QUADRO CONOSCITIVO

Quadro Conoscitivo - Relazione

Cartografie del Quadro Conoscitivo
1 - Inquadramento d'area vasta con infrastrutture stradali, scala 1:25.000.
2 - CTR integrata e aggiornata al 31/12/2002, scala 1:10.000 (nord - sud).
3 - Fasi dello sviluppo urbanistico, scala 1:10.000 (nord - sud).
3b - Uso del suolo al 1905, scala 1:25.000.
4 - I vincoli, scala 1:10.000 (nord - sud).
5 - Schema dei PRG vigenti, scala 1:10.000 (nord - sud).
6.1 - PRG vigente Riparbella, Paese, Frazioni “Fagiolaia” e “San Martino” - Stato d'attuazione, scala 1:2.000.
7 - Rete idrica, scala 1:10.000 (nord - sud).
8 - Rete fognante, scala:10.000 (nord - sud)
9 - Viabilità e percorsi, scala 1:10.000 (nord-sud).
10a - Uso del suolo, scala 1:10.000 (nord-sud).
10b - Uso del suolo integrato con l'uso prevalente del lotto urbano, scala 1:10.000 (nord-sud).
11.1 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Riparbella, Capoluogo - La Fagiolaia (Frazione) - San Martino (Frazione), scala 1:2.000
12 - Servizi, attività ricettive e produttive, scala 1:10.000 (nord - sud).

Elaborati con contenuto specialistico:
- Relazione geologico-tecnica.
- Indagini geologico tecniche – Dati di Base.

Allegati cartografici in scala 1:10.000:
Tav. 1 Carta geologico-tecnica (nord-sud).
Tav. 1.A Sezioni geologiche.
Tav. 2 Carta delle pendenze (nord-sud).
Tav. 3 Carta geomorfologia (nord-sud).
Tav. 4 Carta idrogeologica (nord-sud).
Tav. 5 Carta litotecnica e dei dati di base (nord-sud).
Tav. 6 Carta di pericolosità geomorfologia ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud).
Tav. 7A Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud).
Tav. 7B Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PIT (DCR n. 12/2000) (nord-sud).
Tav. 7C Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR 12/00 con sovrapposizione delle aree perimetrale ai sensi della DGR 831/01.
Tav. 8 Carta della vulnerabilità idrogeologica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa.
Tav. 9 Carta degli aspetti sismici.

Tav.10 Carta della pericolosità geomorfologica in adeguamento all'art. 16 del PAI.

Elaborati a contenuto specialistico Integrativi
Relazione geologico tecnica integrativa.
Carta geomorfologica (Tav. 3 sostitutiva).
Carta della pericolosità geomorfologica (Tav. 6 sostitutiva).
Carta della pericolosità idraulica (Tav. 7C sostitutiva).
Carta della pericolosità geomorfologica in adeguamento all'art. 16 del PAI (Tav. 10, integrativa).

1.2. Elementi del Piano Strutturale. Sistemi e subsistemi

Il P.S. con lo Statuto del Territorio definisce l'articolazione dei connotati territoriali ed alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di:
- due sottosistemi territoriali che coprono tutto il territorio d'ambito, il sottosistema territoriale della Pianura (T.P.) e il sottosistema territoriale della Collina (T.C.);
- quattro sistemi funzionali trasversali ai sottosistemi territoriali così caratterizzati: il sistema funzionale insediativo, il sistema funzionale ambientale, il sistema funzionale delle attività estrattive, il sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico;
- invarianti strutturali quali il fiume Cecina, le aree boscate e le formazioni ripariali, le sorgenti, gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, il sistema delle fortificazioni urbane di PDF create di crinale, il sistema delle pievi e dei tabernacoli, la struttura agraria consolidata, le aree archeologiche, le alberature in filare, la maglia dei percorsi storici, i coni visivi;
- lo stato delle risorse essenziali del territorio d'ambito.

I sottosistemi territoriali indicano gli obiettivi e le disposizioni generali strategiche; attraverso i sistemi funzionali, che si articolano in sottosistemi, il P.S. indica gli obiettivi e le politiche peculiari di ogni settore territoriale.

SISTEMI E SUB SISTEMI FUNZIONALI

Sistema funzionale insediativo (S.F.I.):
- sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione residenziale **(S.F.I.R.)**;
- sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione produttiva **(S.F.I.P.)**;

Sistema funzionale ambientale (S.F.A.):
- sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle formazioni riparali **(S.F.A.B.)**;
- sottosistema delle aree naturali ad alta valenza ambientale **(S.F.A.V.)**
- sottosistema funzionale ambientale delle aree agricole **(S.F.A.A.)**
- sottosistema funzionale ambientale delle aree agricole produttive **(S.F.A.P.)**;

Sistema funzionale delle attività estrattive (S.F.E.):
- sottosistema funzionale delle cave;

Sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico (S.F.T.):
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante **(S.F.T.F.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica **(S.F.T.I.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale **(S.F.T.S.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della distribuzione di gas e elettrodotti **(S.F.T.G.)**.

Articolazione delle UTOE di Riparbella

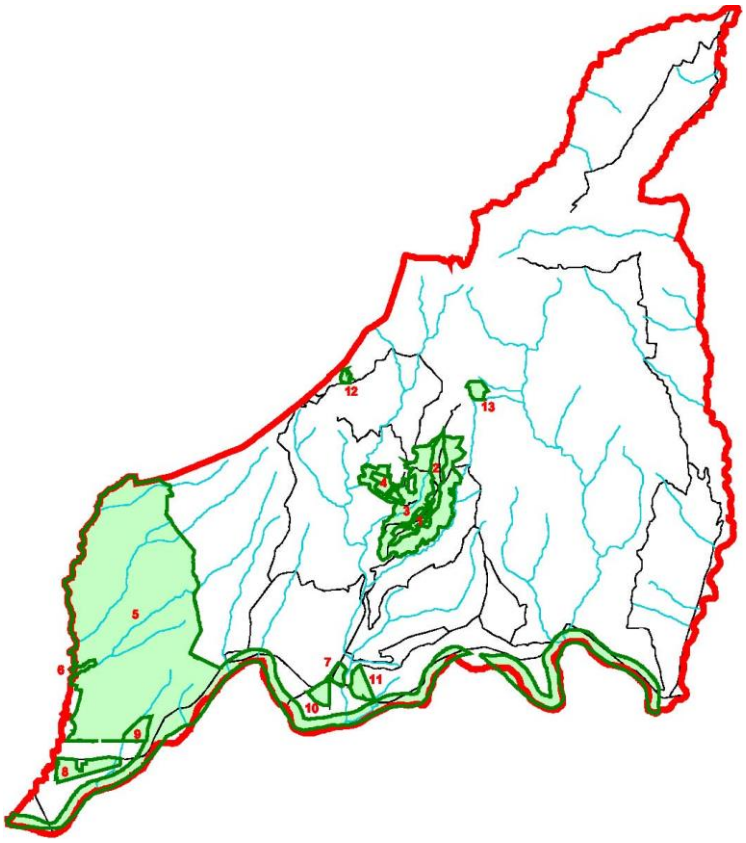
Il P.S. individua le Unita Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione.

UTOE R. 01 - Nucleo Antico
UTOE R. 02 - Addizioni
UTOE R. 03 - Periurbano
UTOE R. 04 – Mandriacce
UTOE R. 05 – Bandita del Giardino, Belora e F. Cecina
UTOE R. 06 – Porcareccia del Giardino
UTOE R. 07 – San Martino
UTOE R. 08 – Fagiolaia
UTOE R. 9 Canile
UTOE R. 10 Pieve Vecchia
UTOE R. 11 Nucleo San Martino
UTOE R. 12 Nocolino
UTOE R. 13 San Pecoraio

Il P.S. assume alcuni temi peculiari del territorio comunale come elementi determinanti per la definizione degli obiettivi e per la scelta degli interventi ammissibili:

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

Figura 1. Le U.T.O.E. del Piano Strutturale vigente



1.3. Dati dimensionali di Piano Strutturale 2008

Nelle tabelle seguenti si descrivono i dati dimensionali di Piano Strutturale rielaborando le tabelle allegate alle NTA di piano operando semplificazioni e correzioni per errori materiali o di approssimazione. I dati essenziali sui quali porre l'attenzione consistono in quantità quali mq. di nuova edificazione, numero di abitanti insediabili e numero di posti letto nel sistema dei servizi per il turismo da utilizzarsi nell'ambito della valutazione come indicatori di consumo di suolo, di risorse e impatti sulle diverse componenti ambientali.

Tabella 1. Dimensionamento allo stato di elaborazione del P.S. (2004-2008).

Riparbella	**ESISTENTE in S.L.P.**			
	Residenza	seconda casa	attività ricettive	edifici vuoti[2]
	mq.	mq.	mq.	mq.
R. 1 Nucleo antico	39.500	2.130	0	1850
R. 2 Addizioni	14.700	680	0	120
R. 3 Periurbano	5.000	1.230	0	70
R. 4 Mandriacce	0	0	0	800
R. 5 Giardino	3.500	1.790	0	2.600
R. 6 Porcareccia	460	850	230	0
R. 7 San Martino	2.260	0	0	2400
R. 8 La Fagiolaia	800	0	0	0
R. 9 Canile	0	0	0	0
R. 10 Pieve Vecchia	460	0	3.570	0
R. 11 Nucleo San Martino	2.430	130	3.950	0
R. 12 Nocolino	630	0	1000	360
R. 13 San Pecoraio	0	0	2870	710
Quantità sul territorio comunale	46.900	19.900	5.360	18.350
TOTALE	**116.640**	**26.710**	**16.980**	**27.260**

NOTE: La S.L.P. indicata deriva dal SIT comunale elaborato a suo tempo dall'ufficio di Piano.

Tabella 2. Dimensionamento UTOE.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1				
	Totale ab. Insediabili	RESIDUO PRG slp	NUOVO		RECUPERO
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Insediabili
	n.	n.	mq.	n.	n.
R. 1 Nucleo Antico	40	12		0	28
R. 2 Addizioni	170	73		97	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0		0	0
R. 4 Le Mandriacce	0	0		0	0
R. 5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0		0	0
R. 6 Porcareccia	.0	0		0	0
R. 7 San Martino	8	0		8	0
R. 8 Fagiolaia	12	4		8	0
R. 9 Canile	0	0		0	0
R. 10 Pieve Vecchia	0	0		0	0
R. 11 Nucleo San Martino	0	0		0	0
R. 12 Nocolino	6	0		0	6
R. 13 San Pecoraio	0	0		0	0
Totale	**236**	**89**		113	**34**
TOTALE Territorio aperto	**4**		900 (*2)	4	**(*6)**

NOTE
*1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc. 300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone);
*2 - destinato esclusivamente ad attività urbane e alloggio per custode/guardiania;
*3 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp;
(*5) il totale dei residui deriva in parte da rilocalizzazione di previsioni di PRG vigente;
(*6) I nuovi abitanti insediabili nel recupero saranno definiti attraverso una dettagliata schedatura in sede di R.U. nel limite massimo del 20% del totale insediabile fermo restando il dimensionamento del PS.

Tabella 3. Dimensionamento attività ricettive e produttive (corrette di alcuni errori).

UTOE/Ambito	ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	POSTI LETTO *2			RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
	Totale posti letto	NUOVO				
		Nuova slp	Recupero slp			
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
R. 1 Nucleo Antico	15	0	15	0	0	0
R. 2 Addizioni	0	0	0	0	0	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0	0	0	0	0
R. 4 Le Mandriacce	80	48	32	0	0	0
R. 5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0	0	0	0	0
R. 6 Porcareccia	16	16	0	0	0	0
R. 7 San Martino	0	0	0	780	0	0
R. 8 Fagiolaia	0	0	0	(*5)14888	10000	0
R. 9 Canile	0	0	0	0	0	0
R. 10 Pieve Vecchia	0	0	0	0	0	0
R. 11 Nucleo San Martino	0	0	0	0	0	0
R. 12 Nocolino	30	30	0	0	0	0
R. 13 San Pecoraio	30	0	30	0	0	0
Totale	**171**	**94**	**77**	**(*5)15668**	**10000**	**0**
TOTALE Territorio aperto	**65**	65	0	**0**	**0**	**0**

NOTE riferite al dimensionamento del P.S. e oggetto di rivalutazione in sede di variante:
*1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc. 300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone),
*2 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.
*3 - il R.U. potrà prevedere lo spostamento fino ad un massimo del 40% della SLP del fabbricato ex pastificio.

Nelle NTA di P.S. viene riportata una tabella di valutazione dei fabbisogni idrici, tale tabella si riporta di seguito corretta di alcuni errori materiali.

Tabella 4. Verifica fabbisogno idrico (corretta rispetto a quella riportata nelle NTA di P.S.)

Descrizione	**Utenti**	Fabbisogno giornaliero utenti X consumo di litri al giorno [2]	**Fabbisogno annuo** Fabbisogno giornaliero X consumo in giorni [3]	**Fabbisogno annuo**
		l.	l.	mc.
Residenti[1]	1.467	220.050	80.318.250	80.318
nuovi insediabili	240	36.000	13.160.000	13.160
ricettivo posti letto esistenti su tutto il Comune	910	182.000	27.300.000	27.300
nuovo ricettivo in posti letto (nuovo + recupero)	171	34.200	5.130.000	5.130
utenti per seconde case (slp seconde case /25 mq.)	1.100	220.000	33.000.000	33.000
TOTALE mc/anno				**158.908**

NOTE riferite al dimensionamento del P.S. e oggetto di rivalutazione in sede di variante:
- Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo di acqua pari a 150 litri giorno, per le altre categorie 200 litri giorno;
- Per i residenti (e nuovi insediabili) si considera un consumo annuo per 365 giorni, per le altre categorie per una media di 150 giorni.

Dall'esame delle tabelle di Piano Strutturale si rileva che <u>il numero totale di nuovi insediati</u> di progetto è pari a **240** (236+4), questo dato se riferito agli abitanti residenti nel comune di Riparbella negli anni di elaborazione finale del piano, 2007-2008, porterebbe rispettivamente a **1.816** unità (famiglie **798** di progetto**)** e **1.848** unità (famiglie **812** di progetto**)** il numero di abitanti residenti e delle famiglie alla data di validità del P.S. e attuazione delle previsioni considerando una composizione media delle famiglie di **2,28** unità.

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

Tabella 5. Consistenza delle attività di ospitalità turistica alla data di elaborazione dl P.S.

ESISTENTI	Agriturismo	Alberghi	RTA	Camp. Vil tur	CAV	Affittacamere	Totale
Castellina M.	0	97	0	0	0	0	97
Guardistallo	65	0	248	120	285	0	718
Montescudaio	130	0	110	2.444	249	37	2.970
Riparbella	111	139	78	0	276	0	604
Totale 4 Comuni	**306**	**211**	**436**	**2.564**	**810**	**37**	**4.389**

Alla data di elaborazione dl P.S. erano inoltre in corso di realizzazione 531 posti letto così distribuiti:

- Castellina M.: 50 posti letto in Agriturismo, 24 Albergo;
- Guardistallo: 174 posti letto in CAV;
- Riparbella: 94 posti letto in RTA, 120 in campeggio, 91 in CAV (case appartamenti vacanza).

2. OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE COORDINATO

2.1. Considerazione generali

Il Piano Strutturale, di norma, è strutturato attraverso la definizione di:

OBIETTIVI ⇒ INDIRIZZI ⇒ PRESCRIZIONI ⇒ SALVAGUARDIE

Il PS individua una serie di obiettivi e di indirizzi che vengono "assegnati" al Regolamento Urbanistico e che quest'ultimo dovrà provvedere a specificare con puntualità, traducendoli in forma operativa.

Il Piano Strutturale Coordinato, riferito al comune di Riparbella, si compone essenzialmente della Relazione del Quadro Conoscitivo (2005), della Relazione Illustrativa del progetto di piano (2007), delle Norme Tecniche di Attuazione (2008), degli elaborati geologici adeguati a seguito delle osservazioni oltre che delle tavole del quadro conoscitivo e del progetto.
I dati del Quadro Conoscitivo sono riferiti in gran parte a condizioni del territorio della seconda metà degli anni '90, i riferimenti ai piani sovraordinati sono relativi al PIT del 2000 e al PTC del 2006, gli studi geologici fanno riferimento al contesto normativo antecedente al DPGR 26/R del 2007. Il processo di Valutazione Integrata e la Valutazione degli Effetti Ambientali non viene descritto in un elaborato a sé stante ma inserito nell'Art.11 delle NTA, con valenza dispositiva, le problematiche d'area, le pressioni e le valutazioni sono desumibili dalla lettura della Relazione del Quadro Conoscitivo e della Relazione di Progetto.

La coerenza fra Piano Strutturale e PTC di Pisa non è stata esplicitata con i criteri definiti dai decreti attuativi della LRT 1/2005 in materia di Valutazione Integrata e con gli strumenti di valutazione suggeriti dalla Provincia tramite il suo Sistema Informativo (Documento di Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento).
In considerazione della struttura del P.S. 2008, della consistente evoluzione delle norme urbanistiche della Regione Toscana e dei nuovi piani sovraordinati nel frattempo adottati/approvati, in occasione della variante n. 1 al Piano Strutturale e del primo Regolamento Urbanistico, si rende necessario, nel corso della VAS, riordinare le informazioni di base e ristrutturare la fase di valutazione.

Nel P.S. 2008 l'Amministrazione individua nel turismo, nello sviluppo e riqualificazione delle aree produttive esistenti importanti fattori di sviluppo economico del territorio, nell'ambito della pianificazione si prevede inoltre un moderato sviluppo delle aree residenziali. Questi aspetti trovano conferma nella prevista variante al P.S. e nel primo Regolamento Urbanistico.

2.2. Obiettivi del Piano Strutturale 2008

Dalla Relazione di Piano del dicembre 2007 e dal contesto normativo si sintetizzano i seguenti obbiettivi e linee di indirizzo del P.S.

Obiettivi generali:

1. la "qualificazione" dell'esistente,
2. la tutela e valorizzazione ambientale,
3. il potenziamento delle attività esistenti e compatibili.

Nei sottosistemi di pianura (TP) e di collina (TC), il piano vigente si pone come obiettivi:

- la tutela e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche e culturali dell'ambito di pianura del fiume Cecina;
- la valorizzazione dei percorsi tematici di tipo culturale e naturalistico ambientale;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti d'interesse testimoniale storico-ambientale.
- la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili;
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico ' testimoniale;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali.

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici;
- la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua;
- la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;
- la limitazione dell'emungimento idrico privato;
- le modificazioni territoriali devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il sistema ambientale;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;
- l'utilizzazione a scopo ricreativo culturale del sottosistema, con la valorizzazione del sistema dei mulini e delle fornaci storiche;
- il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Indirizzi: Tutela e valorizzazione.

Obiettivi. Nel Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione (S.F.A.B.). Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.):

- la tutela e la valorizzazione delle aree boscate, della vegetazione di ripa e del paesaggio naturale con i suoi elementi di peculiarità e valenza ambientale;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, la coltivazione del bosco;
- la tutela e valorizzazione degli ambiti e dei percorsi.
- la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, anche attraverso una maggior dotazione di servizi;
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

Indirizzi: Tutela e valorizzazione.

Obiettivi. Obiettivi. Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.):

- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;
- la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali;
- la tutela e la valorizzazione e del paesaggio naturale;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

Indirizzi: Gli interventi devono essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti.

Obiettivi. Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.): Adeguamento al PRAER (ora adeguamento al PAERP).

Obiettivi. Nel Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale (SFIR):

- la riqualificazione dei nuclei storici e delle relative aree di pertinenza paesistica;
- l'integrazione delle addizioni recenti con i nuclei storici, attraverso la qualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici;
- la qualificazione ed il consolidamento dei servizi pubblici e generali;
- la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi, attività urbane e produttive;
- la realizzazione delle edificazioni finalizzate agli obiettivi di integrazione delle addizioni, della acquisizione di aree pubbliche, della realizzazione di significativi spazi pubblici, del soddisfacimento dei fabbisogni;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale;
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi;
- la realizzazione degli interventi infrastrutturali che favoriscano la diminuzione dei flussi di attraversamento e l'articolazione dei punti di sosta in luoghi che non inducano traffico interno;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'adeguamento degli spazi alle attività insediate compatibili.

Indirizzi: Riqualificazione dell'ambiente urbano e recupero del patrimonio

Obiettivi. Nel Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva (S.F.I.P.):

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per le attività produttive;
- migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un "prodotto" più completo;
- favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie;
- promuovere il massimo utilizzo degli impianti;
- promuovere l'impianto di nuove attività negli spazi attrezzati.
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo esistente rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi;

Per gli altri sottosistemi il P.S. 2008 si pone come obiettivi:

- l'adeguamento del sistema della depurazione delle acque;
- l'ampliamento e ristrutturazione della rete acquedotto,
- il risparmio delle risorse Idriche ed energetiche),
- l'adeguamento della rete stradale,
- la razionalizzazione dei flussi di traffico,
- l'adeguamento della rete di distribuzione gas, energia elettrica e ponti radio.

2.3. Obiettivi particolari del Piano Strutturale 2008

Disciplina delle U.T.O.E.

Obiettivi comuni riferiti alle UTOE. La qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno.
Invarianti strutturali. Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per tutte le U.T.O.E. il principale elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

U.T.O.E. R01 - Nucleo antico. La destinazione principale è la residenza. Sono confermate le attività produttive, ricettive, urbane insediate. Sono ammesse attività urbane, ricettive e servizi.
Obiettivi specifici. La valorizzazione e la riqualificazione del nucleo storico.
Obiettivo principale del R.U. sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale .
Indirizzi d'intervento territoriale. Riqualificazione. Gli interventi sono volti alla riqualificazione dell'ambiente urbano d'impianto storico ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

U.T.O.E. R02 – Addizioni. La destinazione principale e la residenza. Sono confermate le attività produttive, ricettive, urbane insediate. Sono ammesse attività urbane, ricettive ed i servizi.
Obiettivi specifici. L'integrazione delle recenti addizioni con il nucleo storico. Il R.U. dovrà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale. Gli interventi sono volti alla riqualificazione ed alla ritessitura del tessuto edilizio esistente attraverso criteri insediativi che salvaguardano la punta estrema che dovrà costituire la porta del paese per chi proviene dalla Valdera. In tale ambito dovranno essere individuati aree a bassa concentrazione edificatoria da destinarsi ad alloggi per residenti, lasciando ampio spazio a piazza e verde pubblico al confine estremo dell'U.T.O.E. posto all'intersezione tra Via dell'Apparita e la strada Chiannerina
Indirizzi d'intervento territoriale. Riqualificazione, Tutela e Valorizzazione.

U.T.O.E. R03 - Periurbano. Comprende per la maggior parte terreni caratterizzati da economia agricola debole e marginale dove la riqualificazione e/o il mantenimento del paesaggio tipico locale sono prioritari. Sono confermate le attività insediate.
Obiettivi
Sono obiettivi del PS la riqualificazione e il riordino dei manufatti e degli orti urbani, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesistico, la tutela e valorizzazione dei percorsi.
Indirizzi d'intervento territoriale. Riqualificazione.

U.T.O.E. R04 – Mandriacce. La destinazione principale è l'attività ricettiva - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case appartamenti vacanze) e strutture extra alberghiere collettive; attività urbane del tipo attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commerciali al dettaglio; servizi.

Obiettivi. trasformazione anche attraverso il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; il potenziamento del sistema legato all'ospitalità e l'attuazione delle scelte operate.
Indirizzi d'intervento territoriale. Trasformazione e Riqualificazione.

U.T.O.E. R05 – Bandita del Giardino, Belora e Fiume Cecina. La destinazione principale è i servizi. Sono confermate le attività insediate.
Obiettivi. La tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i sui elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale; l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell'attività del centro di educazione ambientale.
Indirizzi d'intervento territoriale. Tutela e valorizzazione.

U.T.O.E. R06 – Porcareccia del Giardino. La destinazione d'uso principale è: servizi. Sono confermate le attività insediate. Sono ammesse attività ricettive del tipo extra alberghiere collettive; attività urbane esclusivamente attività per la ristorazione e pubblici esercizi fino ad un massimo di 100 mq, attività per il tempo libero e la cultura.
Obiettivi. La tutela è la valorizzazione degli edifici con valore storico testimoniale e l'uso del patrimonio edilizio esistente a servizio della collettività che fruisce della risorsa ambientale e territoriale mediante

l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell'attività del centro di educazione ambientale.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione.

U.T.O.E. R07 – San Martino. Destinazione d'uso principale esistente è l'Attività produttiva. Sono confermate le attività insediate. Sono ammesse attività produttive, urbane, residenza e servizi.
Obiettivi. Miglioramento delle relazioni tra l'ambiente agrario e costruito con l'incremento della dotazione di servizi e conseguente riqualificazione complessiva dell'area che dovrà assumere i connotati di porta del Paese, per chi arriva dalla Val di Cecina.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione.

U.T.O.E. R08 – Fagiolaia. Destinazione d'uso: l'Attività produttiva, residenza e attività urbane. Sono confermate le attività insediate.
Obiettivi. La realizzazione di un insediamento con buona dotazione di servizi; il miglioramento delle relazioni e della compatibilità tra insediamento produttivo e residenziale, nonché la creazione, per quest'ultimo, di adeguati servizi e spazi pubblici ora assenti .
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione e Trasformazione.

U.T.O.E. R09 – Canile.
La destinazione d'uso principale è servizi e attività urbane.
Obiettivi. La tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i sui elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale; l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero. Realizzazione di un canile intercomunale. Per la realizzazione di tale struttura saranno adoperate tutte le precauzioni necessarie al fine di mantenere l'equilibrio naturale dell'ambiente in cui sarà inserita rispettando altresì le normative relative all'antincendio. La trasformazione dell'area boscata dovrà essere limitata agli spazi necessari alla realizzazione delle strutture da adibire a canile e relativi servizi e dovrà essere previsto l'eventuale rimboschimento compensativo nei casi previsti dalla legge.
Indirizzi d'intervento territoriale.

U.T.O.E. R. 10 – Pieve Vecchia. La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica. Sono confermate le destinazioni d'uso presenti.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione.

U.T.O.E. R. 11 – San Martino nucleo. La configurazione ricalca il perimetro di zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica e, in minima parte, residenziale. Sono confermate le destinazioni d'uso presenti.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione.

U.T.O.E. R. 12 – Nocolino. La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica. Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case appartamenti vacanze).
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenzia-

mento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Riqualificazione.

U.T.O.E. R. 13 – San Pecoraio. La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico. Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.
Indirizzi d'intervento territoriale. L'indirizzo è Tutela e Riqualificazione.

Nelle pagine seguenti si descrivono le 13 UTOE e si relazionano, tramite ortofotocarta in scala 1:10.000, ad alta definizione, con l'ambiente.

2.4. Limiti e condizionamenti della pianificazione indicati dal P.S. vigente

Il Piano Strutturale individua, per i quattro comuni del comprensorio, una serie di limiti e condizionamenti alla attuazione delle previsioni, e demanda al Regolamento Urbanistico l'individuazione loro superamento anche attraverso il contesto dispositivo. Fra questi, in previsione dei nuovi insediamenti e dell'incremento del carico insediativo le due principali criticità che affliggono anche molti altri comuni toscani:

1. L'INSUFFICIENZA DELLA DISPONIBILITÀ DELLA RISORSA IDRICA,

2. L'INSUFFICIENZA DELLA DEPURAZIONE.

Il potenziamento dei servizi idrici integrati è quindi condizione alla trasformabilità e si attua, per gli estensori del P.S., tramite:

1. il potenziamento della rete acquedottistica ove presente, la riduzione delle perdite, l'individuazione di nuovi punti di attingimento e relative opere infrastrutturali sulla base delle indicazioni del Piano d'Ambito di ATO nonché delle specifiche del Gestore,
2. il recupero delle acque reflue e l'accumulo delle acque meteoriche,
3. l'adeguamento e potenziamento delle reti fognarie esistenti, la costruzione nuovi impianti di depurazione centralizzati come previsti dal Piano d'Ambito, o privati laddove non collegabili con gli impianti centralizzati esistenti o previsti.

3. LA PRIMA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

3.1. Obiettivi della variante

Le modifiche riguardano i perimetri delle U.T.O.E. ed a una revisione complessiva del sistema turistico, che costituisce l'elemento trainante dell'economia locale.

La variante al P.S. in particolare è finalizzata:

1. all'adeguamento al PAERP (Piano delle Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa), successivo all'approvazione del P.S.
2. alla modifica delle disposizioni sui sottosistemi funzionali con conseguente rettifica cartografica di alcune aree con riferimento alle tavole 4a, Sistemi e sottosistemi funzionali 4b, Caratterizzazione economico – agraria del territorio e 5 Le strategie del territorio;
3. alla modifica di alcune perimetrazioni dell'UTOE R2 – Addizioni;
4. alla modifica delle U.T.O.E. "turistiche" con l'inserimento di una diversa denominazione;
5. alla modifica del dimensionamento;
6. ad operare una manutenzione del corpo normativo.

La variante tiene fermi i dati e i parametri quantitativi complessivi determinati dal P.S. per quanto riguarda il settore residenziale, prevedendo il dimensionamento in zona agricola, mentre va modificare, anche se marginalmente, il dimensionamento turistico-ricettivo.

Figura 2. Le U.T.O.E. della variante al Piano Strutturale.

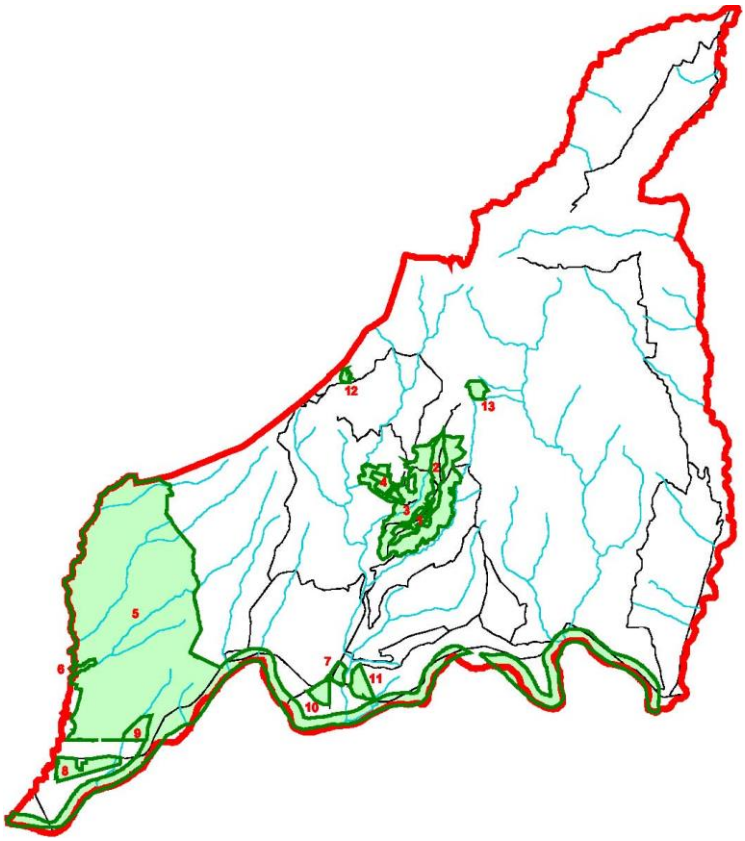


Figura 3. Modifiche alla U.T.O.E. R2 – Apparita.

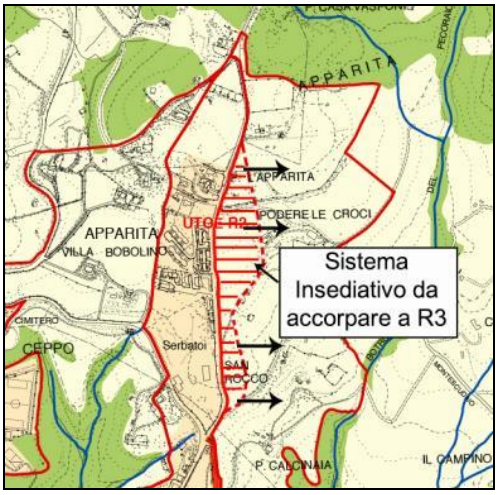
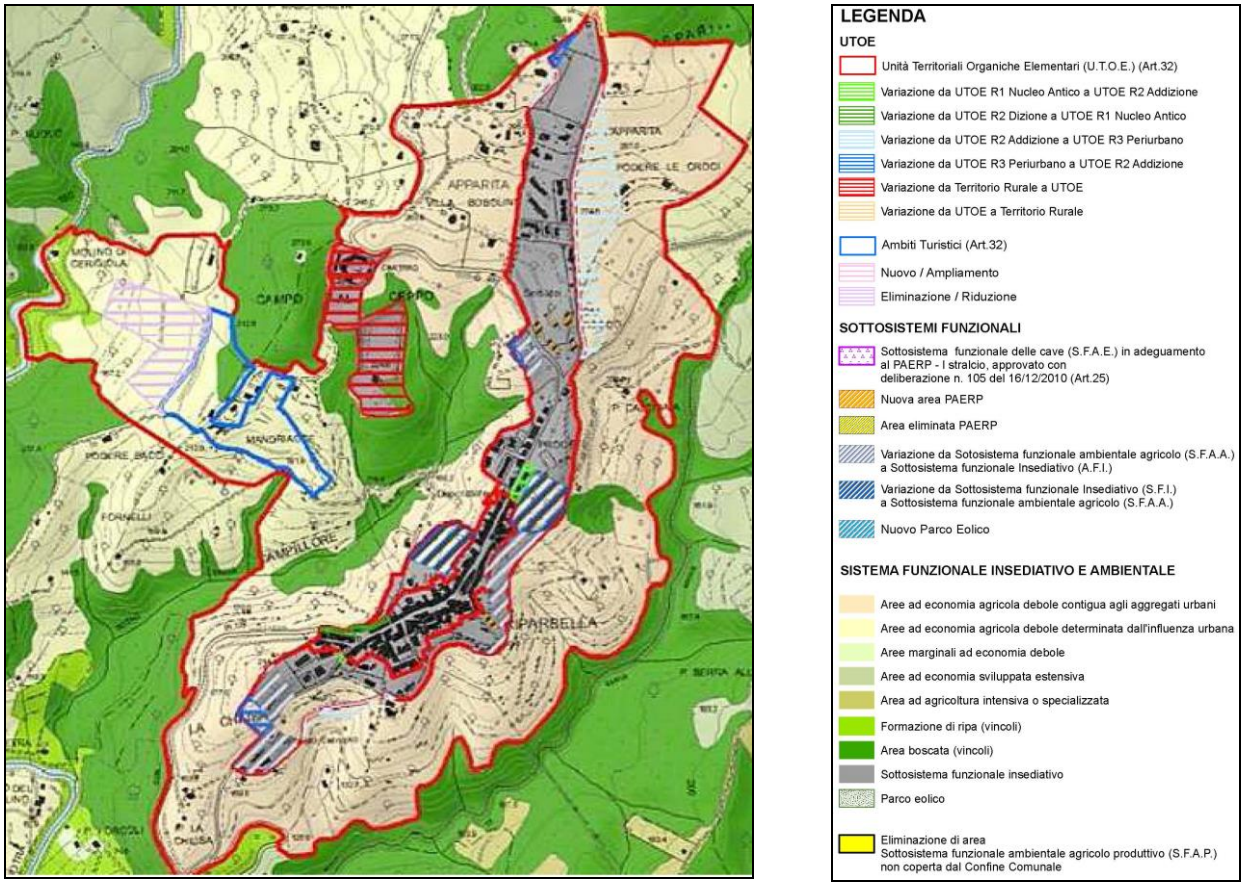


Figura 4. Estratto tavola n. 6 Sovrapposto del P.S stato modificato.

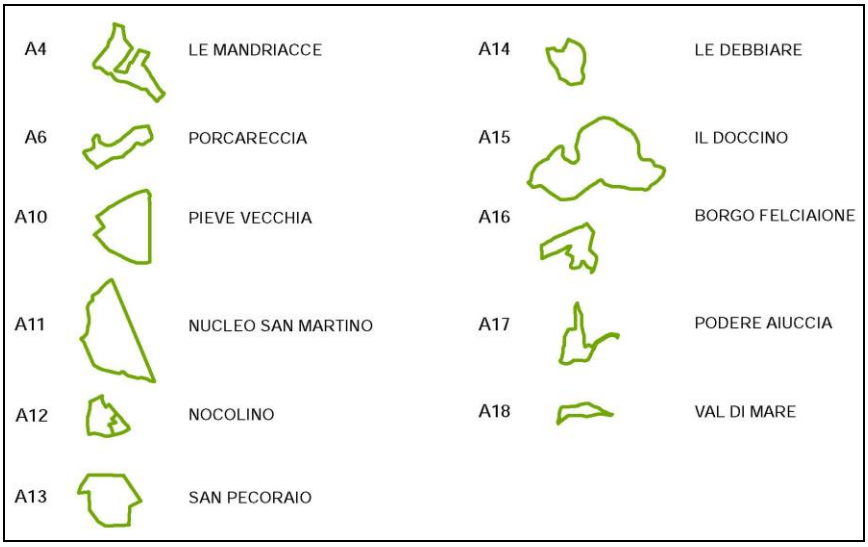


<u>Gli elaborati di progetto del nuovo P.S. modificati</u>: fanno riferimento ai titoli e contenuti di quello vigente:
Tav. 1 - Le risorse valutate secondo le prestazioni scala 1:10.000 (nord-sud)
Tav. 2 - Criticità scala 1:10.000 (nord-sud)
Tav. 3 - Sottosistemi territoriali, scala 1:25.000
Tav. 4 a - Sistemi e sottosistemi funzionali, scala 1:10.000 (nord-sud)
Tav. 4 b - Caratterizzazione economico agraria del territorio, scala 1:10.000 (nord-sud)
Tav. 5 - Strategie di trasformazione, scala 1:10.000 (nord-sud)
Relazione illustrativa del Progetto di Piano

Norme di Attuazione e indirizzi normativi e criteri per la progettazione e la gestione delle trasformazioni del territorio.

Modifiche al sistema turistico ricettivo: sono state individuate altre realtà del territorio, e sono state trattate con la stessa disciplina normativa di quelle esistenti. La denominazione delle UTOE turistiche è cambiata in Ambiti Turistici, di conseguenza sono stati inseriti 5 nuovi Ambiti Turistici, ATu 14 – Le Debbiare, ATu 15 -Il Doccino, ATu 16 Borgo Felciaione, ATu 17 Podere Aiuccia e ATu 18 Val di Mare. Sono state inoltre variati gli Ambiti Turistici, ATu 4 Le Mandriacce, ATu 10 Pieve Vecchia, ATu 12 Nocolino, ATu 13 San Pecoraio.

Figura 5. Gli ambiti turistici.



Di seguito le variazioni e corrispondenze fra P.S. vigente e la variante in elazione alle aree pianificate:

Tabella 6. Le aree di previsione del P.S. 2008 e della prima variante (P.S. 2014).

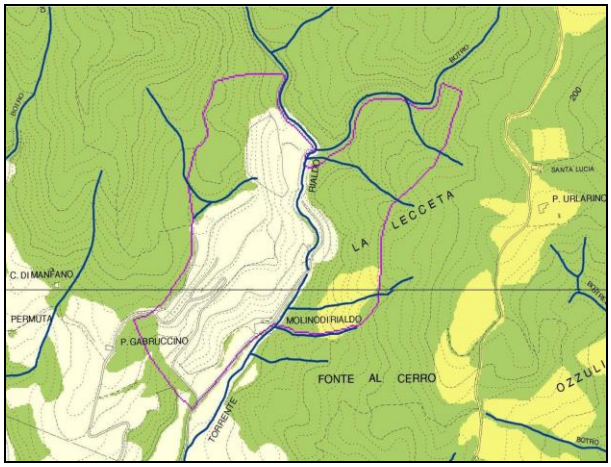
UTOE R. 01 - Nucleo Antico	UTOE R. 01 - Nucleo Antico
UTOE R. 02 - Addizioni	UTOE R. 02 - Addizioni
UTOE R. 03 - Ambito periurbano	UTOE R. 03 - Ambito periurbano
UTOE R. 04 - Le Mandriacce	ATu 04 - Le Mandriacce
UTOE R. 05 - Bandita del Giardino	UTOE R. 05 - Bandita del Giardino
UTOE R. 06 - Porcareccia del Giardino	ATu 06 – Porcareccia del Giardino
UTOE R. 07 - San Martino	UTOE R. 07 - San Martino
UTOE R. 08 - Fagiolaia	SOSPESA
UTOE R. 09 - Canile	ELIMINATA
UTOE R.10 - Pieve Vecchia	ATu 10 - Pieve vecchia
UTOE R. 11 - Nucleo San Martino	ATu 11 - Nucleo San Martino
UTOE R. 12 - Nocolino	ATu 12 - Nocolino
UTOE R. 13 - San Pecoraio	ATu 13 - San Pecoraio
	ATu 14 – Le Debbiare
	ATu 15 – Il Doccino
	ATu 16 – Borgo Felciaione
	ATu 17 – Podere Aiuccia
	ATu 18 – Valdimare

Il dimensionamento del residenziale è rimasto invariato ad accezione del dimensionamento nel territorio aperto, non presente nel P.S. vigente.

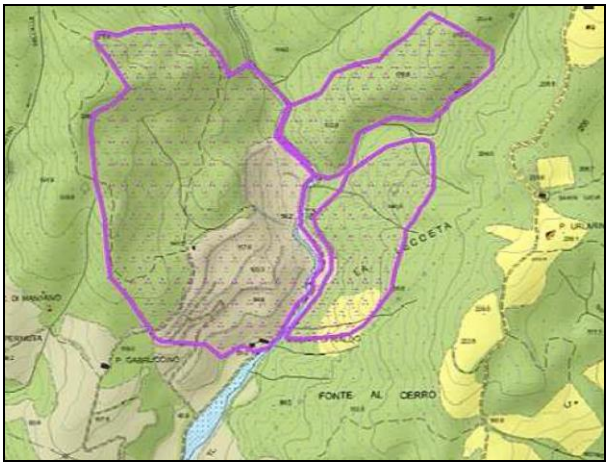
L'adeguamento al PAERP I Stralcio è stata attuato con la modifica della Tavola n. 4a Sistemi e sottosistemi funzionali del P.S. in cui sono stati inseriti i nuovi perimetri delle aree destinate ad attività estrattiva e al conseguente adeguamento normativo in particolare dell'art. 25 Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.) e suoi obiettivi generali.

Figura 6. Estratto d tavola n. 4a Sistemi e sottosistemi funzionali del P.S. P.A.E.R.P.

Stato attuale



Stato modificato



3.2. Dimensionamento delle U.T.O.E.

Tabella 7. Variazioni nel dimensionamento delle U.T.O.E.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1					ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. ins.	RESIDUO PRG	NUOVO		RECUPERO	POSTI LETTO *3			RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Insediabili	Totale posti letto	NUOVO Nuovo slp	NUOVO Recupero slp			
R. 1 Nucleo Antico	40	12		0	28	15	0	15	0	0	0
R. 2 Addizioni	170	73		97	0	0	0	0	0	0	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
R.A 4 Le Mandriacce	0	0		0	0	80	48	32	0	0	0
R. A5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
R.A 6 Porcareccia	0	0		0	0	16	16	0	0	0	0
R. 7 San Martino	8	0		8	0	0	0	0	780	0	0
R. 8 Fagiolaia	12	4		8	0	0	0	0	(*5)14888	10000	0
R. 9 Canile	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
R. A10 Pieve Vecchia	0	0		0	0	130	0	130	0	0	0
R. A11 Nucleo San Martino	0	0		0	0	360	280	80	0	0	0
R. A12 Nocolino	6	0		0	6	2030	2030	0	0	0	0
R. A13 San Pecoraio	0	0		0	0	030	0	030	0	0	0
A14 Le debbiare	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A15 Il Doccino	0	0		0	0	30	30	0	0	0	0
A16 Borgo Felciaione	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A17 Podere Aiuccia	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A18 Valdimare	0	0		0	0	10	10	0	0	0	0
TOTALE	236	89		113	34	220171	15294	6877	(*5)15668	10000	0
TOTALE Territorio aperto	764		900 (*2)	4	76(*6)	**065	065	0	0	0	0

I progettisti per determinare gli abitanti insediabili nel territorio aperto hanno acquisito un'analisi dai titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione Comunale, relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione di annessi agricoli. Il numero di insediabili è stato definito in **76 unità**.

Per quanto riguarda il dimensionamento del turistico ricettivo, è stato aggiornato il totale dei posti letto in funzione della realizzazione/convenzionamento dei posti letto di Nocolino e San Pecoraio (30+30), considerando la volontà dell'Amministrazione Comunale di potenziare le strutture turistiche esistenti, sono stati aggiunti posti letto agli ambiti turistici che posseggono le caratteristiche idonee per tali potenziamenti. E' stato inoltre scelto di non permettere l'utilizzo di posti letto nel territorio aperto (erano previsti 65 posti letto), pertanto i 65 posti letto che erano previsti in modo indistinto sono stati assegnati agli Ambiti Turistici. Tale modalità ha permesso di potenziare le strutture turistiche esistenti in modo equilibrato.

Per quanto riguarda le funzioni produttive, considerando che l'UTOE della Fagiolaia è di fatto inefficace (sarà oggetto di specifica variante), rimane solo un piccolo residuo nell'UTOE San Martino.

L'U.T.O.E. 09 Canile è stata eliminata, l'impianto che doveva sorgere al Giardino, già finanziato sin dal 2005 e mai realizzato, non fa più parte delle previsioni.

Modifica alle norme. art.36 Dimensionamento: per quanto concerne i parametri del Dimensionamento residenziale con slp/abitante = mq. 43,5 per un totale di slp/abitante = mq. 70 comprensivo delle attività urbane. Sono state inoltre modificate, senza cambiare gli obiettivi del P.S., alcuni dettami riferiti alle zone agricole.

Il P.S. era stato definito e approvato in modo congiunto e comprensoriale con i comuni di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella; le modifiche apportate, sono da ritenersi esclusivamente riferite al Comune di Riparbella, nelle nuove norme i riferimenti agli altri comuni sono state eliminate.

La variante non muta i contenuti riguardanti la tutela dell'ambiente al Titolo secondo del P.S. vigente: Statuto del Territorio - Articolo 11 - Valutazione degli effetti ambientali, riguardanti la tutela dell'ambiente; cambiano le norme riferite ai P.M.A.A, viene inserita una norma riguardante il Parco Eolico di Poggio Malconsiglio, di recente realizzazione e quanto di relativo al P.A.E.R.P.

3.3. Obiettivi particolari della prima variante al Piano Strutturale

Disciplina delle U.T.O.E. e degli Ambiti Turistici (ATu)

U.T.O.E. R. 01 - Nucleo antico
E' caratterizzata dal nucleo di edifici più antichi del centro abitato. Destinazione: residenza.
Obbiettivi: La valorizzazione e la riqualificazione del nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale.

U.T.O.E. R. 02 - Addizioni
Destinazione: residenza.
L'integrazione delle recenti addizioni con il nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico in particolare per i nuovi interventi. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale.

U.T.O.E. R. 03 - Periurbano
Comprende per la maggior parte terreni caratterizzati da economia agricola debole e marginale dove la riqualificazione e/o il mantenimento del paesaggio tipico locale sono prioritari.

Obiettivi. La riqualificazione e il riordino dei manufatti e degli orti urbani, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesistico, la tutela e valorizzazione dei percorsi.

ATu 04 - Mandriacce. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo e la cui area è caratterizzata da un'economia agricola debole e, in minima parte, da bosco.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: trasformazione anche attraverso il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; il potenziamento del sistema legato all'ospitalità e l'attuazione delle scelte operate.

ATu 05 - Bandita del Giardino, Belora e fiume Cecina
Al suo interno sono comprese le aree facenti parte dell'A.N.P.I.L. Giardino- Belora-Fiume Cecina. In particolare ne fanno parte la Bandita del Giardino, l'area di interesse archeologico di Belora e la fascia costeggiante il Fiume Cecina.
Obiettivi. La tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i sui elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale; l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell'attività del centro di educazione ambientale.

ATu 06 - Porcareccia del Giardino
Racchiude al suo interno il complesso edilizio facente parte del patrimonio agricolo forestale di proprietà pubblica, tale complesso è già stato sottoposto ad alcuni interventi di restauro e recupero volti alla conservazione ed all'adattamento dello stesso in funzione del Centro di Educazione Ambientale che vi svolge la propria attività operativa. La struttura merita particolare attenzione al fine di sviluppare il potenziamento delle attività educative e di ricerca già in essere da tempo.
Obiettivi. La tutela è la valorizzazione degli edifici con valore storico testimoniale e l'uso del patrimonio edilizio esistente a servizio della collettività che fruisce della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell'attività del centro di educazione ambientale.

U.T.O.E. R. 07 - San Martino
Il perimetro abbraccia l'area posta al bivio tra la S.R.T. 68 della Val di Cecina e la S.P. 13 del Commercio che conduce al Capoluogo. L'U.T.O.E. comprende al suo interno un nucleo edificato misto tra residenza e attività produttiva.
Obiettivi. Miglioramento delle relazioni tra l'ambiente agrario e costruito con l'incremento della dotazione di servizi e conseguente riqualificazione complessiva dell'area che dovrà assumere i connotati di porta del Paese, per chi arriva dalla Val di Cecina.

ATu 10 - Pieve Vecchia. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 11 - San Martino nucleo. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica e, in minima parte, residenziale.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 12 - Nocolino. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 13 - San Pecoraio. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 14 – Le Debbiare. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 15 – Il Doccino. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 15 – Borgo Felciaione. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 16 – Podere Felciaione. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 17 – Podere Aiuccia. Interventi sul PEE
La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

ATu 18 – Valdimare. Interventi sul PEE
La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.
Obiettivi. Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.