

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## Unione dei Colli Marittimi Pisani

Comune di Castellina Marittima, Montescudaio, Riparbella

Provincia di Pisa

Capogruppo Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS  
Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici  
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO  
Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini  
Dott. Geol. Leonardo Ruffini

Studi idraulici  
H.S. Ingegneria s.r.l.  
Ing. Simone Pozzolini

Studi agronomici forestali  
Dott. Agr. Fausto Grandi

Valutazioni archeologiche  
Dott.ssa Gloriana Pace

Profili giuridici  
Avv. Enrico Amante

Presidente Unione dei Colli Marittimi Pisani

Responsabile del Procedimento  
Geom. Luciana Orlandini

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Segretario dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani

COMUNE CASTELLINA MARITTIMA  
Area Urbanistica  
Ing. Barbara Erminia Sarti

Sindaco  
Alessandro Giari

COMUNE MONTESCUDAIO  
Area Tecnica  
Arch. Giacomo Dell'Aiuto

Sindaco  
Simona Fedeli

COMUNE RIPARBELLA  
Ufficio Urbanistica  
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco  
Salvatore Neri

## Allegato B al Rapporto Ambientale: Le previsioni della Conferenza di Copianificazione

Elaborato non modificato

Doc.  
**QV 1b**

Adottato con Del. C.C. n. del  
Approvato con Del. C.C. n. del

Aprile 2024

<b>1. LA PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LE PREVISIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....</b>	<b>2</b>
2.1. CA - a01) Area pubblica per impianti sportivi in loc. Badie .....	5
2.2. MO - a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo - Fiorino .....	7
2.3. MO - a03) Area a Verde Pubblico nel centro abitato di Montescudaio .....	10
2.4. CA - a04) Ampliamento dell'attività produttiva esistente Knauf .....	12
2.5. CA - a05) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone nord .....	14
2.6. CA - a06) Nuova espansione produttiva in loc. Malandrone sud .....	16
2.7. RI - a08) Riqualificazione dell'area a fine turistico ricettivo "Le Mandriacce" .....	18
2.8. CA - a11) Attrezzatura di interesse pubblico per rifornimento di carburante .....	20
2.9. CA - a12) Struttura di aggregazione sociale e spazi pubblici .....	22
2.10. MO - a13) Ampliamento dell'area sportiva e nuovo depuratore .....	24
2.11. MO - a14) Nuova espansione produttiva-commerciale lungo la S.P. Val di Cecina .....	26
2.12. RI - a15) Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia .....	28
2.13. CA - a16) Area a vocazione turistico-ricettiva.....	31
2.14. MO - a17) Riqualificazione dell'area "Lagheti" a vocazione turistica .....	33
2.15. RI - a18) Area di riqualificazione a vocazione turistico-ricettiva in loc. Meletra .....	35
2.16. RI - a19) Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita.....	37
2.17. CA - a20) Previsione di attrezzatura alberghiera - RTA.....	39
2.18. CA - a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fine ricettivi, ristorante l'Agrifoglio.....	41
2.19. CA - a22) Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande.....	43
2.20. CA - a23) Riqualificazione dell'area ai fini turistico ricettivi.....	45

## 1. LA PREMESSA

Il Rapporto Ambientale, come indicato dalla normativa vigente, deve individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. È quindi necessario definire un percorso metodologico che permetta di seguire la logica seguita. La valutazione degli effetti attesi è una fase nell'ambito del più generale processo di valutazione strategica e si propone di mettere in luce gli effetti del Piano, non rispetto alle proprie linee d'intervento ma rispetto alle diverse politiche e matrici ambientali interessate. La valutazione ambientale degli effetti costituisce, quindi, il momento di riscontro della potenzialità dello strumento di programmazione, in questo caso il Piano Strutturale Intercomunale, rispetto all'insieme degli obiettivi e delle indicazioni di stato delle diverse dimensioni conoscitive del Piano.

Come già descritto nel Rapporto Ambientale, la valutazione costituisce quindi un supporto, uno strumento ulteriore, a disposizione di coloro che hanno il compito di decidere rispetto a scelte prefigurate dal Piano, che ha lo scopo di mettere in evidenza le relazioni che esistono tra le diverse dimensioni – economica, sociale, ambientale, territoriale e relativa alla salute umana. L'oggetto di questa valutazione sono le strategie e le azioni introdotte dal Piano Strutturale Intercomunale dei Colli Marittimi Pisani. Occorre peraltro rilevare come il PSI deve essere visto come uno strumento di indirizzo strategico, che ha valore di indirizzo o di contenuto prescrittivo per gli atti di governo del territorio quali: Piano Operativo, Piani complessi d'intervento, Piani attuativi etc. Appare chiaro quindi che il processo valutativo applicato ad un piano così concepito implica che molte delle valutazioni degli effetti sull'ambiente dovranno essere rimandate alla redazione dei singoli Piani Operativi, che conterranno la parte dimensionale e conformativa della pianificazione, rimandando quindi ad un momento successivo la definizione e l'attuazione di fasi progettuali più specifiche. La valutazione degli effetti ambientali degli interventi proposti viene pertanto costruita attraverso un processo di analisi e giudizio, prevalentemente qualitativo per gli interventi previsti nelle singole UTOE e calibrato, nello specifico, per le aree che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione.

Il presente documento ha lo scopo, attraverso un'analisi delle singole aree approvate dalla Conferenza di Copianificazione (ad esclusione di quelle relative alle previsioni di nuova viabilità ed alle previsioni già analizzate nelle recenti varianti agli strumenti urbanistici di Castellina Marittima e di Montescudaio), di esaminare, per ciascuna scheda e tipologia di trasformazione gli elementi di fragilità e criticità emersi dal quadro conoscitivo, per ogni componente ambientale, individuando altresì gli obiettivi di tutela e salvaguardia delle risorse nonché gli standard prestazionali di riferimento sulla base delle peculiarità locali e per quanto possibile, determinare i possibili effetti.

## 2. LE PREVISIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le amministrazioni comunali di Castellina Marittima, Montescudaio e Riparbella, in seno alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale ed in relazione all'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.), di cui all'art. 4 della LR 65/2014, hanno individuato una serie di previsioni esterne al T.U. che sono state valutate nella Conferenza di Copianificazione riunitasi il 30.08.2019 e 03.10.2019.

Tali previsioni, che si configurano quali azioni delle strategie di piano, riguardano sia attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, che attività produttive e turistico ricettive, comprendendo in alcuni casi il riutilizzo di volumi e la riqualificazione dell'area.

Il seguente elenco riporta le previsioni ritenute conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della LR 65/2014.

- CA - a01) Area pubblica per impianti sportivi in loc. Badie
- MO - a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo - Fiorino
- MO - a03) Area a Verde Pubblico nel centro abitato di Montescudaio
- 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
- RI - a08) Riqualificazione dell'area a fine turistico ricettivo "Le Mandriacce"

- CA - a11) Attrezzatura di interesse pubblico per rifornimento di carburante
- CA - a12) Struttura di aggregazione sociale e spazi pubblici
- MO - a13) Ampliamento dell'area sportiva e nuovo depuratore
- MO - a14) Nuova espansione produttiva-commerciale lungo la S.P. Val di Cecina
- RI - a15) Accentramento delle attività produttive in nuova area in loc. Fagiolaia
- CA - a16) Area a vocazione turistico-ricettiva
- MO - a17) Riqualificazione dell'area "Laghetti" a vocazione turistica
- RI - a18) Area di riqualificazione a vocazione turistico-ricettiva in loc. Meletra
- RI - a19) Nuova area turistico-ricettiva in loc. Apparita
- CA - CA - a20) Previsione di attrezzatura alberghiera - RTA
- CA - a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fine 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

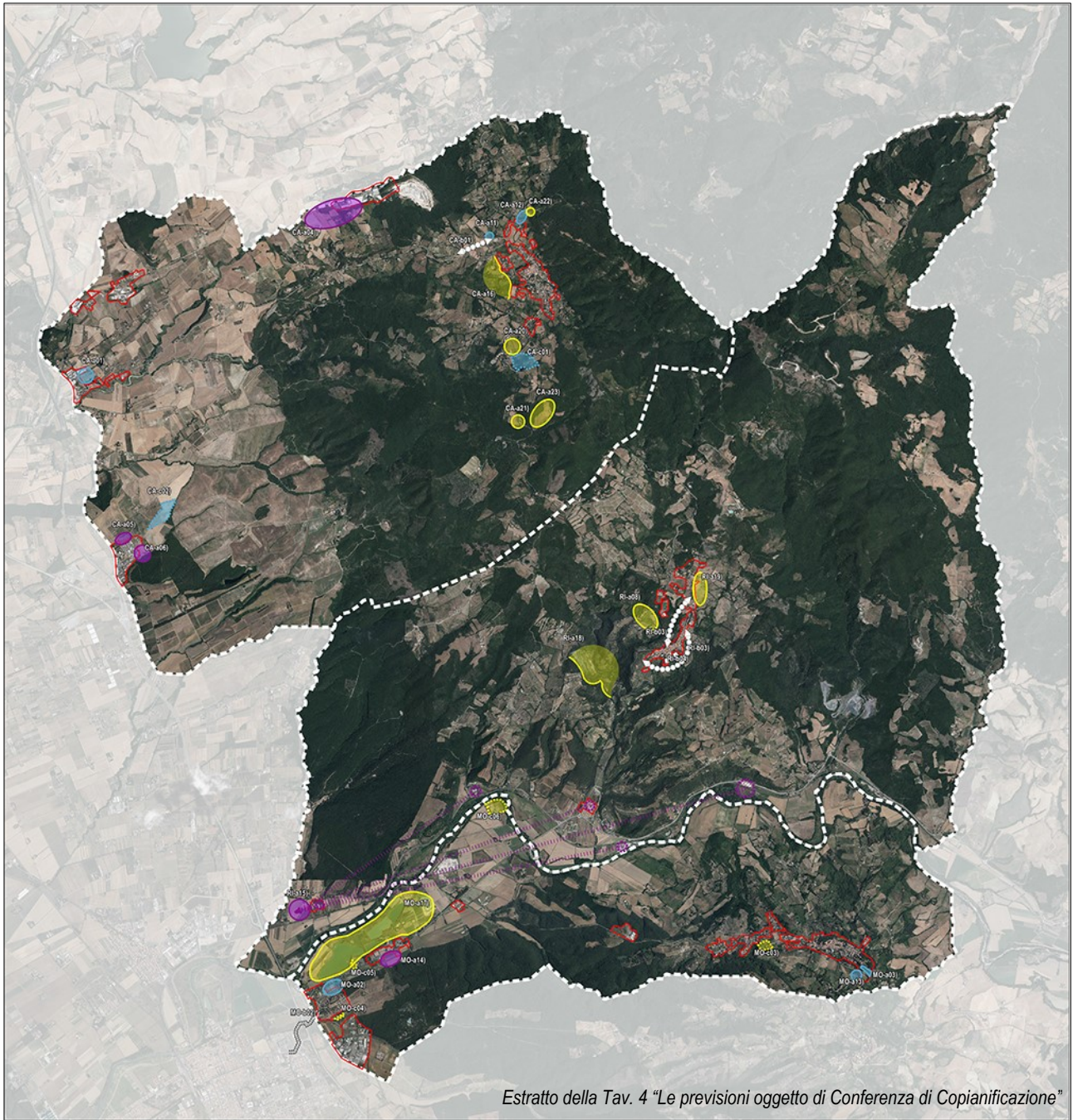
Si specifica, come già accennato precedentemente, che sia il Comune di Castellina Marittima che il Comune di Montescudaio hanno redatto una specifica Variante al proprio Regolamento Urbanistico che ha richiesto l'attivazione della Conferenza di Copianificazione per alcune previsioni. Le previsioni sono le seguenti:

Comune di Castellina Marittima (Verbale Conferenza Copianificazione del 18.01.2019):

- CA-c1) Centro per la ricerca contemplativa (CRC)
- CA-c2) Ambito sportivo per la pratica del tiro dinamico

Comune di Montescudaio (Verbale Conferenza Copianificazione del 31.07.2018):

- MO-c3) Comparto n.4 – Piano di Recupero Castel Moretti
- MO-c4) Comparto n.20 – Villa Lavinia
- MO-c5) Comparto n.22 – Piano di Recupero la Bandita
- MO-c6) Comparto n.25 – Piano di Recupero Santa Perpetua



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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

La previsione è sita in località Le Badie, una frazione di recente formazione nel Comune di Castellina Marittima. L'insediamento è caratterizzato da prevalente funzione residenziale e in parte produttiva. La realizzazione di un impianto sportivo offre all'abitato un'area di aggregazione e una diversificazione delle funzioni, elementi capaci di incrementarne la qualità dell'abitare. Attualmente, si tratta di un'area agricola senza particolari note di pregio.

La previsione richiama le intenzioni del previgente Regolamento Urbanistico che in questa area prevede un'espansione edilizia con annesso aree pubbliche e di interesse pubblico; nell'ambito del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, tali interventi si limitano alle previsioni di interesse pubblico, in coerenza con la strategia di riqualificazione dei sistemi insediativi.

### DESTINAZIONE D'USO

Area pubblica per impianti sportivi

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 7.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 2.500 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, ad est dell'abitato di Badie. L'area è attraversata dalla linea elettrica 132 kV Trifase Aerea di RFI nr. F133 "Bolgheri FS - Rosignano FS". La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

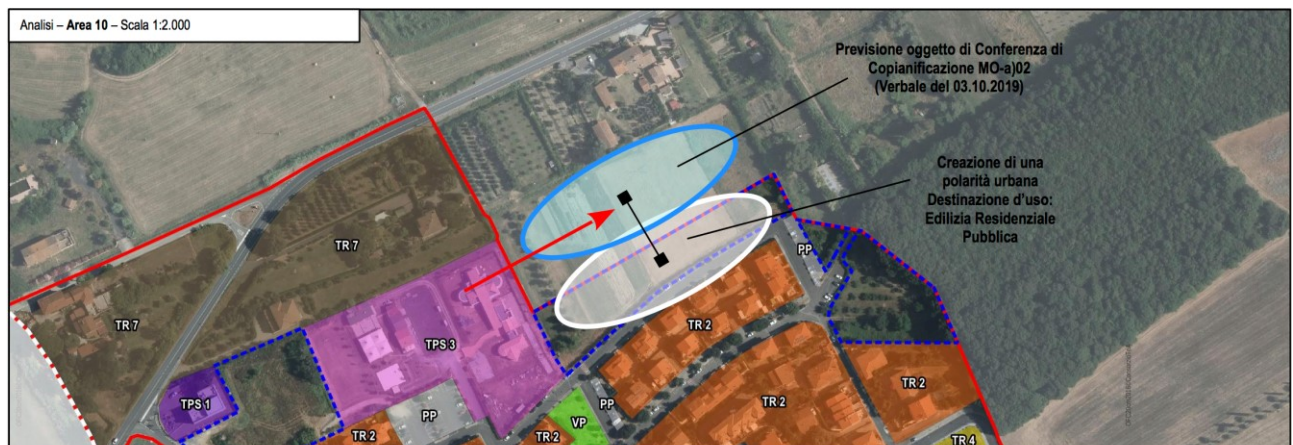
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area produttiva artigianale / residenziale delle Badie e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto assai contenuto anche in relazione alla tipologia di intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** a monte dell'area è presente un bacino idrico artificiale. 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. L'intervento dovrà essere realizzato individuando soluzioni progettuali nel rispetto della normativa idraulica vigente.

## 2.2. MO - a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo - Fiorino

### INQUADRAMENTO



L'area 10, in località Fiorino, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata al completamento del tessuto urbano tramite la realizzazione di un complesso per Edilizia Residenziale Pubblica. L'area in analisi dovrà essere coordinata ed integrata con la previsione MO-a02) Ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo in loc. "Il Fiorino" oggetto di Conferenza di Copianificazione (Verbale del 03.10.2019), con un medesimo progetto complessivo dell'area. In questo modo sarà possibile dotare la frazione di Fiorino di servizi e spazi pubblici aventi anche una funzione di aggregazione sociale.

Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica Area 10 oggetto di analisi, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, c.4 della L.R. 65/2014), così come disciplinato all'art. 33.1, comma 4 della Disciplina di PSI.

Creazione di una polarità urbana





## DESCRIZIONE e FINALITA'

La previsione di ampliamento del polo scolastico e impianto sportivo è inserita in un'area di margine del tessuto insediativo in località Fiorino nel Comune di Montescudaio. L'aggregato di recente formazione si sviluppa in corrispondenza del complesso rurale, già presente al catasto Leopoldino.

La previsione si presenta come completamento del margine e del tessuto urbano, ampliando i servizi di interesse generale già esistenti, quali una scuola dell'infanzia e impianti sportivi.

Attualmente, si tratta di un'area agricola di frangia, di prossimità ad aggregati urbani caratterizzata da un'economia agricola debole. Recuperando gli indirizzi del regolamento urbanistico, la previsione si configura come un completamento del tessuto insediativo con ridisegno del margine urbano, oltre a dare integrità all'insediamento dal punto di vista delle funzioni urbane, e ad incrementare il servizio scolastico comunale.

## DESTINAZIONE D'USO

Servizi di interesse pubblico (scolastico e verde sportivo)

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 15.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 3.500 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, a nord dell'abitato di Fiorino. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo, delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di un nuovo plesso scolastico dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (studenti ed insegnanti) all'incremento di raccolta differenziata.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area residenziale e dell'attuale area scolastica di Fiorino e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto assai contenuto anche in relazione alla tipologia di intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area è posta all'interno del fondovalle del Fiume Cecina. 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. L'intervento dovrà essere realizzato individuando soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nel rispetto della normativa vigente.

### 2.3. MO - a03) Area a Verde Pubblico nel centro abitato di Montescudaio

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

La previsione di verde pubblico nel centro abitato di Montescudaio è il completamento della mezza corona che circonda l'abitato nella parte nord, dal nucleo storico fino agli impianti sportivi a est. Attualmente l'area di intervento in previsione si presenta come uno spazio verde incolto, delimitato da strade secondarie, oltre il quale si trova il polo sportivo, separato dal resto del sistema insediativo.

La previsione trae origine dal Regolamento Urbanistico, nel quale è chiaramente visibile il sistema a corona del verde, e garantisce continuità al tessuto urbano senza appesantirne il carico edificatorio.

#### DESTINAZIONE D'USO

Servizi di interesse pubblico (verde pubblico)

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 8.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 0 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento non prevede occupazione di nuovo suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo, delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'eventuale all'irrigazione degli spazi verdi.

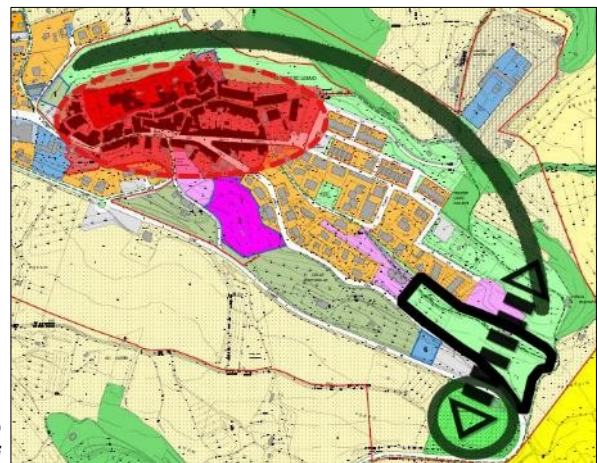
**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area verde incolto e si configura come completamento della mezza corona di verde che circonda il centro abitato di Montescudaio.

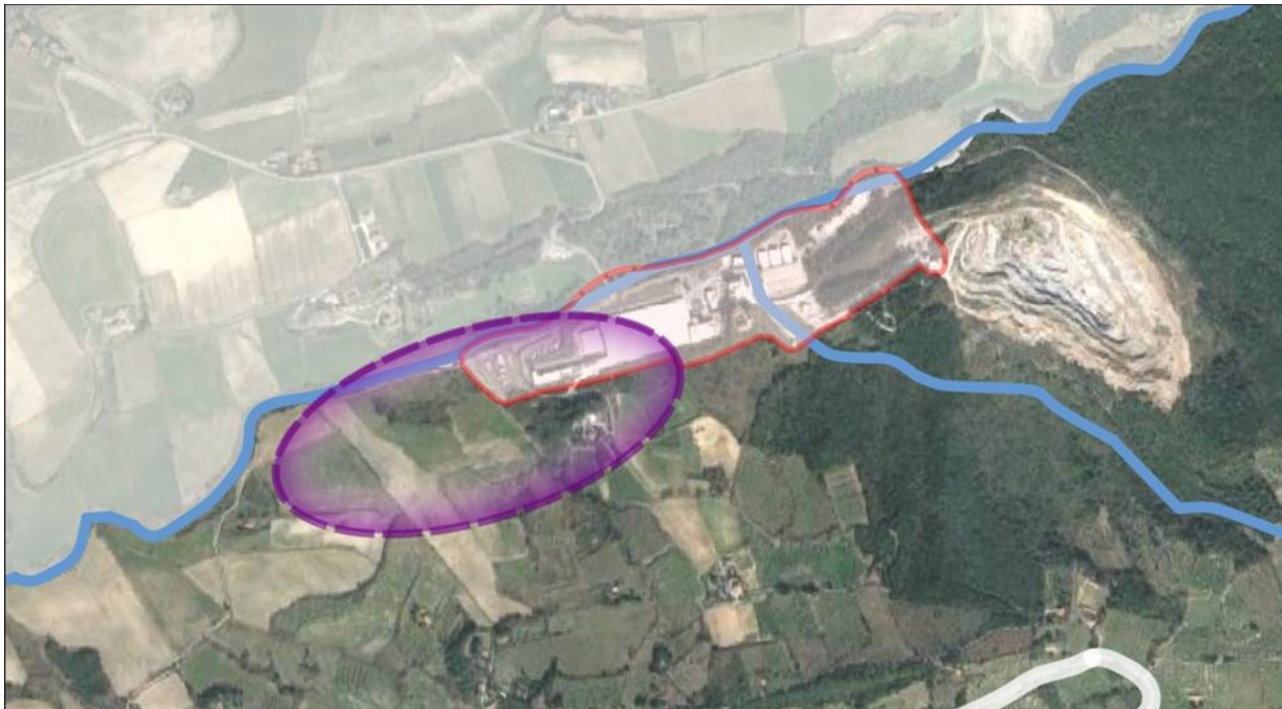
**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** nessun aspetto di rilievo.



Comune di Montescudaio  
Estratto Regolamento Urbanistico, tav.3 Quadro generale delle previsioni

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nel Comune di Castellina Marittima è presente un insediamento industriale per la lavorazione di prodotti in gesso e attività ad essa connesse. In virtù di un possibile ampliamento dell'attività esistente, è individuata un'area adiacente alla struttura e servita dalla viabilità esistente. Attualmente l'area di interesse è occupata da piccole aree a vegetazione d'alto fusto e terreni agricoli ad economia debole.

Lo stabilimento è situato nel fondovalle del Torrente Marmolaio, al confine con il Comune di Santa Luce. L'attività dell'industria verte principalmente sulla produzione di pannelli in cartongesso, che sono venduti su scala nazionale. L'area pertanto si configura quale possibilità di ampliamento di una importante struttura produttiva sita nel territorio comunale. L'ampliamento dovrà comunque garantire il rispetto del territorio circostante, riducendo al minimo l'impatto paesaggistico che le nuove strutture avranno sul contesto circostante. Pertanto, il PSI inserirà opportune indicazioni da recepire nel Piano Operativo che indirizzino la progettazione dell'area nel rispetto dei suddetti aspetti paesaggistici-ambientali.

### DESTINAZIONE D'USO

Produttivo  
Commerciale

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 55.000 mq  
Nuova Edificazione: SE produttivo = 10.000 mq  
Nuova Edificazione: SE commerciale = 4.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

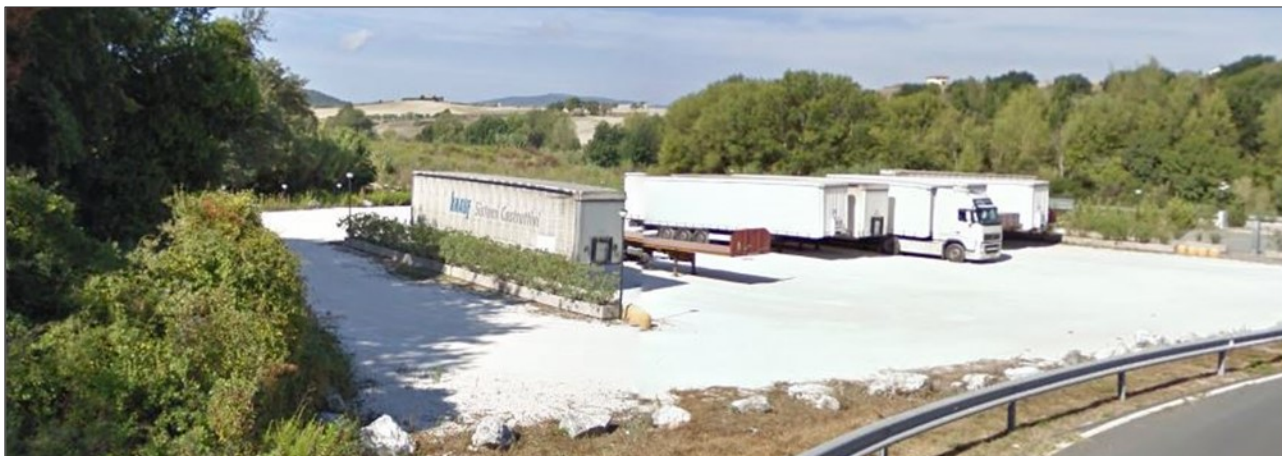


Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, a ovest dell'attuale stabilimento. L'attuale area produttiva (zona di cava) sono presenti due interventi censiti dal SISBON: PI-CM-mp001 (chiuso) e PI-CM-1001 (attivo).

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici per un ampliamento della struttura esistente; analogo incremento per la produzione di reflui anche di origine produttiva. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni.

**ARIA:** Sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso. Dovranno essere previsti interventi di mitigazione finalizzati alla riduzione delle emissioni in atmosfera

**ENERGIA:** L'ampliamento inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Sarà necessario, pertanto, raggiungere per quanto possibile, il soddisfacimento del fabbisogno energetico mediante il ricorso ad impianti per la produzione di energia rinnovabile concepiti come strumenti per garantire in tutto o in buona parte, i consumi necessari per il corretto funzionamento dall'attività.

**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'attività si inserisce in un contesto con un elevato grado di naturalità, confinante con un'area a coltivi. Dovranno essere valutate tecnicamente le soluzioni che consentano il miglior inserimento paesaggistico dell'intervento. Si rendono, pertanto, necessari sistemi per la mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, utilizzando specie arboree e arbustive coerenti con il contesto vegetazionale tipico della zona.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** 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. L'ambito collinare dove si inserisce la previsione è interessato da aree in dissesto indicate come PFE e/o PFME (aree a pericolosità geomorfologica elevata e aree a Pericolosità geo-morfologica molto elevata).

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

La località di Malandrone nel Comune di Castellina Marittima si configura come un insediamento a prevalente carattere produttivo di recente formazione. La previsione, di carattere produttivo, riguarda un'area di margine delimitata da un tracciato stradale, ed è attualmente interessata da terreni agricoli di frangia.

La previsione recepisce in parte un intervento del Regolamento Urbanistico, del quale si riprendono due finalità: il potenziamento del polo produttivo di Malandrone e il ridisegno e la riqualificazione del margine dell'insediamento.

### DESTINAZIONE D'USO

Produttivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 14.500 mq

Nuova Edificazione: SE = 3.600 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, a nord dell'attuale zona produttiva commerciale. Nell'area è presente una cabina di trasformazione elettrica con relativa linea elettrica B/M tensione. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria ed acquedottistica. Attualmente la rete fognaria non è allacciata ad impianti di trattamento dei reflui e non è gestita da ASA spa.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso. Gli impatti risultanti debbono tuttavia ritenersi non significativi se analizzati a livello di singolo insediamento.

**ENERGIA:** L'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

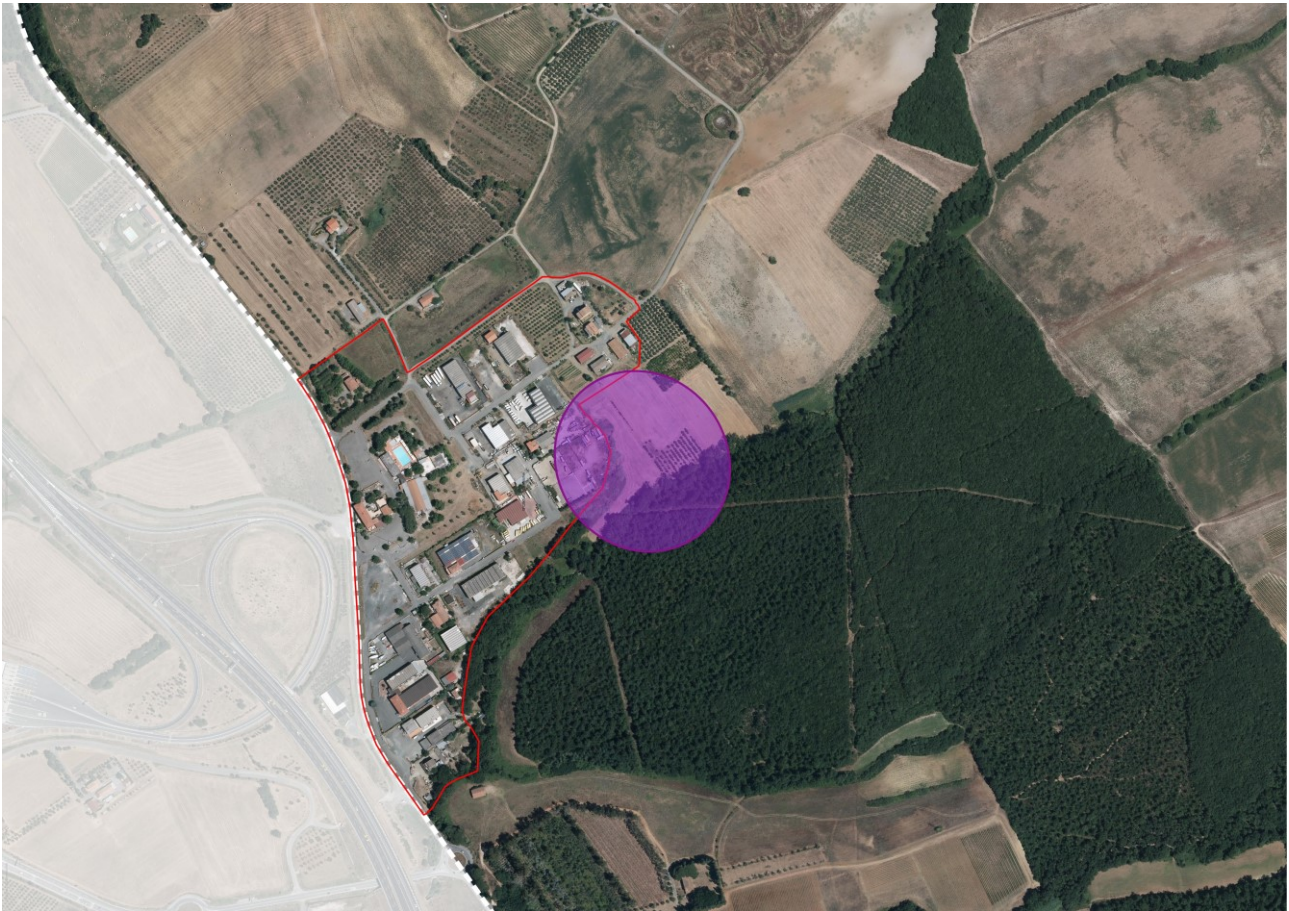
**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area produttiva artigianale di Malandrone e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto assai contenuto anche in relazione alla tipologia di intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** nessun aspetto da evidenziare



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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Questa seconda previsione in località Malandrone presenta le stesse caratteristiche della precedente. Si tratta di una previsione a carattere produttivo, già presente nel Regolamento Urbanistico le cui finalità sono il potenziamento dell'insediamento produttivo e il ridisegno con riqualificazione del margine.

L'area è compresa tra l'edificato e il limite naturale del Botro del Gaziandrino, attualmente è interessata da terreni agricoli.

Attraverso queste ultime due previsioni si offre opportunità di sviluppo al debole settore produttivo presente sul territorio dei tre comuni; tale settore risente dell'influenza dei poli attrattori di Piombino e Rosignano.

### DESTINAZIONE D'USO

Produttivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 25.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 4.800 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, a nord dell'attuale zona produttiva. L'area si pone al limite del margine di un'area boscata/ripariale. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria ed acquedottistica. Attualmente la rete fognaria non è allacciata ad impianti di trattamento dei reflui e non è gestita da ASA spa.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso. Gli impatti risultanti debbono tuttavia ritenersi non significativi se analizzati a livello di singolo insediamento.

**ENERGIA:** L'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

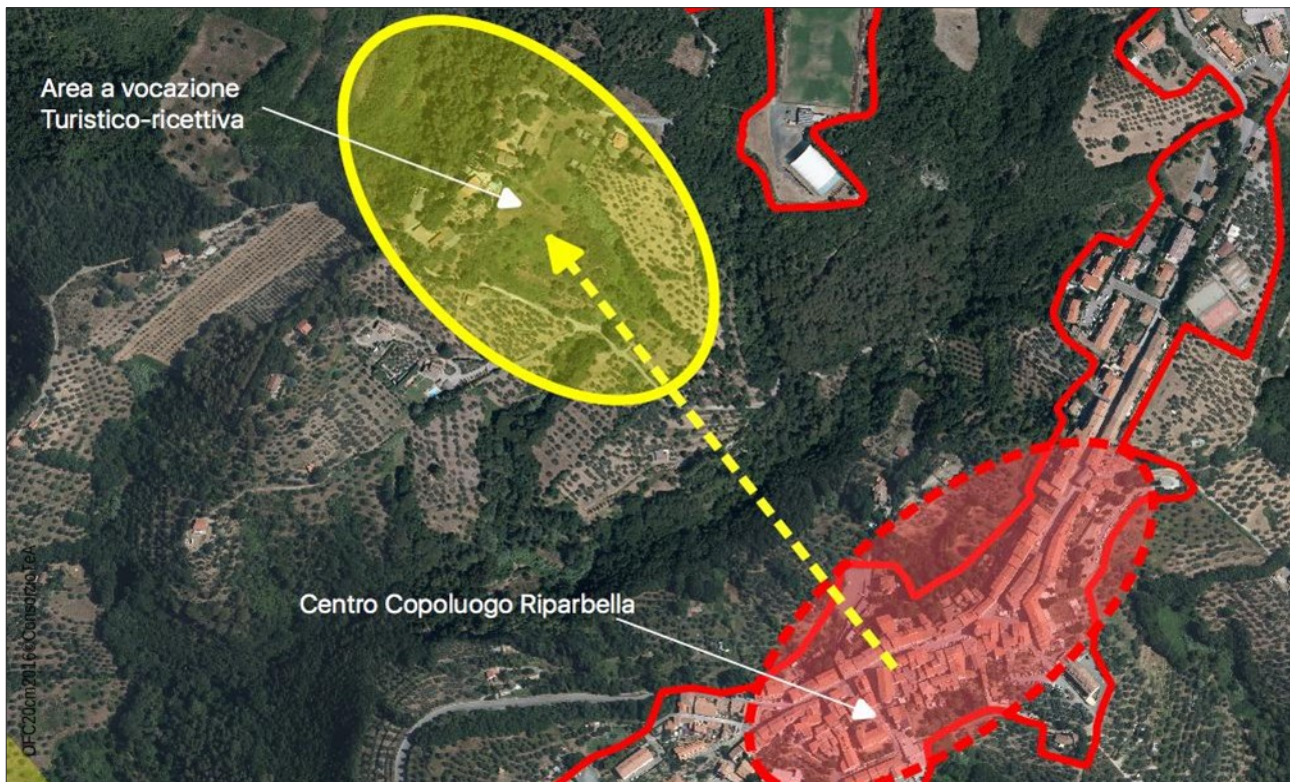
**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area produttiva artigianale di Malandrone e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto assai contenuto anche in relazione alla tipologia di intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e con particolare attenzione alla zona boscata/ripariale confinante.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** nessun aspetto da evidenziare.

## 2.7. RI - a08) Riquilificazione dell'area a fine turistico ricettivo "Le Mandriacce"

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Riparbella è presente una previsione finalizzata al recupero di volumetrie esistenti per la realizzazione di un complesso Turistico-Ricettivo, in località Le Mandriacce. Con questo intervento lo strumento urbanistico comunale esprimeva la volontà di recuperare e riqualificare un'area posta in prossimità del centro storico, dotandola di nuove strutture turistiche – RTA in modo da valorizzare ulteriormente l'offerta di servizi turistici comunali, soprattutto in vicinanza al centro Capoluogo. L'intervento prevedeva la realizzazione di 2.800 mq di SE di cui 1.120 mq da recupero e 1.680 mq di nuova edificazione, oltre a 800 mq per servizi annessi all'attività. È volontà del PSI recepire tale previsione con l'obiettivo di valorizzare il centro capoluogo di Riparbella dotandolo di ulteriori servizi turistici, tipici del territorio comunale in oggetto e alla base dell'economia di questo territorio. Sarà comunque opportuno in fase di redazione del PSI, inserire specifiche indicazioni per la progettazione dell'area, soprattutto riguardo alla qualità dei nuovi interventi che dovranno avere altezze moderate in modo da non impattare sul contesto ambientale e paesaggistico circostante, oltre a preservare le eventuali aree boscate presenti nell'area.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 52.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 1.680 mq  
Recupero: SE = 1.120 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Allegato B – album degli ambiti turistici al Regolamento Urbanistico, 2015*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede sia l'occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo che il recupero di aree ex-agricole dismesse. L'area si pone al limite del margine di un'area boscata. La zona è non provvista di infrastrutturazione fognaria ed acquedottistica. Tuttavia, nelle immediate vicinanze sono presenti sia la rete idrica che il depuratore gestito da Asa spa, a servizio del centro abitato di Riparbella. Si dovranno attuare scelte progettuali, in relazione anche all'offerta turistico ricettiva comunale presente, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili, che dovranno comunque attestarsi, per quanto possibile, in prossimità della viabilità esistente.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Si dovranno rispettare le strategie in atto volte alla gestione del recupero e riciclo dei rifiuti. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo posta di fronte al centro urbano di Riparbella. Si evidenzia un impatto prevedibile sulla percezione dell'intervento dal crinale sul quale è adagiato il paese. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e con particolare attenzione alle viste da e verso il nucleo storico di Riparbella.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Media G.2 e Pericolosità Geologica Elevata G.3.

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'area individuata per la previsione di una stazione per rifornimento di carburante è situata esternamente al perimetro del territorio urbanizzato, in uscita dal centro abitato di Castellina Marittima lungo la Strada Provinciale S.P. 13 in direzione Santa Luce. Attualmente, trattasi di un'area verde incolta, in ambito agricolo a economia debole, sulla quale insiste parzialmente il vincolo cimiteriale.

La realizzazione della presente previsione è legata alla volontà dell'A.C. di offrire un servizio alla collettività in prossimità del centro abitato anche alla luce della previsione b)01 di una nuova viabilità di collegamento tra la SP n. 13 e la SP n. 33 che confluirà nel tratto di strada che interesserà l'attrezzatura di interesse pubblico.

### DESTINAZIONE D'USO

Attrezzatura di interesse pubblico

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 7.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 450 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo/abbandonato, lungo la SP 13 del Commercio. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII.

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 SP 13 e la SP 33.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate, con particolare attenzione al recupero e trattamento delle acque di prima pioggia delle pavimentazioni del distributore.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

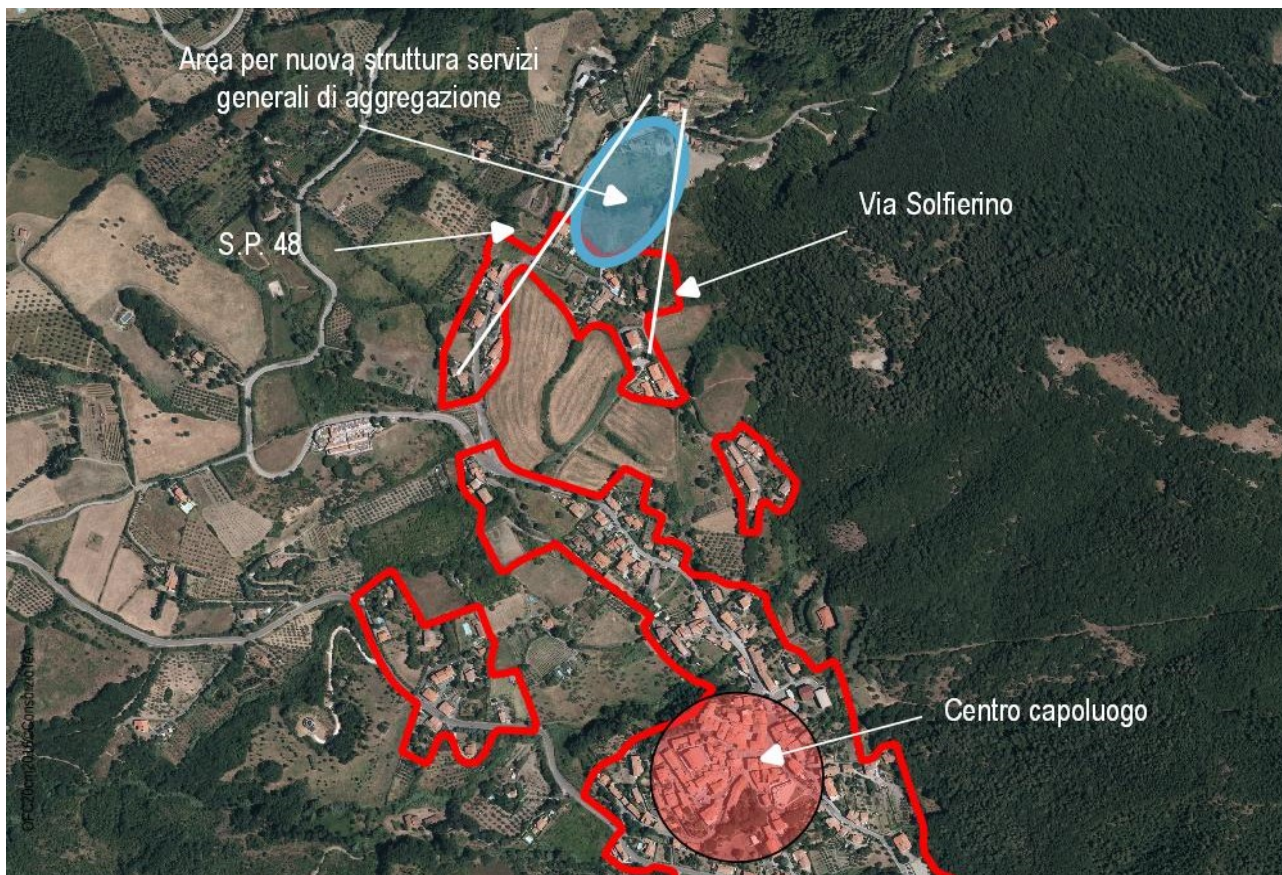
**RIFIUTI:** Si dovranno rispettare le strategie in atto volte alla gestione del recupero e riciclo dei rifiuti. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area posta lungo strada in ambito agricolo a economia debole nelle vicinanze del cimitero di Castellina Marittima. Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesaggistico delle strutture anche in relazione alla presenza del Cimitero, tutelato con decreto di vincolo del 08.07.1981, L. 1089/1939.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'offerta di servizi e spazi di aggregazione per la cittadinanza, l'Amministrazione Comunale ha espresso l'esigenza di individuare una nuova area per realizzare strutture sociali e spazi pubblici di interesse pubblico. L'area individuata è situata nei pressi del centro Capoluogo di Castellina Marittima, in località Papacqua, lungo la SP 48 (facilmente accessibile), ed è collocata in un contesto ambientale e paesaggistico migliore rispetto al centro cittadino, così da valorizzarne l'offerta sociale che il nuovo complesso potrà offrire. Con l'obiettivo di potenziare l'offerta di servizi pubblici infatti, si è preferito individuare la nuova struttura (di 500 mq di SE) in un luogo che valorizzasse la "qualità di vita" e dei servizi offerti anche da un punto di vista estetico – paesaggistico.

L'area individuata inoltre risulta circoscritta da due viabilità esistenti (SP 48 e Via Solferino) e da fabbricati esistenti, in modo da integrare e compattare l'edificato esistente con servizi pubblici, migliorandone la qualità dei servizi offerti anche dal punto di vista estetico-paesaggistico.

### DESTINAZIONE D'USO

Attrezzatura di interesse pubblico

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 15.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 500 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo in stato di abbandono. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII.

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.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Si dovranno rispettare le strategie in atto volte alla gestione del recupero e riciclo dei rifiuti. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

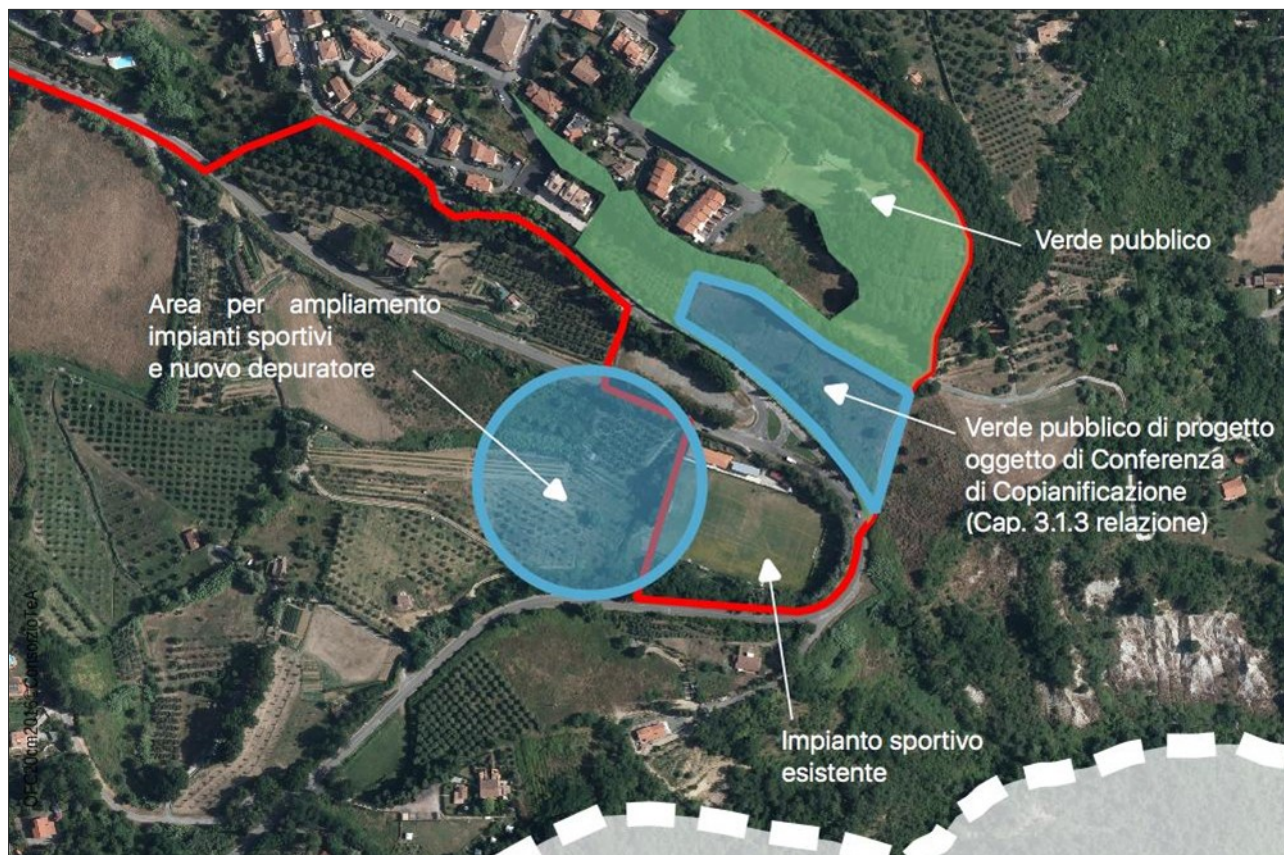
**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area posta racchiusa tra due viabilità in ambito agricolo prevalentemente non coltivato. Si dovranno attuare scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni che dovranno comunque attestarsi, per quanto possibile, in prossimità della viabilità esistente.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che 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 particolare, per le aree classificate a PFME all'interno delle quali ricadono previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, la loro attuazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.



## 2.10. MO - a13) Ampliamento dell'area sportiva e nuovo depuratore

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare i servizi di interesse sportivo e tecnologico in località Montescudaio, il PSI intende prevedere una nuova area di espansione del polo sportivo esistente lungo la Strada Provinciale dei Tre Comuni, con la possibilità di realizzare un nuovo depuratore per il trattamento dei reflui proveniente dal Capoluogo.

La nuova area a servizi sarà quindi posta lungo la S.P. dei Tre Comuni, facilmente accessibile, e in continuità con il tessuto urbano esistente, andando inoltre a potenziare il corridoio di spazi pubblici e servizi che delimita l'area est del Capoluogo.

### DESTINAZIONE D'USO

Servizi di interesse pubblico

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 20.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 0 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque, per quanto possibile, previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

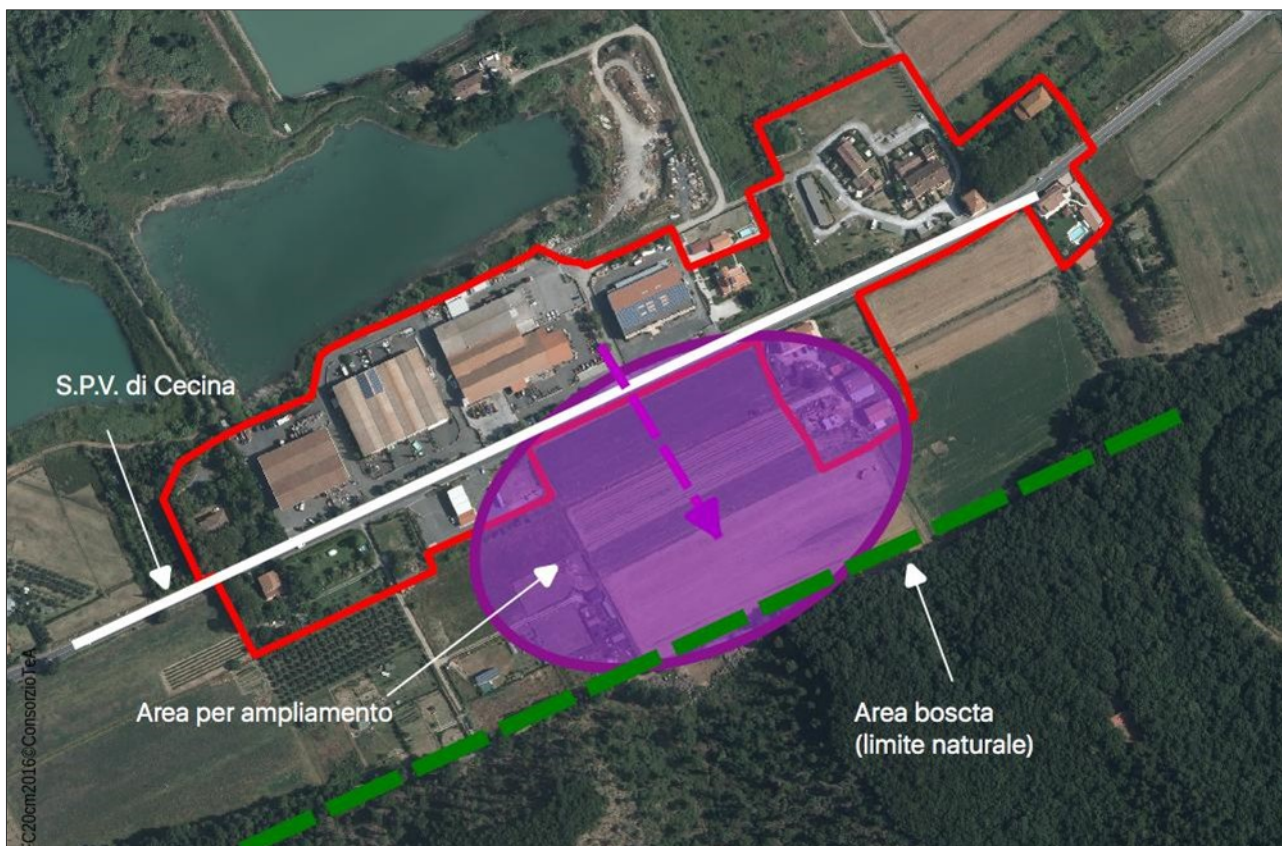
**RIFIUTI:** Si dovranno rispettare le strategie in atto volte alla gestione del recupero e riciclo dei rifiuti. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area chiamata "Il fondo" racchiusa tra due viabilità e posta ad una quota più bassa rispetto alla SP. Per la realizzazione del depuratore si dovranno privilegiare scelte progettuali che limitino la sua visibilità dalla strada provinciale e dal Capoluogo prevedendo, inoltre, misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico dei manufatti.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che 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 particolare, per le aree classificate a PFME all'interno delle quali ricadono previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, la loro attuazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nel Comune di Montescudaio, lungo la S.P. Val di Cecina si è sviluppato un agglomerato urbano a carattere prevalentemente produttivo – commerciale, legato all’infrastruttura viaria principale che collega la costa con l’entroterra. È intenzione dell’A.C di Montescudaio potenziare il tessuto produttivo e commerciale del territorio comunale, prevedendo nel PSI un’area per l’ampliamento e/o previsione di nuove strutture produttive e/o commerciali lungo la S.P. Val di Cecina (SP dei Tre Comuni). In questo modo verrebbe data continuità al tessuto urbano caratterizzato da una maglia produttiva sviluppatasi lungo l’asse viario principale, e completando le aree residuali rimaste intercluse tra la viabilità e l’area boscata a sud, la quale di fatto definisce un perimetro naturale invalicabile per le nuove edificazioni.

### DESTINAZIONE D’USO

Produttivo - commerciale

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 31.500 mq  
Nuova Edificazione: SE = 5.000 mq (produttivo)  
Nuova Edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

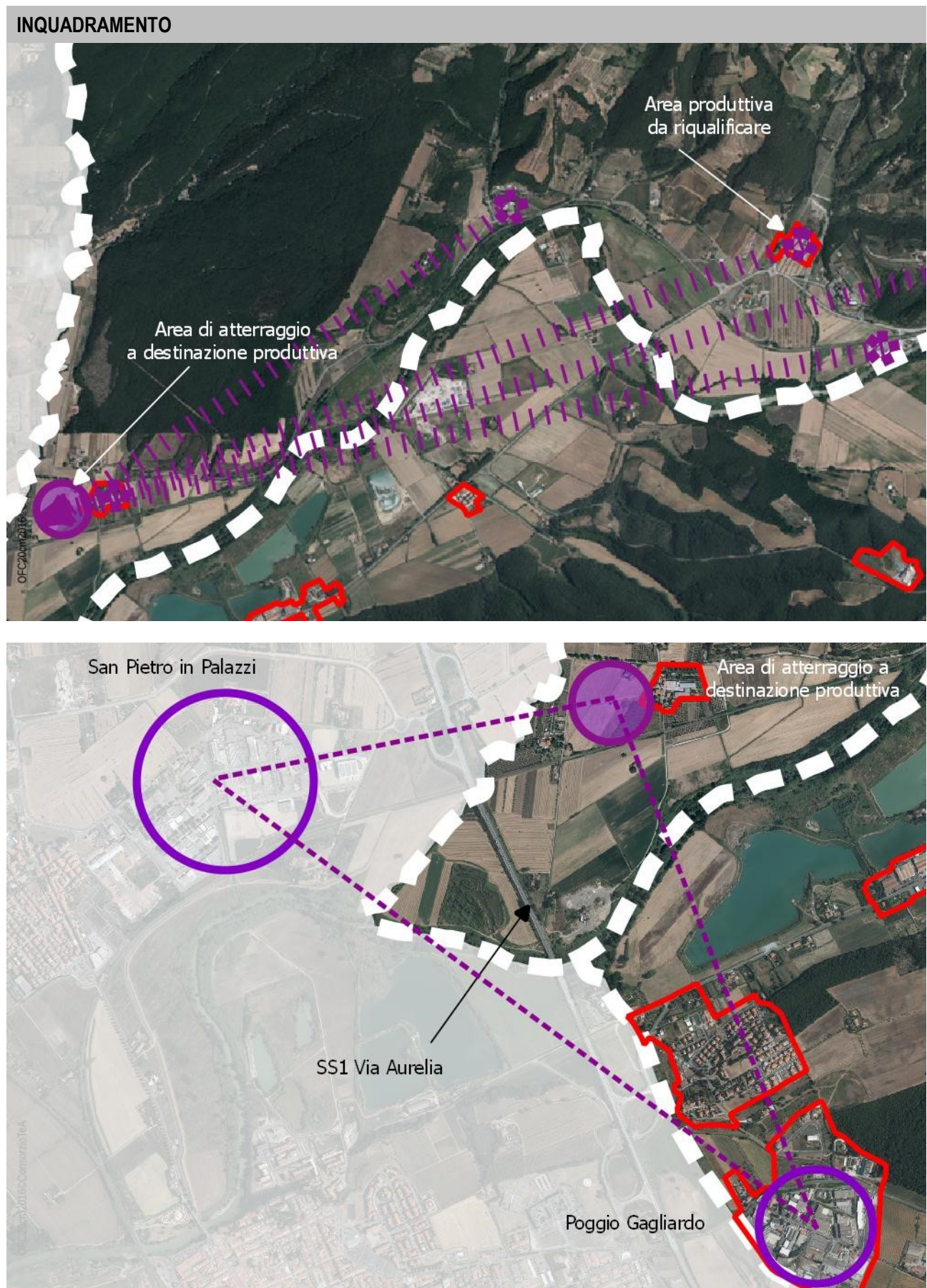
**ENERGIA:** L'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area posta a valle della strada provinciale in un contesto già urbanizzato (a monte della strada provinciale). 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 evidenzia l'opportunità di localizzare, per quanto possibile, i nuovi interventi edilizi nella zona più prossima alla viabilità provinciale permettendo, così, di lasciare una fascia libera posta a filtro tra l'area produttiva e la zona boscata.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** 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. L'intervento dovrà essere realizzato individuando soluzioni progettuali nel rispetto della normativa idraulica vigente.

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



## DESCRIZIONE e FINALITA'

Le poche attività produttive esistenti nel Comune di Riparbella, di piccole dimensioni, sono dislocate nell'entroterra del territorio, principalmente lungo la SR 68 e ben separate l'una dall'altra.

Volendo pertanto valorizzare l'ambito turistico e agricolo del territorio, è volontà dell'A.C. individuare in seno al PSI una nuova area a destinazione produttiva ove far atterrare le volumetrie produttive esistenti nel territorio comunale, così da allontanare e riqualificare le varie piccole realtà produttive esistenti, concentrandole in un'unica area.

L'area individuata per l'atterraggio delle strutture produttive è situata in località "La Fagiolaia" lungo la Statale Aurelia e risulta anche in prossimità delle due aree produttive presenti nella zona, rappresentate da Poggio Gagliardo nel Comune di Montescudaio e da San Pietro in Palazzi nel Comune di Cecina.

Attraverso queste azioni di recupero delle volumetrie esistenti, sarà possibile per l'A.C. attuare strategie di rigenerazione urbana, valorizzando il centro di San Martino e delle altre località sparse nel territorio, convertendo le funzioni attualmente produttive verso funzioni residenziali e/o turistico-ricettive.

## DESTINAZIONE D'USO

Produttivo

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 80.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 10.000 mq

Riuso: SE = 5.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII. Sono presenti, inoltre, alcune linee elettriche aeree a media/bassa tensione.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici per un ampliamento della struttura esistente; analogo incremento per la produzione di reflui anche di origine produttiva. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni. La nuova rete fognaria, in accordo con il gestore del SII, dovrà prevedere il collegamento a quella della vicina area artigianale posta nel Comune di Cecina al fine di poter indirizzare i reflui al depuratore di Cecina.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** L'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

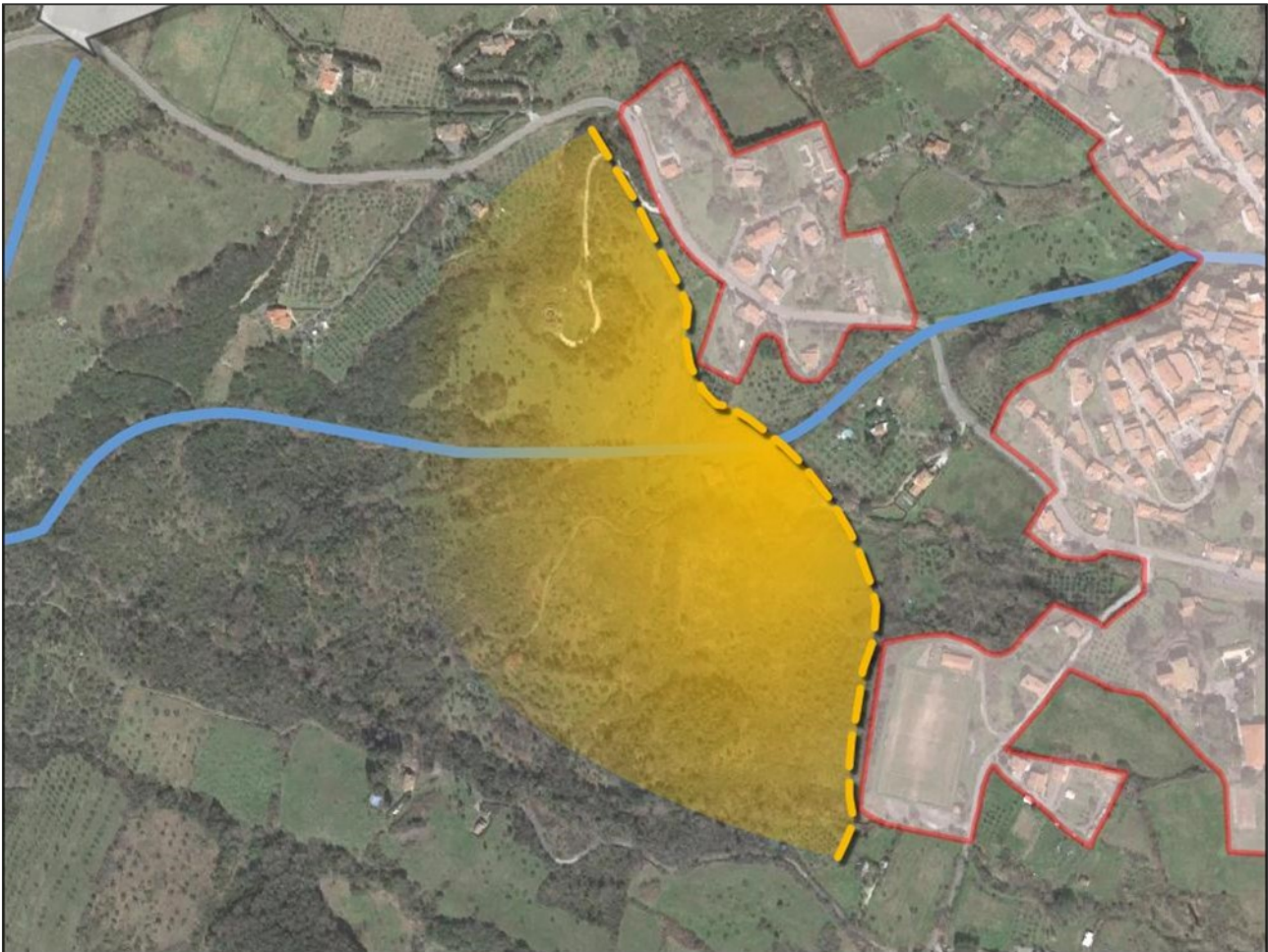
**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area posta a valle della SR 68 Val di Cecina in un contesto agricolo. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto importante. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione di tali impatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** 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

### 2.13. CA - a16) Area a vocazione turistico-ricettiva

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'offerta turistica comunale, è stata individuata un'area a vocazione turistico ricettiva in prossimità del centro abitato di Castellina Marittima, ai fini di realizzare una nuova struttura per campeggio.

L'area individuata è prevalentemente caratterizzata da bosco. Tuttavia, la previsione non intende essere invasiva in quanto l'ipotesi prevede un'area attrezzata a campeggio e un consumo di suolo limitato alle strutture di servizio dell'attività. La nuova area di previsione è volta a diversificare l'offerta di servizi turistici comunali, in special modo nei pressi del centro storico di Castellina Marittima, essendo l'area interessata dal P.S.I. vocata all'ambito turistico, con presenza di molte strutture similari.

#### DESTINAZIONE D'USO

Turistico -ricettivo

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 150.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo e boscato. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica. Trattandosi, infine, di una superficie territoriale potenzialmente molto estesa, il Piano Operativo, attraverso la 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.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

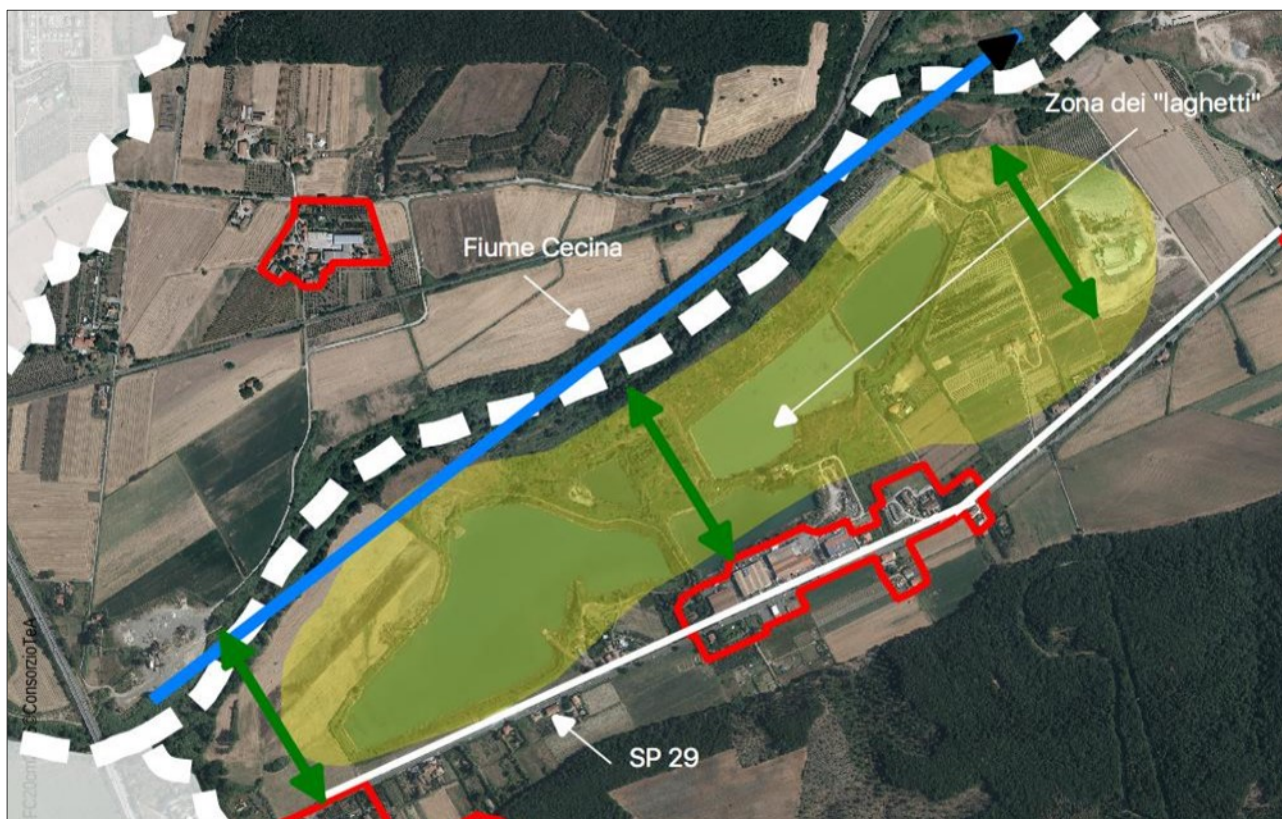
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area caratterizzata da colture arboree ed aree boscate. Si evidenzia un impatto prevedibile sulla percezione dell'intervento dalla SP 33. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico. L'attuazione dell'intervento dovrà, inoltre, rispettare gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

## 2.14. MO - a17) Riqualficazione dell'area "Lagheti" a vocazione turistica

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'area territoriale posta tra il Fiume Cecina e la SP 29 è caratterizzata dalla formazione di molteplici specchi d'acqua di dimensioni variabili, presenti sia sul territorio comunale di Montescudaio che di Cecina. Con il fine di recuperare queste aree ai fini turistici così da incrementare l'offerta comunale e soprattutto sovracomunale, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di prevedere un progetto di riqualificazione dell'area dotandola anche di piccole strutture leggere (300 mq di SE) finalizzate alla fruibilità turistica dell'area. Il progetto di riqualificazione prevederà anche la realizzazione di viabilità per la mobilità dolce (o lenta) che garantisca l'opportuno collegamento e fruibilità dell'area, nonché un opportuno inserimento della stessa a livello sovracomunale.

Inoltre, per l'area del Fiume Cecina è stato stipulato un Contratto di Fiume finalizzato alla protezione dei territori dai rischi naturali. Soggetto promotore del Contratto di Fiume Cecina è l'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale, che ha già gestito il percorso grazie a "Comunità Interattive – Officina per la partecipazione", con i Comuni di Cecina (capofila), Montescudaio e Riparbella.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico – ricettivo e servizi

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 800.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 300 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede una limitata occupazione di nuovo suolo finalizzato alla valorizzazione di quest'area, attualmente ad uso agricolo e boscato. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII. Il Piano Operativo dovrà approfondire le condizioni di attuazione, preferibilmente attraverso la redazione di un Piano Attuativo, 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.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

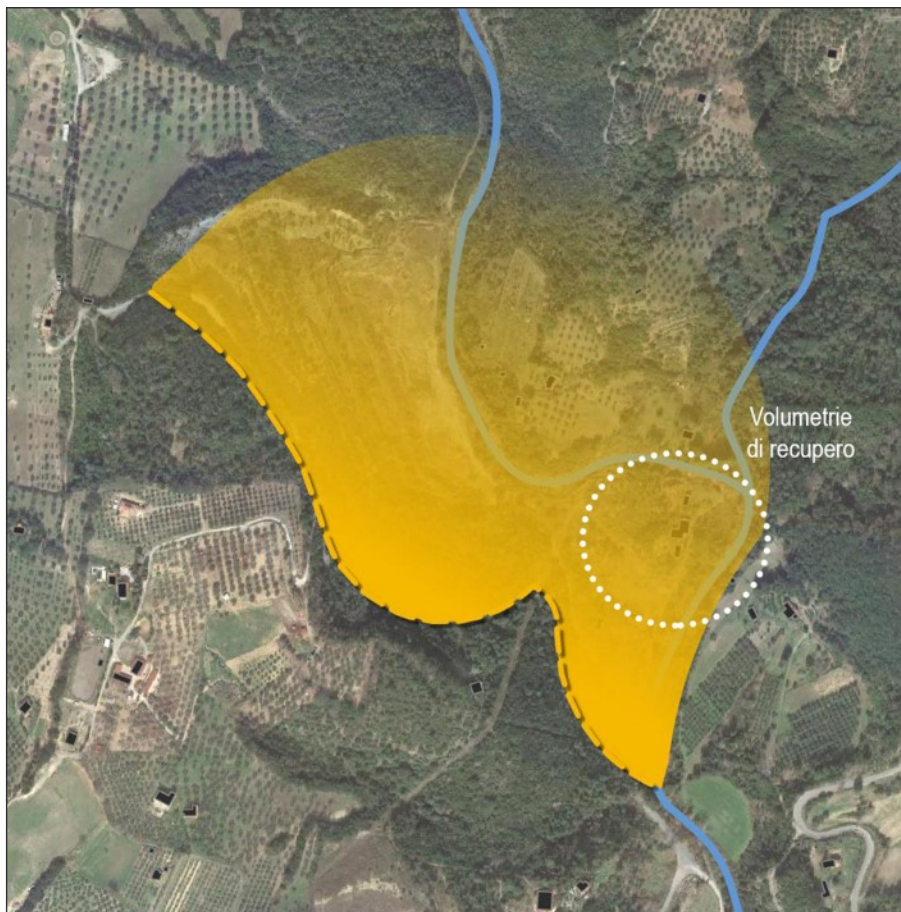
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area caratterizzata da un particolare pregio ambientale e naturalistico. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area è posta in prossimità del Fiume Cecina. 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. L'intervento dovrà essere realizzato individuando soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nel rispetto della normativa vigente.

## 2.15. RI - a18) Area di riqualificazione a vocazione turistico-ricettiva in loc. Meletra

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'area individuata è sita a ovest del centro abitato di Riparbella, in località Meletra. La presenza di alcune volumetrie in disuso ha orientato l'interesse dell'Amministrazione verso la necessità di una riqualificazione dell'area, attraverso il recupero e la redistribuzione delle volumetrie coinvolgendoli nella realizzazione di un'area a vocazione turistico – ricettiva, in corrispondenza di una ex cava. Attualmente l'area è caratterizzata da aree boscate e vegetazione in evoluzione.

Il complesso corrisponde ad un vecchio mulino abbandonato, al quale si sono aggiunti ulteriori fabbricati a fini produttivi; dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente risulta che non ci sono edifici di valore, ma alcuni presentano elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale. La previsione è in linea con lo sviluppo territoriale del Comune di Riparbella, nel quale si riscontra una prevalenza di servizi a vocazione turistico-ricettiva, con strutture riconosciute anche a livello sovralocale.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 300.000 mq

Riuso: SE = 350 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Allegato B – album degli ambiti turistici al Regolamento Urbanistico, 2015*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede il recupero delle volumetrie produttive dismesse in un'area nella quale è presente una cava dismessa che è contornata da aree boscate. La zona è non provvista di infrastrutturazione fognaria ed acquedottistica.

Si dovranno attuare scelte progettuali, in relazione anche all'offerta turistico ricettiva comunale presente, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando la realizzazione di tipologie edilizie urbane, l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e privilegiando, al contempo, soluzioni edilizie omogenee da realizzarsi, per quanto possibile, in prossimità delle viabilità esistente.

**ACQUA:** si prevede un modesto consumo di risorsa idropotabile. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Si dovranno rispettare le strategie in atto volte alla gestione del recupero e riciclo dei rifiuti. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area caratterizzata da una cava dismessa, da olivete ed aree boscate. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali che si inseriscano correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** La previsione ricade in parte in area a pericolosità idraulica 2 e 3. L'intervento dovrà essere realizzato individuando soluzioni progettuali nel rispetto della normativa vigente.

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

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'offerta turistica presso il capoluogo di Riparbella, il PSI intende prevedere una nuova area a destinazione turistico-ricettiva preferibilmente alberghiera per un massimo di 350 mq di SE, richiamando il tessuto edilizio puntiforme prevalente nell'area, formato da edifici isolati sul lotto. L'area individuata risulta strategicamente funzionale perché posta in località Apparita, all'inizio del centro storico di Riparbella, lungo la viabilità principale "Strada Comunale Chiannerina".

Sull'area individuata dalla strategia di PSI non sono presenti particolari colture di pregio, mentre sono già presenti strutture ricettive simili a quelle indicate di progetto, quali case-vacanze e/o affittacamere.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico - ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 55.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 350 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo e boscato. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica. Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

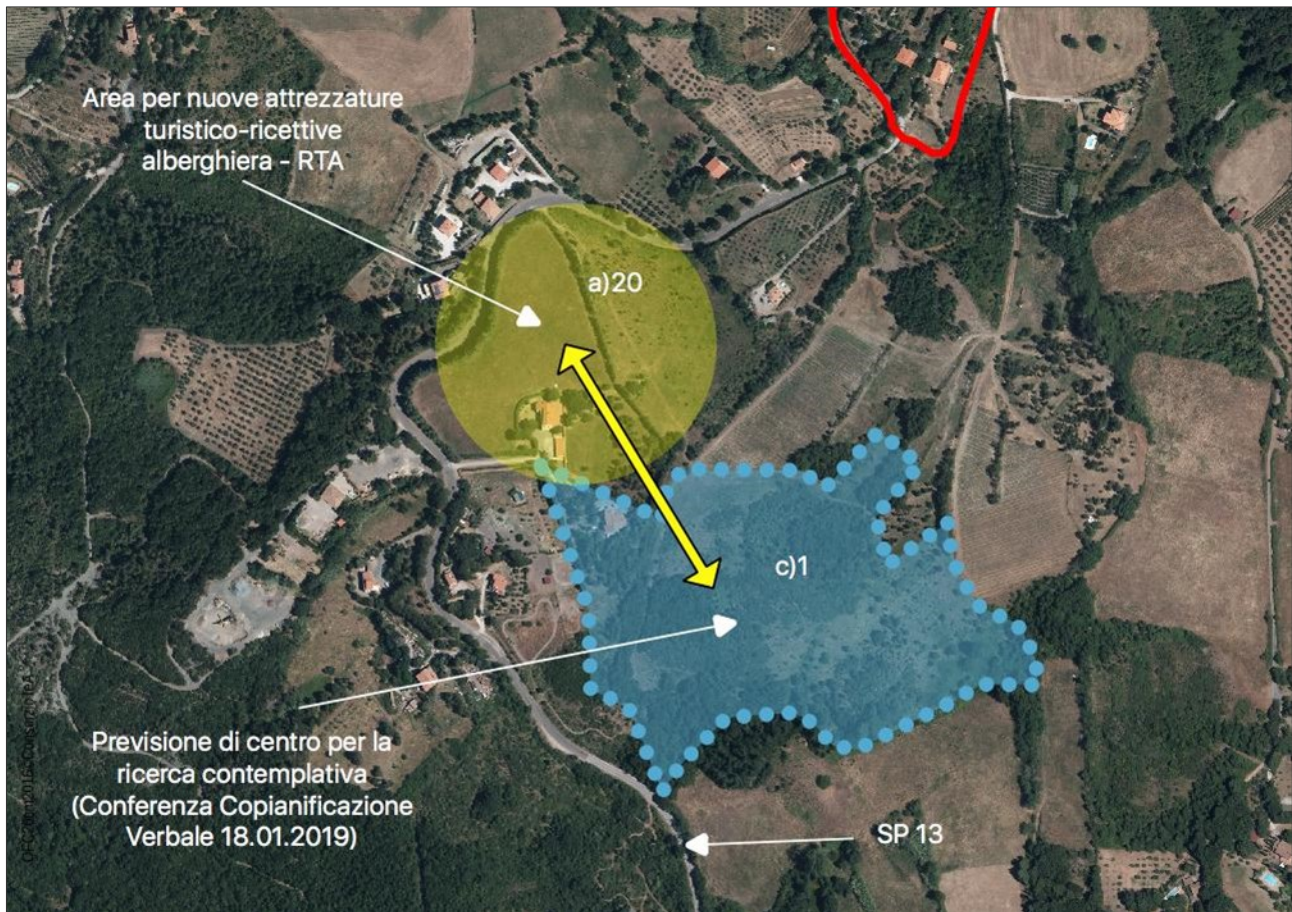
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area ad uso agricolo posta in adiacenza alla strada di crinale che sale verso l'Apparita. Si evidenzia un impatto prevedibile sulla percezione dell'intervento dalla SC per la Melatina. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il ricorso a tipologie edilizie urbane, privilegiando, invece, soluzioni edilizie omogenee, da attestarsi per quanto possibile in prossimità della viabilità esistente.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che 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 particolare, per le aree classificate a PFME all'interno delle quali ricadono previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, la loro attuazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

## 2.17. CA - a20) Previsione di attrezzatura alberghiera - RTA

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'offerta turistico-ricettiva comunale, il PSI intende prevedere una nuova attrezzatura alberghiera e/o RTA, nelle vicinanze del centro capoluogo di Castellina Marittima, lungo la SP 13. L'intervento, di dimensioni massime pari a 600 mq di SE, andrebbe inoltre a potenziare i servizi territoriali del Comune, essendo posto nei pressi della previsione per un nuovo Centro per la ricerca contemplativa (CRC) - c)1, già assoggetta a Conferenza di Copianificazione con Verbale del 18.01.2019. Pertanto, le due previsioni contribuiscono all'incremento dell'offerta turistico-ricettiva territoriale, creando un polo strategico nei pressi di Castellina Marittima, considerata anche la presenza della viabilità provinciale che collega trasversalmente l'entroterra del territorio pisano.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico -ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 38.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 600 mq



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non coltivato. La zona è provvista della sola rete acquedottistica. Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

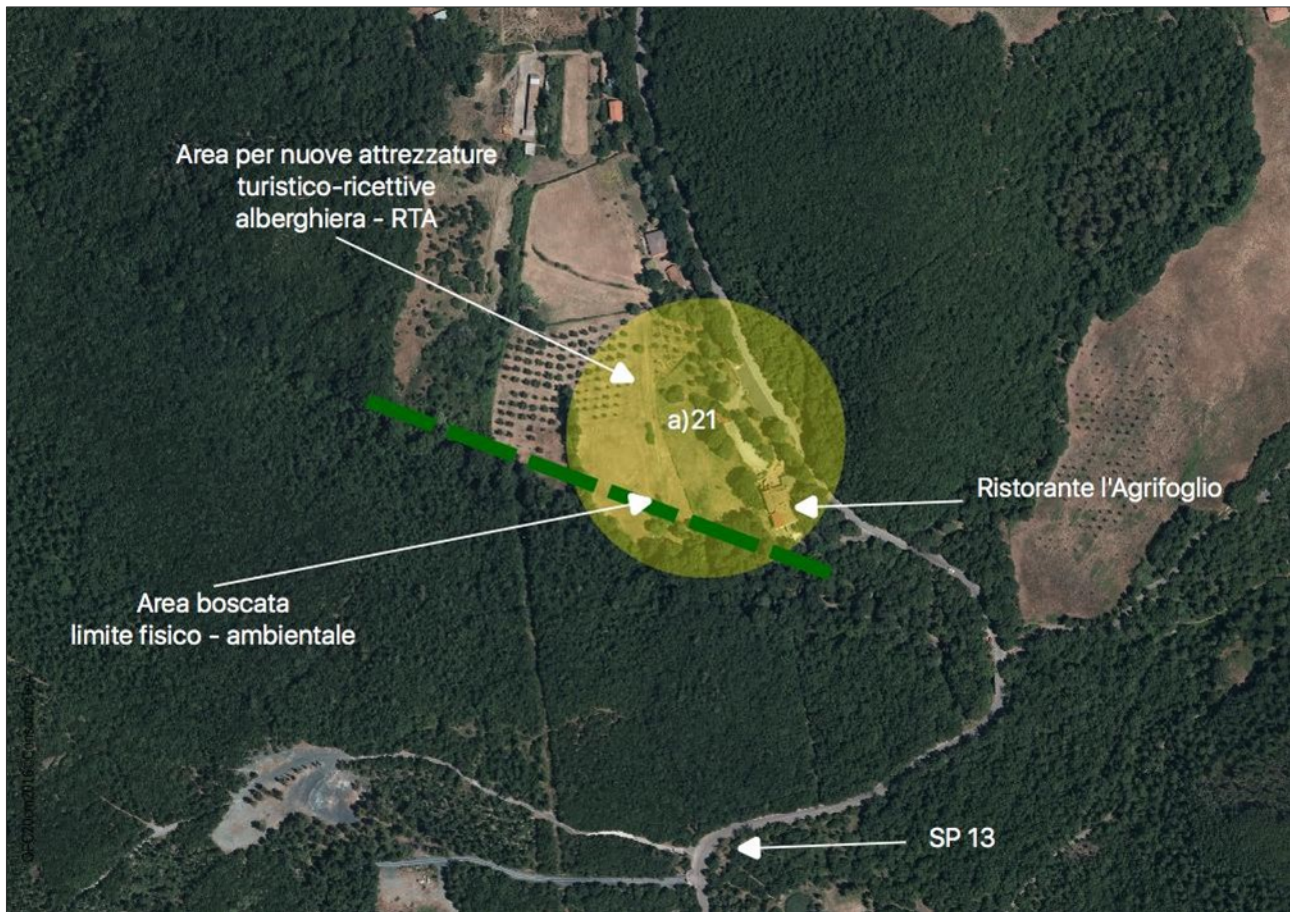
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area ad uso agricolo posta a monte della SP 13 del Commercio. Si evidenzia un impatto prevedibile sulla percezione dell'intervento dalla strada provinciale. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il ricorso a tipologie edilizie urbane, privilegiando, invece, soluzioni edilizie omogenee, compatte ed in numero limitato, da attestarsi per quanto possibile nelle vicinanze dell'edificato esistente.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

## 2.18. CA - a21) Incremento dei servizi di attività esistente ai fine ricettivi, ristorante l'Agrifoglio

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'attività ristorativa esistente "Ristorante l'Agrifoglio", posta lungo la SP 13, il PSI intende inserire una nuova previsione alberghiera e/o RTA di 1.000 mq di SE connessa all'attività esistente. La previsione comporterebbe il potenziamento dell'attività esistente posta lungo la viabilità principale di collegamento dell'entroterra pisano; inoltre l'area di intervento interesserebbe una zona priva di vegetazione di pregio, circondata comunque dall'area boscata che costituisce limite fisico e occultamento visivo naturale dell'intervento.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico - ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 26.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non coltivato. La zona è provvista della sola rete acquedottistica. Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

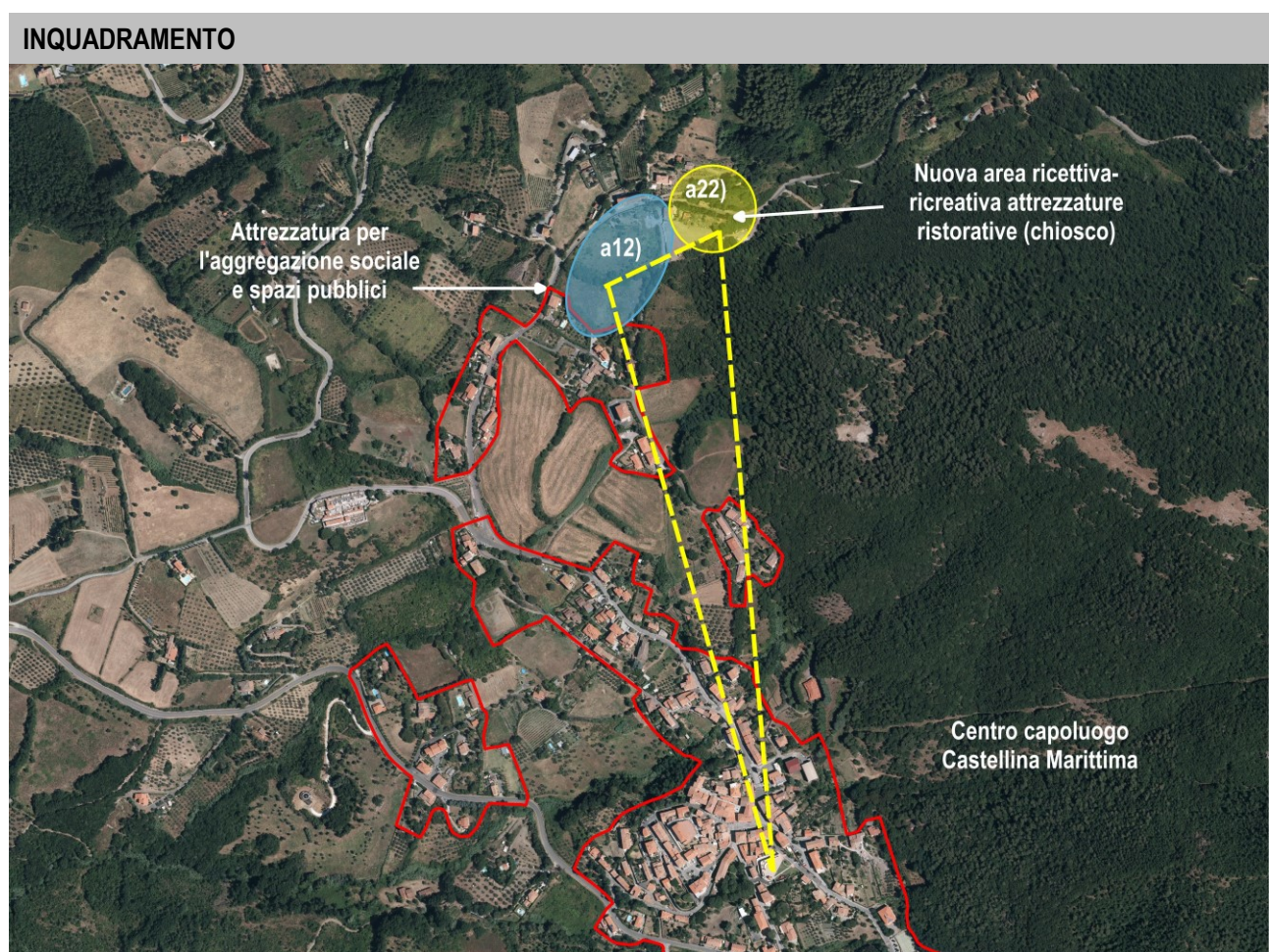
**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area ad uso agricolo posta in prossimità di una struttura ricettiva esistente, a valle della SP 13 del Commercio. Non si evidenzia un particolare impatto sulla percezione dell'intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il ricorso a tipologie edilizie urbane, privilegiando, invece, soluzioni edilizie omogenee, compatte ed in numero limitato.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

## 2.19. CA - a22) Nuova area ricettiva-ricreativa per vendita prodotti alimentari e bevande



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare le attività ricettive – ricreative del centro capoluogo di Castellina Marittima e dei suoi intorni, il PSI intende prevedere una nuova area di intervento per realizzazione di attrezzature adibite alla ristorazione (chioschi) per un massimo di 100 mq di SE. L'area inoltre è posta nelle vicinanze della previsione di attrezzature per l'aggregazione sociale e spazi pubblici (a12), costituendo così un nuovo polo ricettivo funzionale nei pressi del centro capoluogo di Castellina Marittima.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico - ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 10.000 mq  
Nuova Edificazione: SE = 100 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non coltivato. La zona è provvista della sola rete acquedottistica. Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

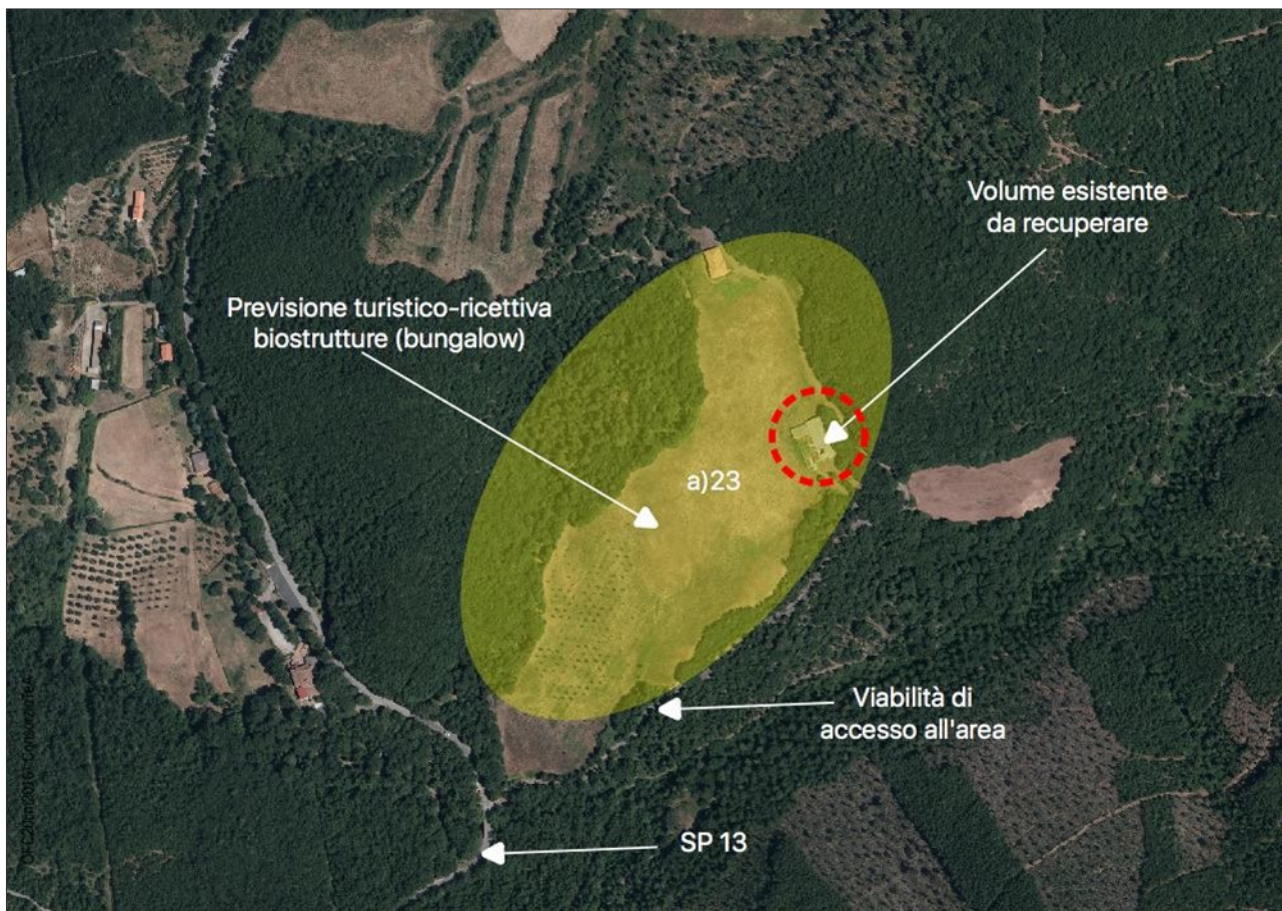
**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area in prossimità della SP48 all'interno di aree boscate. Non si evidenzia un particolare impatto sulla percezione dell'intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie delle soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando il ricorso a tipologie edilizie urbane e privilegiando, invece, soluzioni omogenee, compatte ed in numero limitato.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade marginalmente in ambito collinare che 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 particolare, per le aree classificate a PFME all'interno delle quali ricadono previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, la loro attuazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

## 2.20. CA - a23) Riqualificazione dell'area ai fini turistico ricettivi

### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica di potenziare l'offerta turistico – ricettiva e riqualificare dei manufatti incongrui, il PSI intende prevedere una nuova area a destinazione turistico-ricettiva. In particolare, la previsione riguarderebbe il recupero di un fabbricato secondario (per un massimo di 900 mq di SE), ed incremento di nuova SE pari a 550 mq, per la realizzazione di strutture ricettive. L'area priva di vegetazione, a cui si accede direttamente dalla SP 13, è circondata da area boscata che costituisce sia un limite fisico della previsione, che elemento di mitigazione naturale dell'intervento mantenendo così intatti i con visivi da e verso i centri storici.

### DESTINAZIONE D'USO

Turistico - ricettivo

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 64.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 550 mq

Riuso: SE = 900 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Earth, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso in parte agricolo non coltivato ed in parte oliveta. L'area possiede un limite naturale definito dal bosco. La zona è provvista della sola rete acquedottistica. Dovranno essere attuate scelte progettuali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si inserisce in un'area che lambisce nella parte meridionale la SP13 del Commercio. Non si evidenzia un particolare impatto sulla percezione dell'intervento in quanto l'area è completamente circondata dal bosco. Tuttavia, considerata la sua integrità territoriale e paesaggistica, si dovranno privilegiare soluzioni progettuali non estensive e finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo. Questo permetterà un miglior inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

Figline e Incisa Valdarno, dicembre 2019

Arch. Gabriele Banchetti

