

---

# **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

**Comune  
di  
Guardistallo**

**Comune  
di  
Montecatini Val di Cecina**

---

## Elenco elaborati

**QUADRO CONOSCITIVO (QC)**  Quadro conoscitivo territoriale

## Quadro conoscitivo territoriale

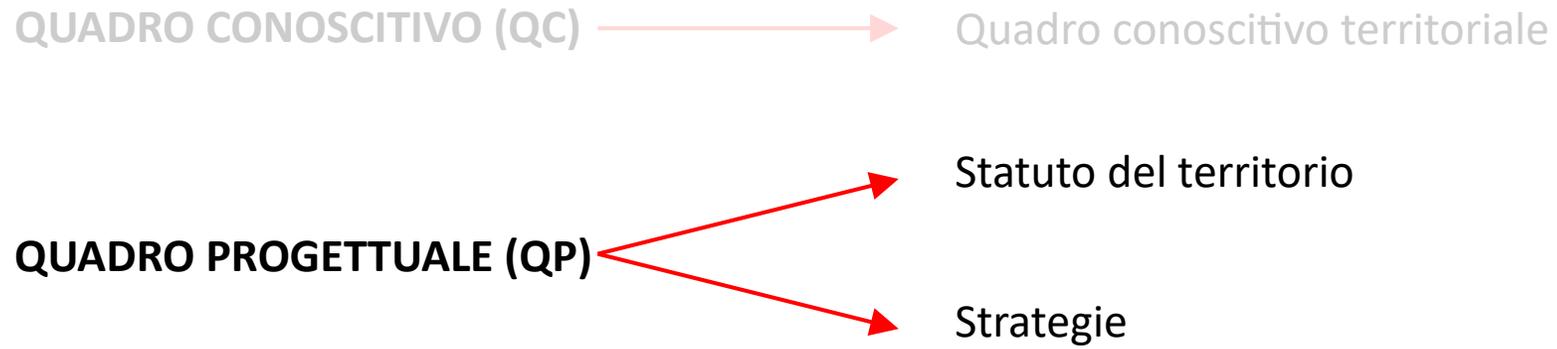
### Elaborati grafici

- Tav.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03A** – Tutele sovraordinate e rete tecnologica (4 fogli)
- Tav.**QC03B** – Tutele sovraordinate e rete tecnologica (4 fogli)
- Tav.**QC04** - Stratificazione storica degli insediamenti (4 fogli)
- Tav.**QC05**- Rete della mobilità (4 fogli)
- Tav.**QC06** - Uso del suolo al 1978 (4 fogli)
- Tav.**QC07** - Uso del suolo attuale (4 fogli)
- Tav.**QC08** - Carta delle conduzioni agricole e attività connesse (4 fogli)
- Tav.**QC09** - Carta P.A.P.M.A.A. (4 fogli)
- Tav.**QC10** – Quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (4 fogli)
- Tav.**QC11** - Individuazione delle emergenze territoriali e analisi delle criticità (4 fogli)

### Documenti

- Doc.**QC01**- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC02**- Relazione agronomica

## Elenco elaborati



## Statuto del territorio

### Elaborati grafici

- Tav.**ST01** – Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale (4 fogli)
- Tav.**ST02** – Statuto del territorio – Beni paesaggistici e aree vincolate per legge (4 fogli)
- Tav.**ST03** – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici (4 fogli)
- Tav.**ST04** – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica (4 fogli)
- Tav.**ST05** – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi (4 fogli)
- Tav.**ST06** – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali (4 fogli)
- Tav.**ST07** – Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali (4 fogli)

## Strategie

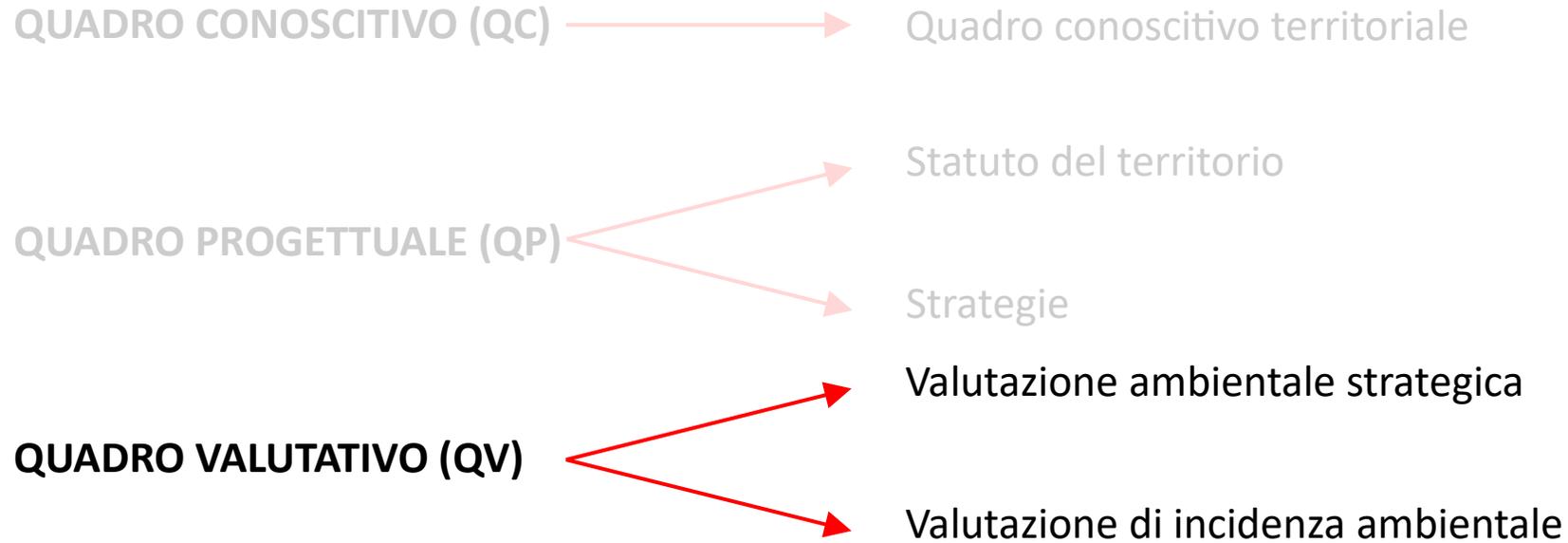
### Elaborati grafici

- Tav.**S01** - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**S02** - Strategia – Gli indirizzi strategici progettuali

## Documenti

- Doc.**QP01** - Relazione Generale
- Doc.**QP02** - Disciplina di Piano
- Doc.**QP02** – Allegato A alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- Doc.**QP03** - Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014
- Doc.**QP04** - Album di analisi dei centri storici e dei nuclei rurali
- Doc.**QP05** – Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Doc.**QP06** - Ricognizione dei beni paesaggistici

## Elenco elaborati



## Quadro valutativo

- Doc.**QV1**- Rapporto Ambientale
- Doc.**QV2**- Sintesi non Tecnica
- Doc.**QV03** – Valutazione di Incidenza

## Elenco elaborati



## Elaborati del supporto geologico-tecnico

- Tav. **QG** Rel Guardistallo – Relazione geologica PSI comune di Guardistallo
- Tav. **QG** Rel Montecatini Val di Cecina – Relazione geologica PSI comune di Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGA** – Carta Geologica (4 fogli)
- Tav. **QGB** – Carta Geomorfologica (4 fogli)
- Tav. **QGB** T.U. Guardistallo – Carta Geomorfologica del Territorio Urbanizzato Guardistallo
- Tav. **QGB** T.U. Montecatini Val di Cecina – Carta Geomorfologica del Territorio Urbanizzato Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGC** – Carta Idrogeologica (4 fogli)
- Tav. **QGD** – Carta della Pericolosità geologica (4 fogli)
- Tav. **QGE** – Carta delle Indagini e dei Dati di Base (4 fogli)
- Tav. **QGF** Guardistallo – Carta Geologico Tecnica Guardistallo
- Tav. **QGF** Montecatini Val di Cecina – Carta Geologico Tecnica Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGG** Guardistallo – Carta delle Sezioni Geologico Tecniche Guardistallo
- Tav. **QGG** Montecatini Val di Cecina – Carta delle Sezioni Geologico Tecniche Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGH** Guardistallo – Carta delle Frequenze fondamentali dei depositi Guardistallo
- Tav. **QGH** Montecatini Val di Cecina – Carta delle Frequenze fondamentali dei depositi Montecatini Val di Cecina

- Tav. **QGI** Guardistallo – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) Guardistallo
- Tav. **QGI** Montecatini Val di Cecina – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGL** Guardistallo – Carta delle Colonne MOPS Guardistallo
- Tav. **QGL** Montecatini Val di Cecina – Carta delle Colonne MOPS Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGM** Guardistallo – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.1-0.5 Guardistallo
- Tav. **QGM** Montecatini Val di Cecina – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.1-0.5 Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGN** Guardistallo – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.4-0.8 Guardistallo
- Tav. **QGN** Montecatini Val di Cecina – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.4-0.8 Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGO** Guardistallo – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.7-1.1 Guardistallo
- Tav. **QGO** Montecatini Val di Cecina – Carta di Microzonazione Simica – FA 0.7-1.1 Montecatini Val di Cecina
- Tav. **QGP** Guardistallo – Carta della Pericolosità sismica locale Guardistallo
- Tav. **QGP** Montecatini Val di Cecina – Carta della Pericolosità sismica locale Montecatini Val di Cecina
- Indagini Guardistallo – Banca da indagini Guardistallo
- Indagini Montecatini Val di Cecina – Banca da indagini Montecatini Val di Cecina

## Studio idrologico – idraulico

### Relazioni

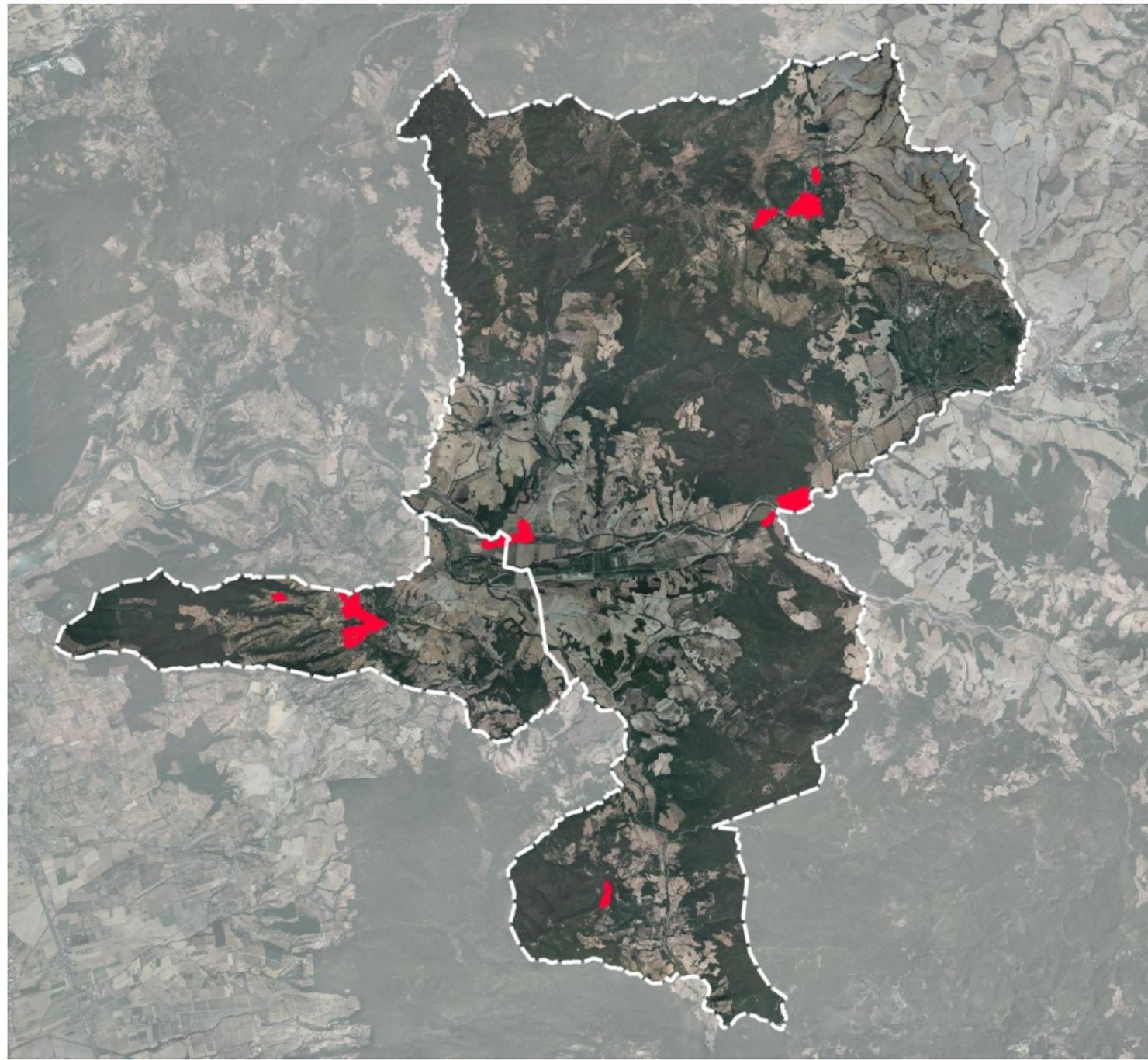
- Doc. **QI01** – Relazione idrologica e idraulica
- Doc. **QI02** – Allegati di modellazione idraulica – Comune di Montecatini Val di Cecina

### Tavole

- Tav. **QI01** – Cartografia generale e bacini di studio
- Tav. **QI02** – PGRA vigente (4 fogli)
- Tav. **QI03** – Proposta di modifica al PGRA (4 fogli)
- Tav. **QI04** – Aree di fondovalle fluviale (4 fogli)
- Tav. **QI05** – Altezze di esondazione (4 fogli)
- Tav. **QI06** – Velocità di esondazione (4 fogli)
- Tav. **QI07** – Magnitudo idraulica (4 fogli)

# Il Territorio Urbanizzato

Ai sensi dell'art. 4  
della LR 65/2014



# Il Territorio Urbanizzato

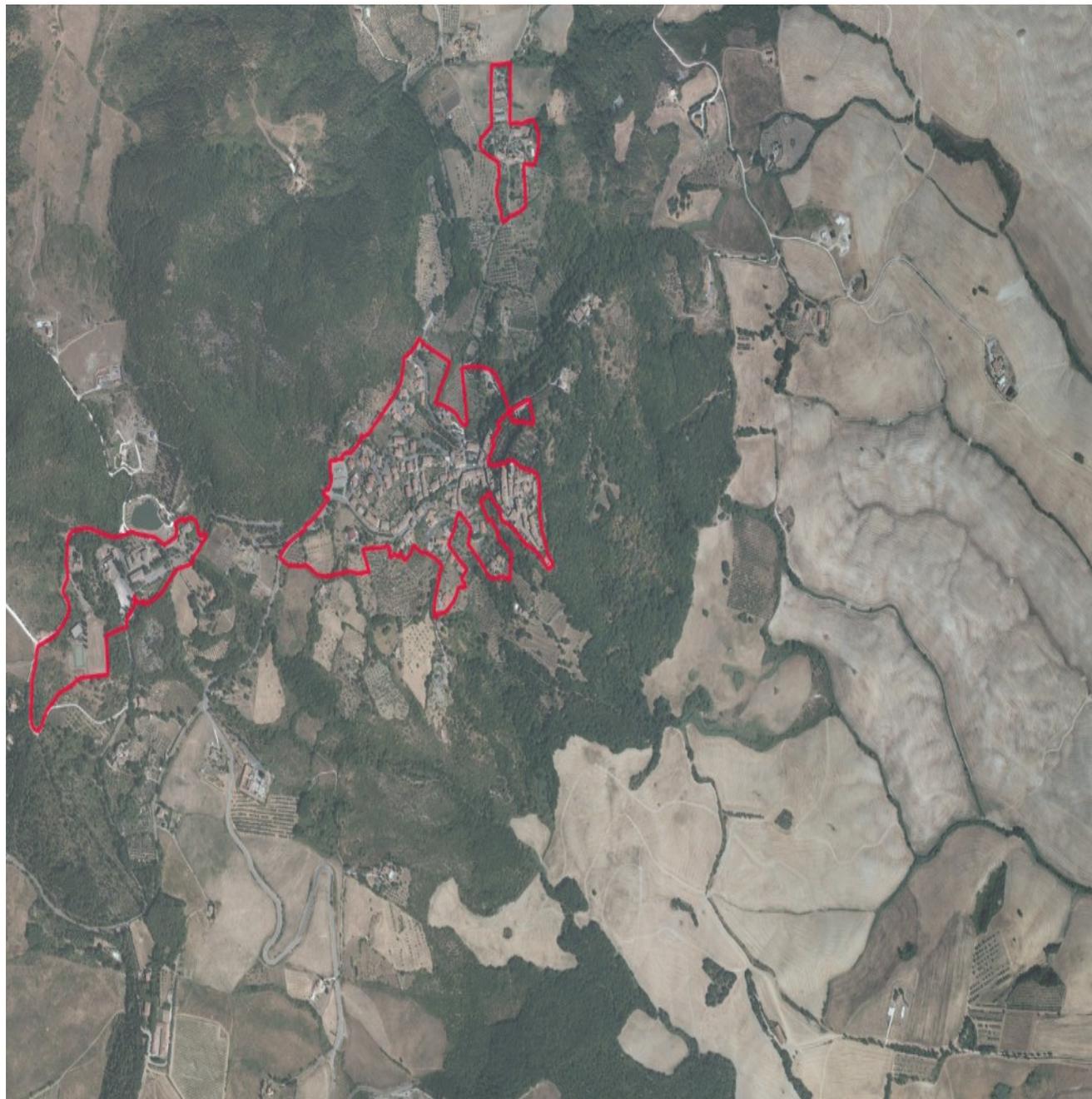
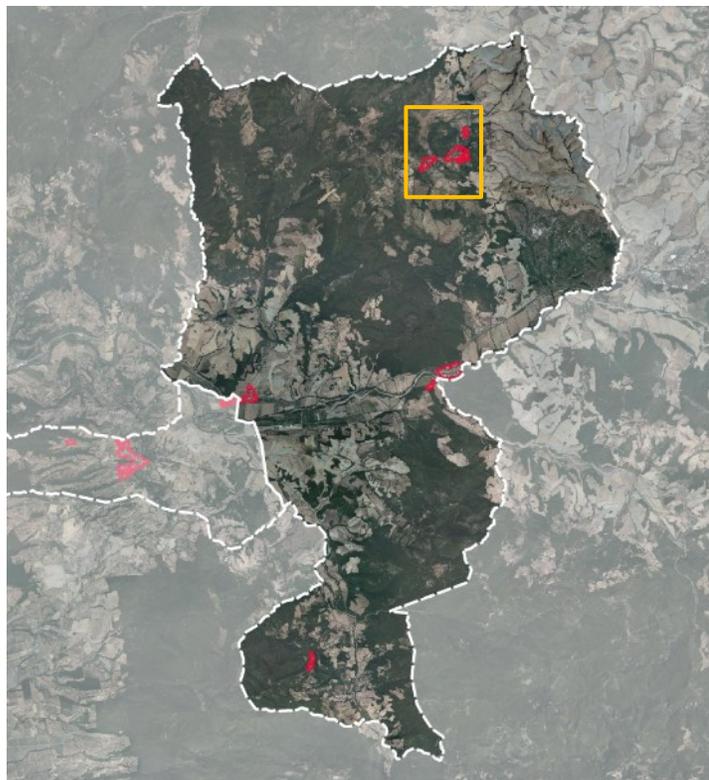
Ai sensi dell'art. 4  
della LR 65/2014

Comune di Montecatini Val di Cecina

**MVDC.04 - Loc. Montecatini Val di Cecina**

**MVDC.05 – Loc. Ligia**

**MVDC.06 – Loc. La Miniera**



 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014)

**Insedimento storico**

 TS - Tessuto Storico

**Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

 T.R.2 - Tessuti a isolati aperti e lotti residenziali isolati

 T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.6 - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

 T.R.10 - Campagna abitata

**Tessuti della città produttiva e specialistica**

 T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva e lineare

 T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3 - Insule specializzate

 T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico - ricettive

**Spazi pubblici**

 V.P - Verde Pubblico

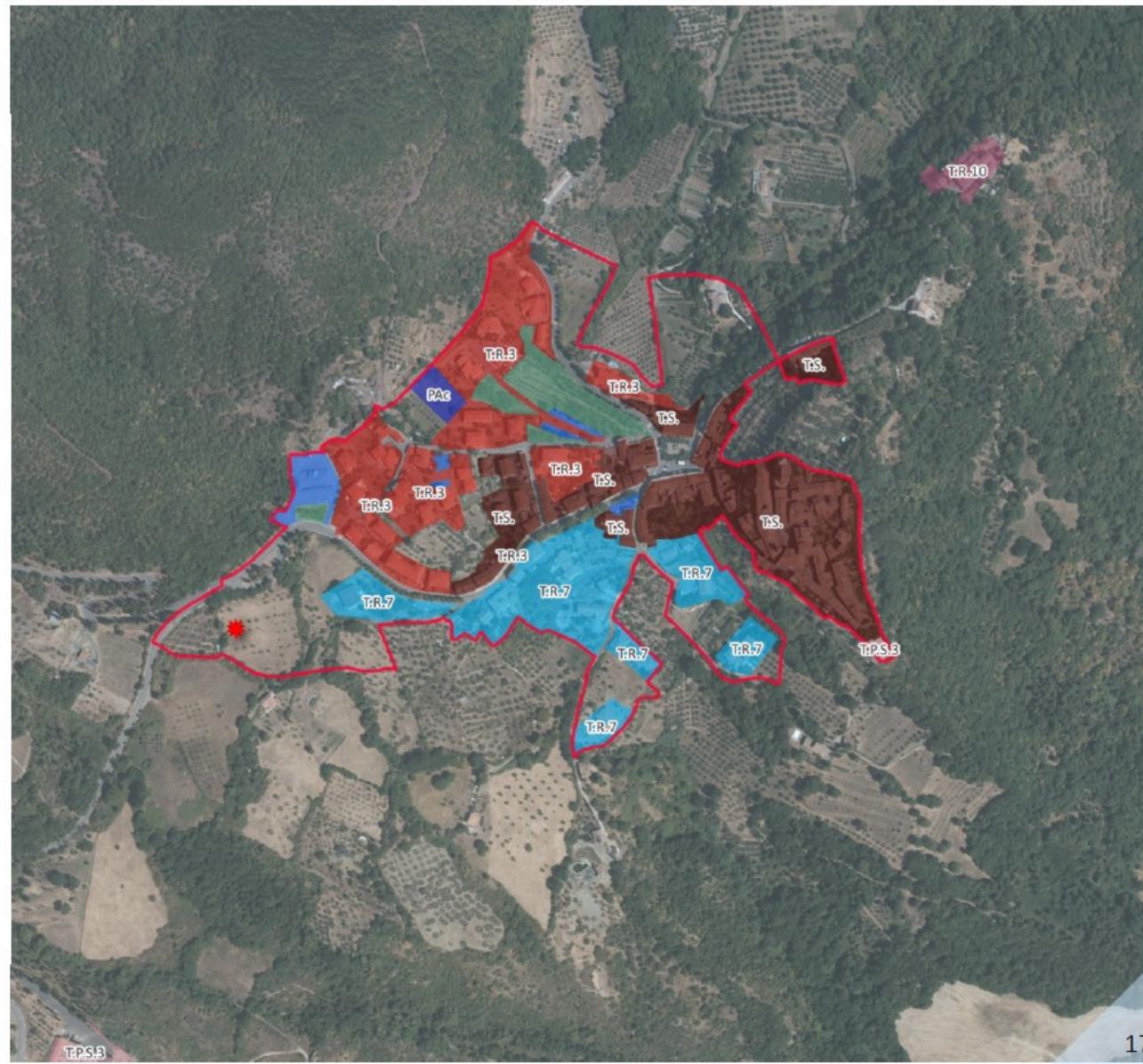
 V.S - Verde Sportivo

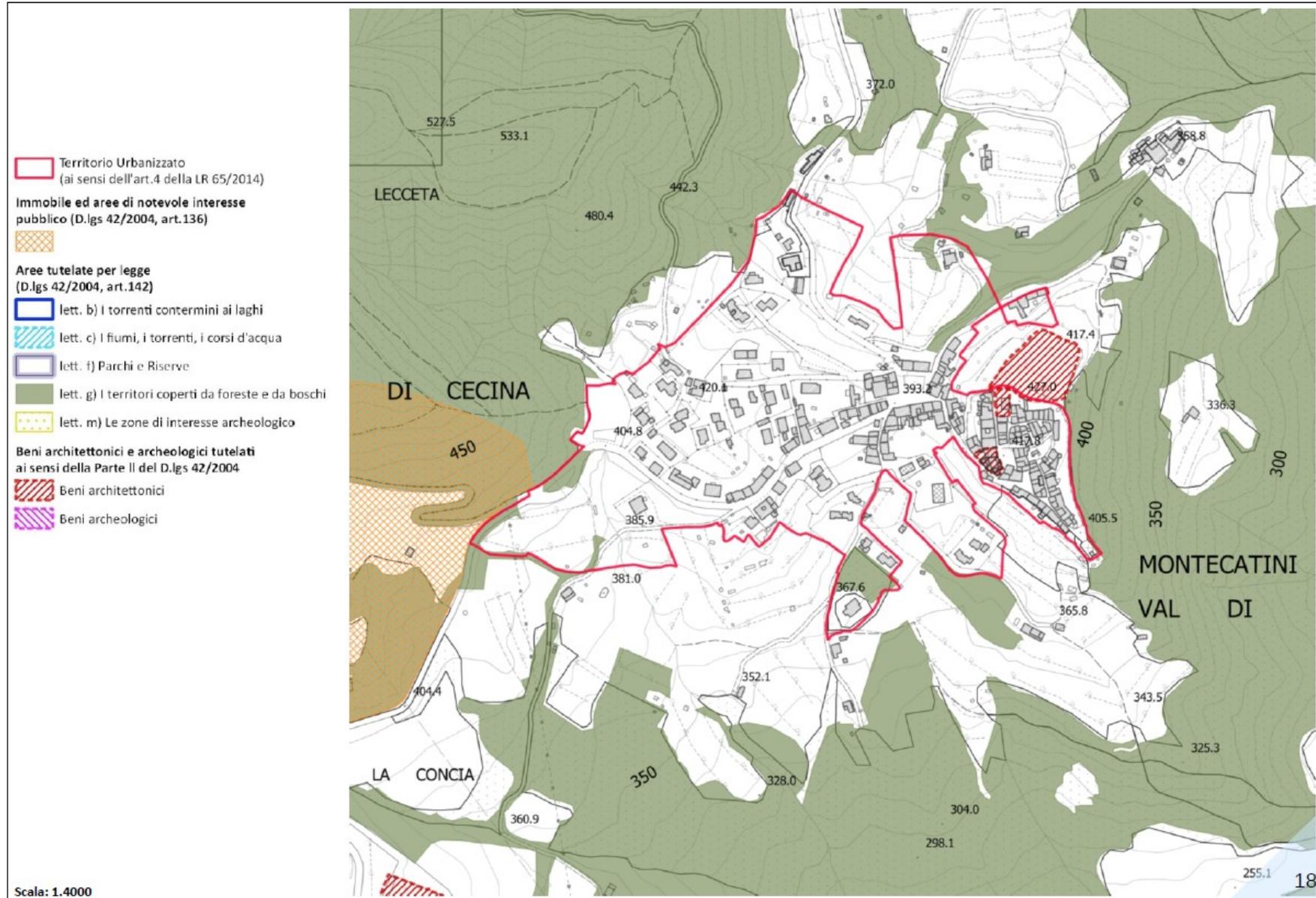
 P.P. - Parcheggio Pubblico

 PAc - Piani attuativi convenzionati o in fase di realizzazione

 Intervento di rigenerazione urbana

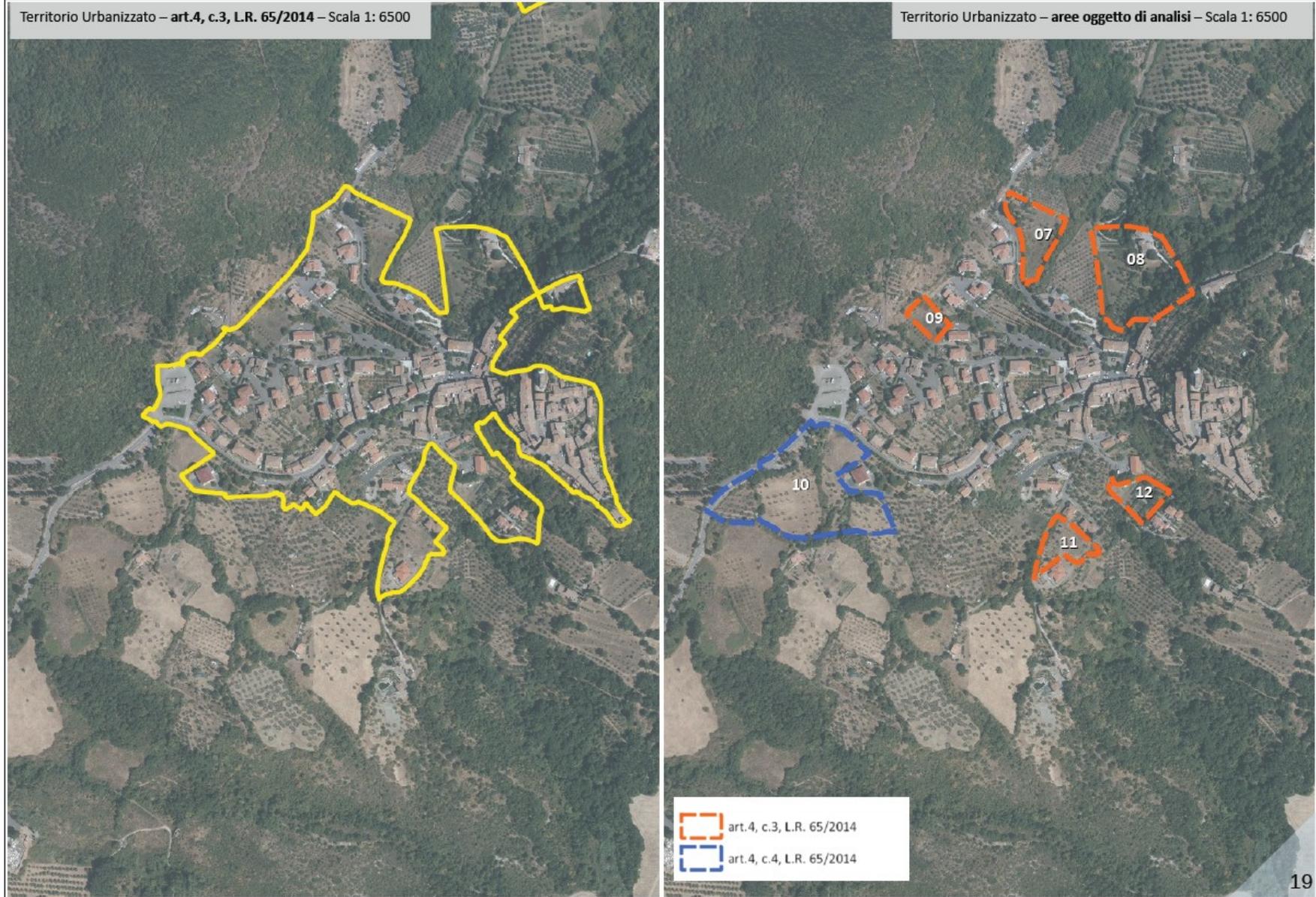
Scala: 1.4000



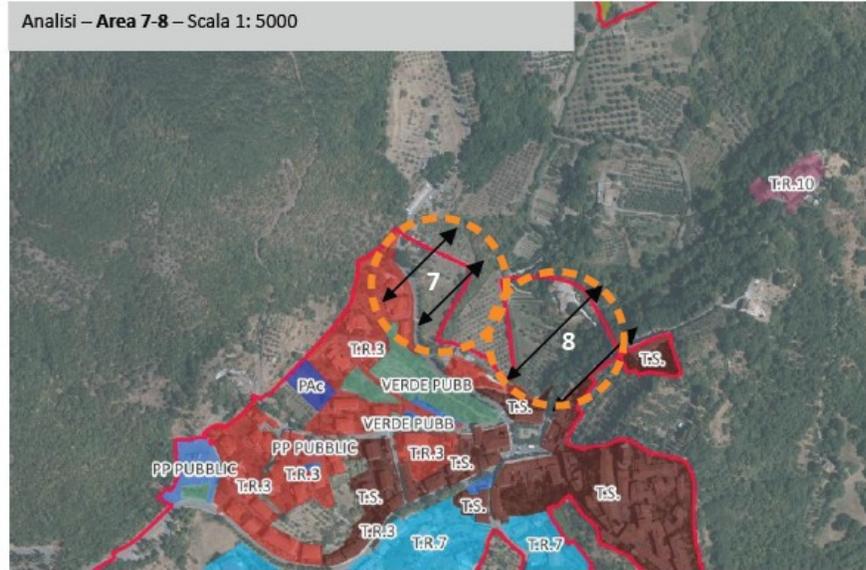


Comune di Montecatini Val di Cecina

## MVDC.04 - Loc. Montecatini Val di Cecina

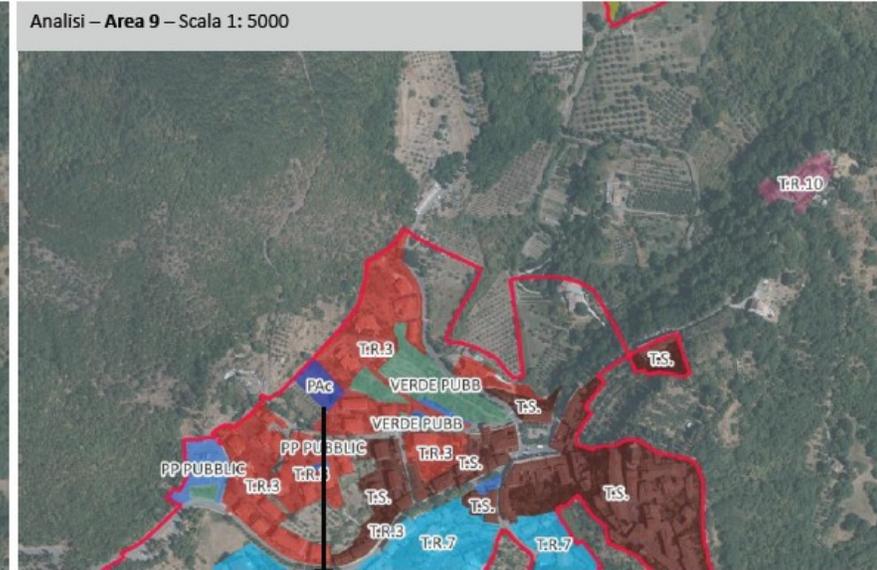


Analisi – Area 7-8 – Scala 1: 5000



L'area 7 e 8 sono inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 3, c. 3 della L.R. 65/2014, al fine di riqualificare e ricucire il margine urbano e completare il tessuto insediativo così da arrestare l'espansione verso il territorio agricolo. Infatti le aree sono direttamente prospicienti alla viabilità principale SP32 e quindi dotate delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree hanno pertanto la funzione di ridefinire territorio urbanizzato dando senso di compiutezza al tessuto insediativo.

Analisi – Area 9 – Scala 1: 5000



L'area 9 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta una previsione di RU convenzionata ancora in vigore.

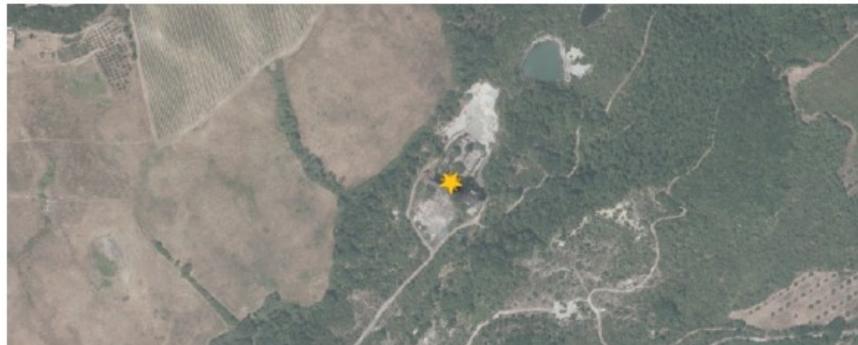
Analisi – Area 10 – Scala 1: 5000



L'area 10 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 4 della L.R. 65/2014, destinata alla strategia di rigenerazione urbana. Nello specifico l'area è destinata all'atterraggio delle volumetrie derivanti dal recupero dell'ex-gesseria, situata a sud del capoluogo comunale. L'area individuata per l'atterraggio delle volumetrie è situata in continuità con il tessuto insediativo consolidato, e si configura come occasione di ridisegnare il margine urbano dando senso di compiutezza al tessuto insediativo.

Al fine di garantire un maggiore equilibrio dell'intervento di recupero affinché sia coerente con il contesto, trattandosi di circa 5.000 mq di SE da recuperare dalla ex-gesseria, il PSI ha previsto di recuperare la superficie nell'area 10 del capoluogo e nell'area 16 a Casino di Terra.

**Individuazione Ex-gesseria**



Analisi – Area 11 - 12 – Scala 1: 5000

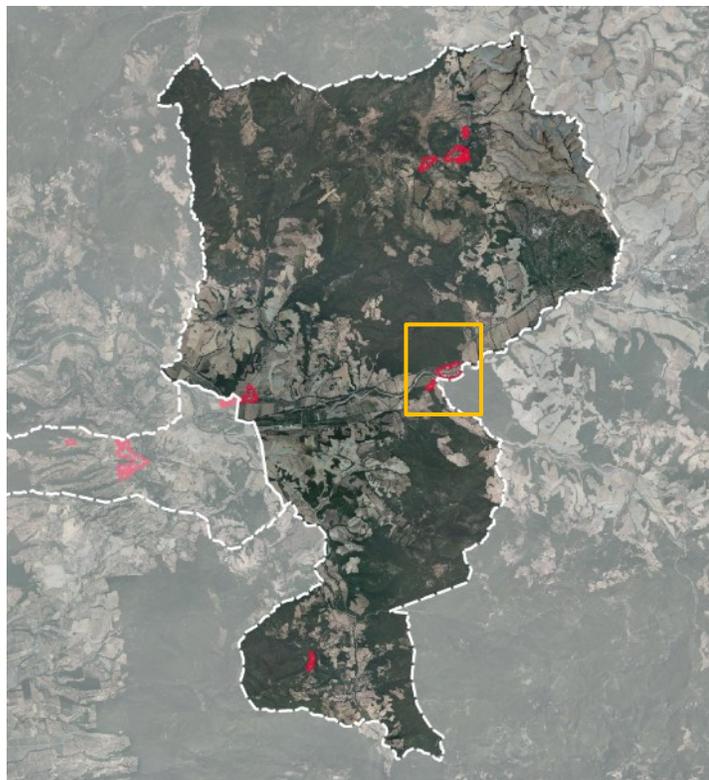


L'area 11 e 12 sono inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, al fine di ricucire il margine urbano e completare il tessuto insediativo, trattandosi di aree residuali fraposte tra porzioni di sistema insediativo consolidato.

# Il Territorio Urbanizzato

Ai sensi dell'art. 4  
della LR 65/2014

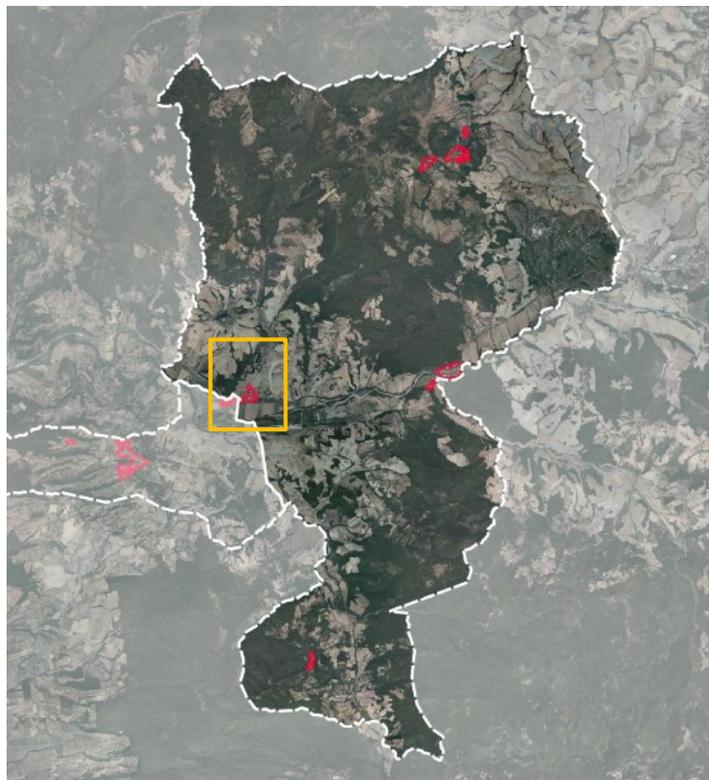
Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.07 - Loc. Ponteginori**



# Il Territorio Urbanizzato

Ai sensi dell'art. 4  
della LR 65/2014

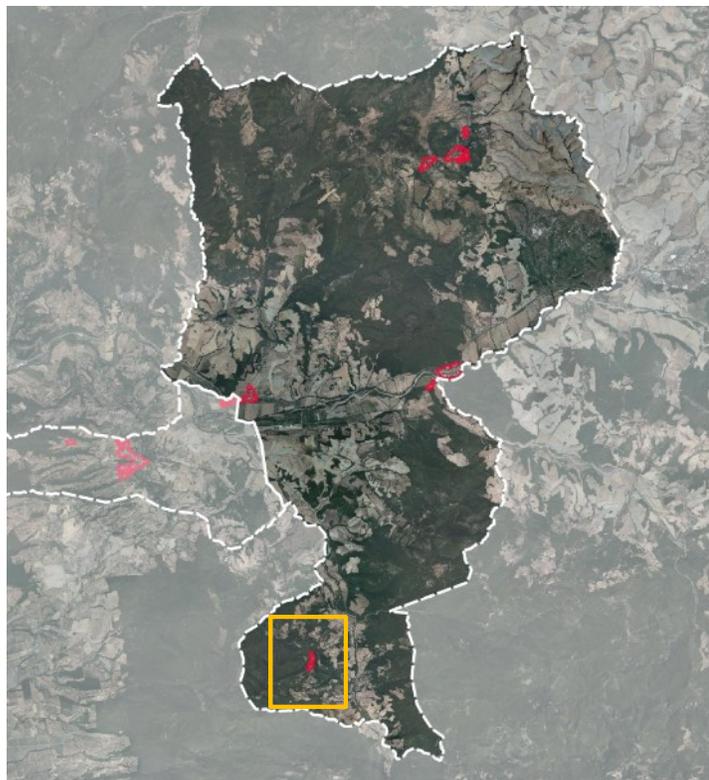
Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.08 - Loc. Casino di Terra**



# Il Territorio Urbanizzato

Ai sensi dell'art. 4  
della LR 65/2014

Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.09 - Loc. Sassa**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

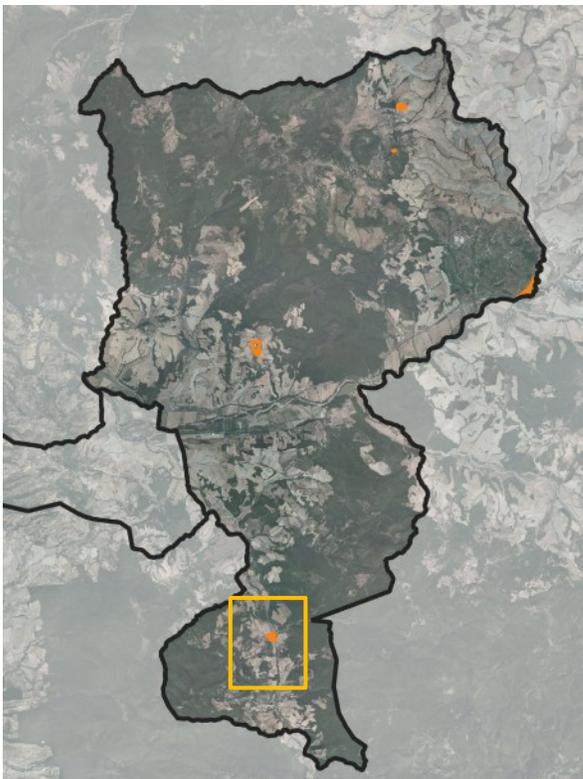
**Campagna abitata**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Campagna abitata**

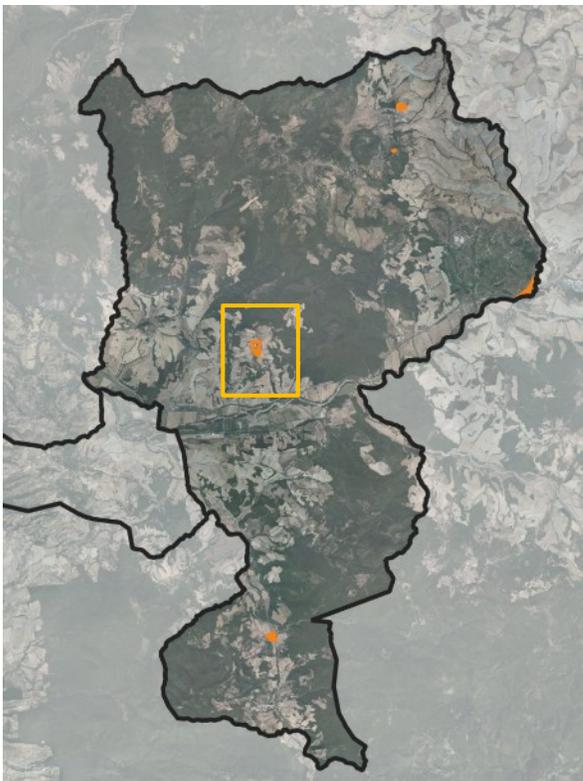
Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.A - Loc. Gabella**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Campagna abitata**

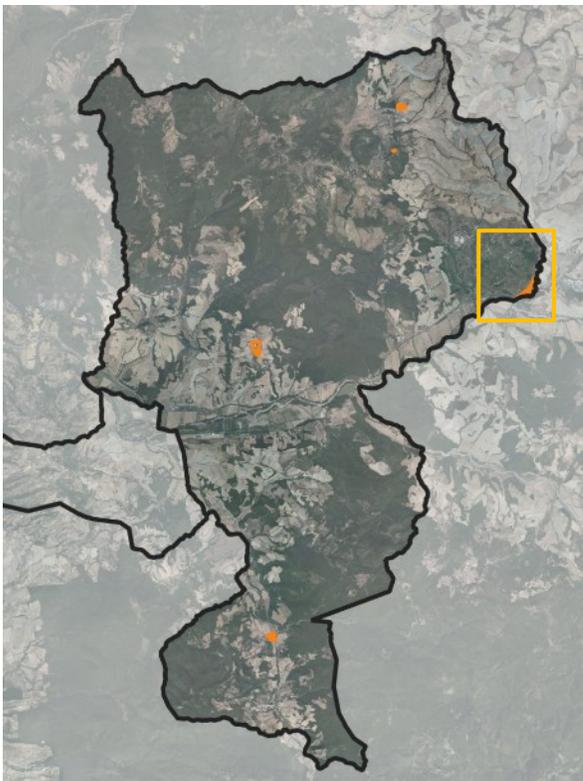
Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.B - Loc. Gello**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Campagna abitata**

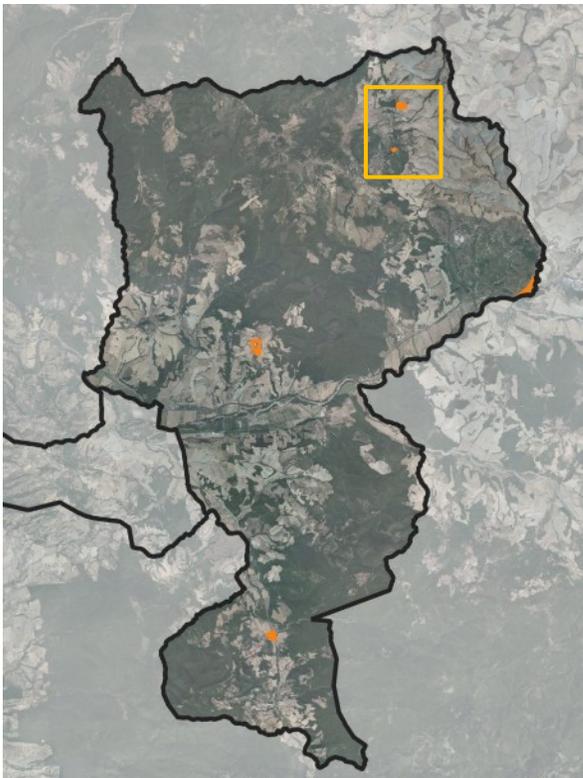
Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.C - Loc. Saline**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Campagna abitata**

Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.D - Loc. Montecatini Val di Cecina**  
**MVDC.E – Loc. Forcatelli**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

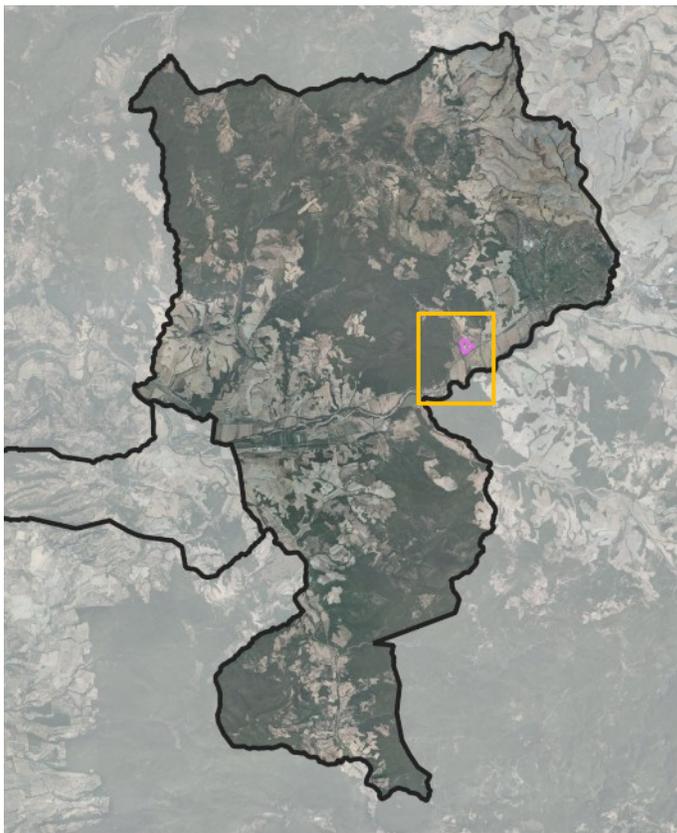
**Aree produttive**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Aree produttive**

Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.F - Loc. Buriano**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

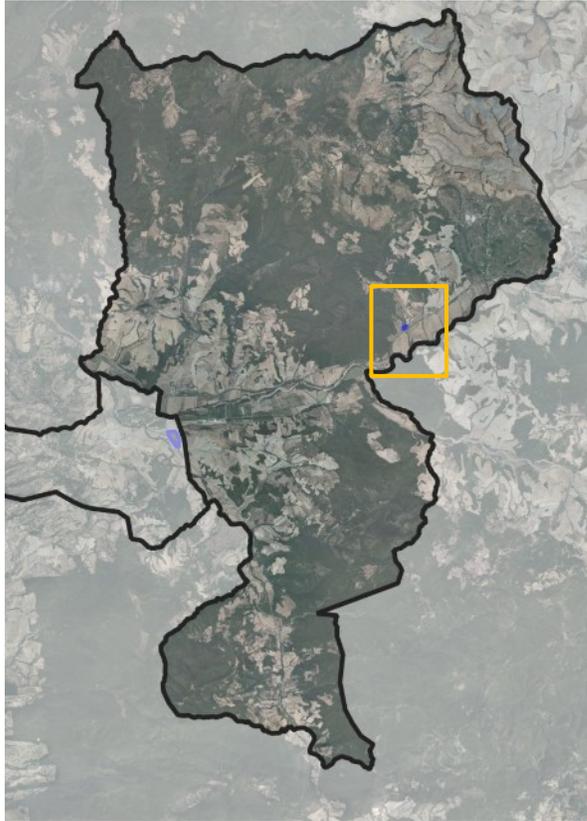
**Aree turistico-ricettive**



**Le aree ai sensi  
art. 64 comma 1,  
lett. D LR 65/2014**

**Aree turistico-ricettive**

Comune di Montecatini Val di Cecina  
**MVDC.G - Loc. Buriano**



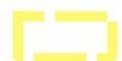
# Linee strategiche per l'individuazione delle UTOE

# Ambiti di paesaggio, Sub- ambiti di paesaggio, UTOE e Sub-UTOE

## Strategie del territorio comunale

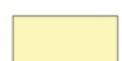
### Le Unità Territoriali Organiche Elementari

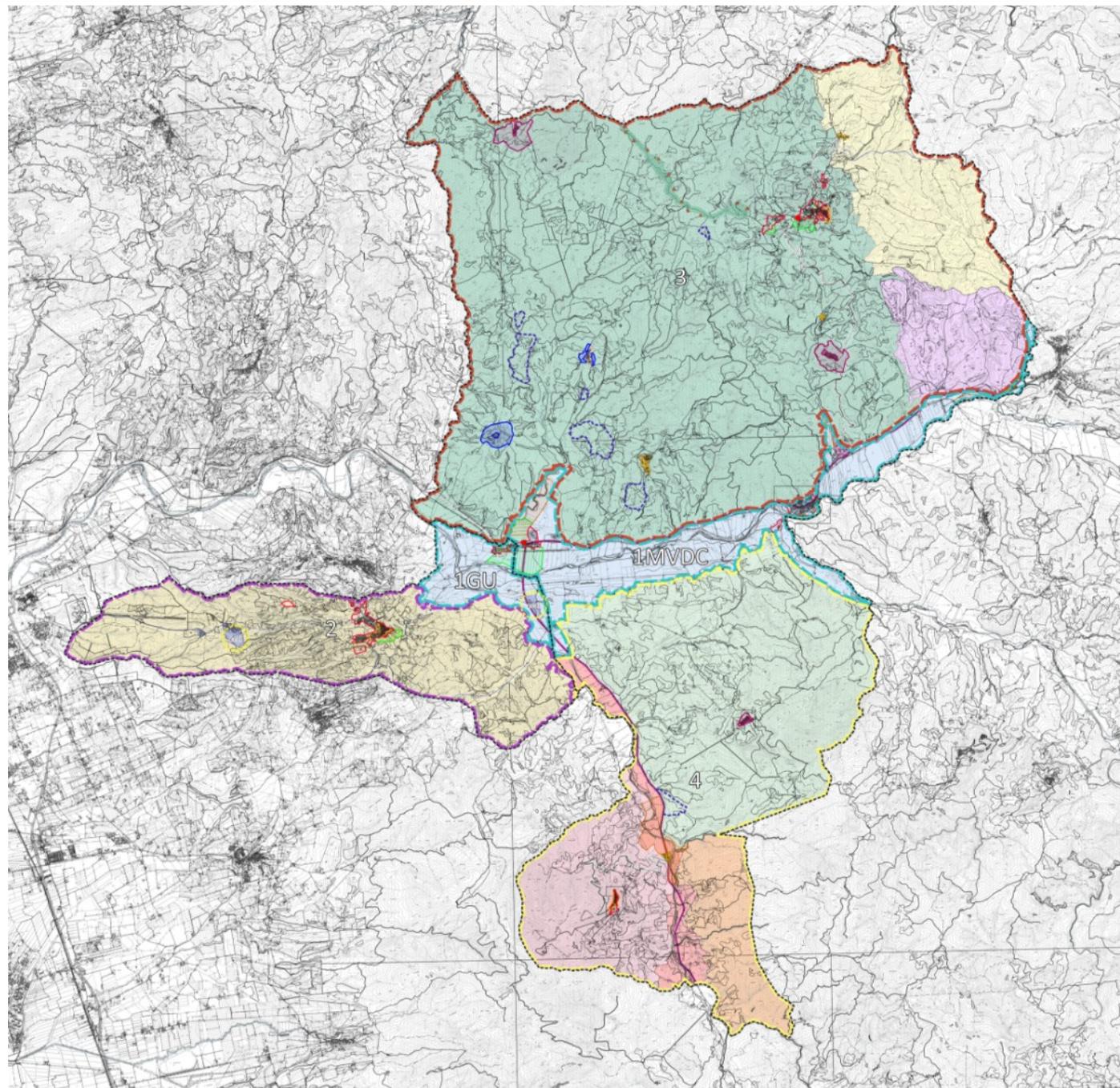
-  1GU / 1MVDC - Fondovalle del Cecina
-  2 - Le colline di Guardistallo

-  3 - Le colline di Montecatini Val di Cecina
-  4 - Le colline di Sassa e foresta Monterufoli -Caselli

## Strategie del territorio rurale

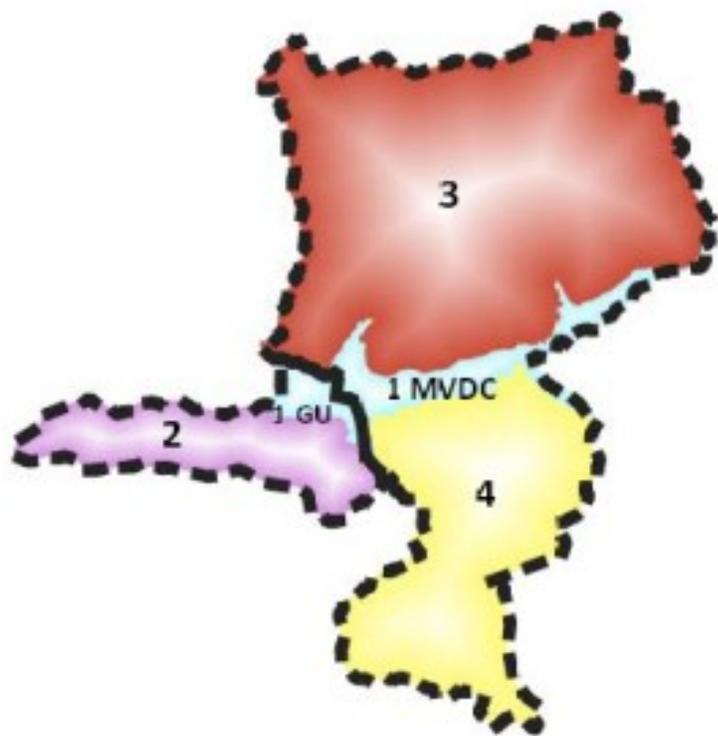
### I Sistemi e Sottosistemi del territorio

-  Sottosistema del fondovalle di Cecina
-  Sottosistema del fondovalle minore
-  Sottosistema delle Colline di Guardistallo
-  Sottosistema delle colline di Montecatini Val di Cecina
-  Sottosistema delle colline di Sassa
-  Sottosistema della collina area protetta
-  Sottosistema delle colline pedecollinari
-  Sottosistema delle colline delle Saline
-  Sottosistema delle colline agricole coltivate



# UTOE

Del comune di  
Montecatini Val di  
Cecina



**UTOE 1 – Fondovalle del Cecina**

UTOE 2 – Le colline di Guardistallo

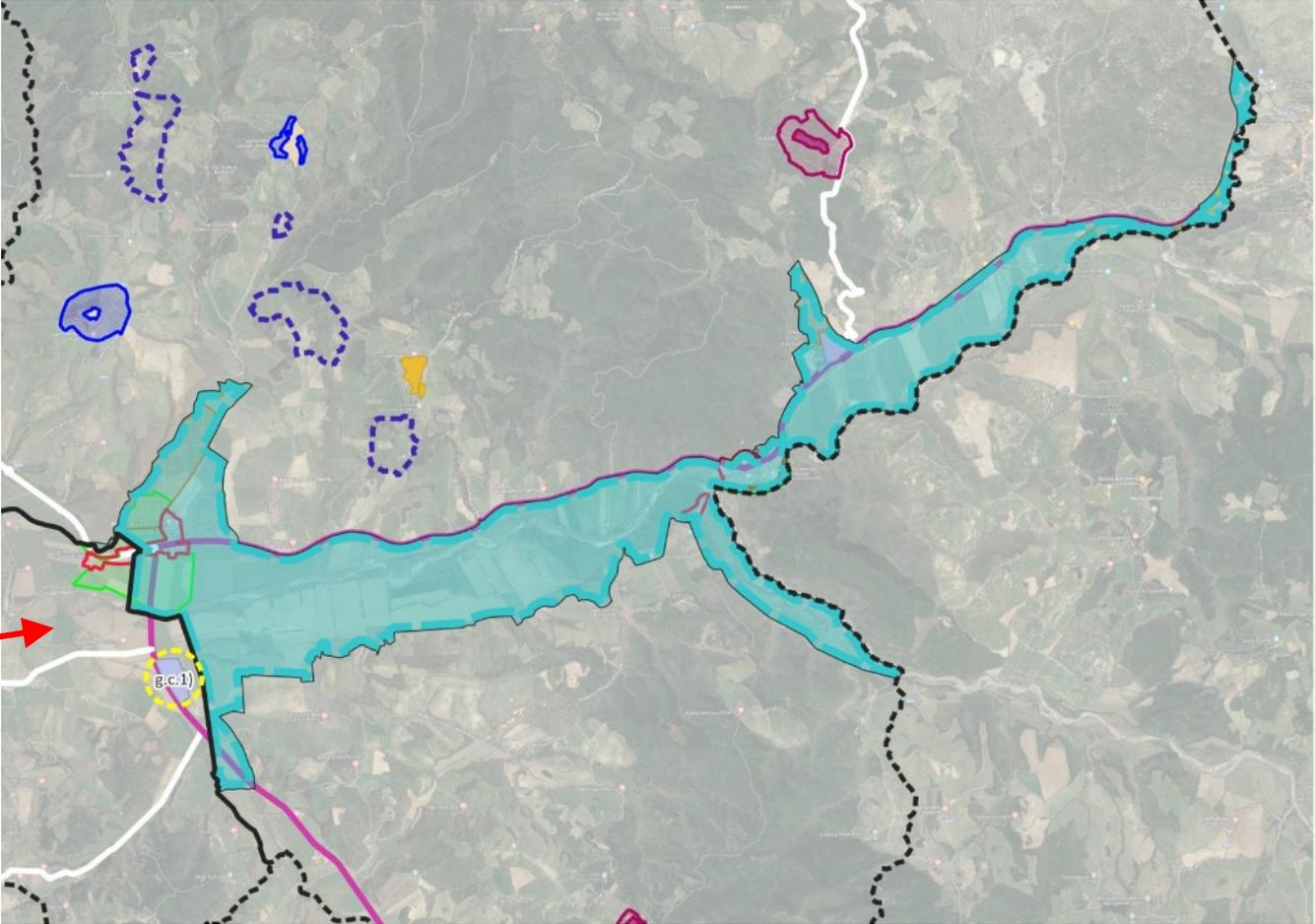
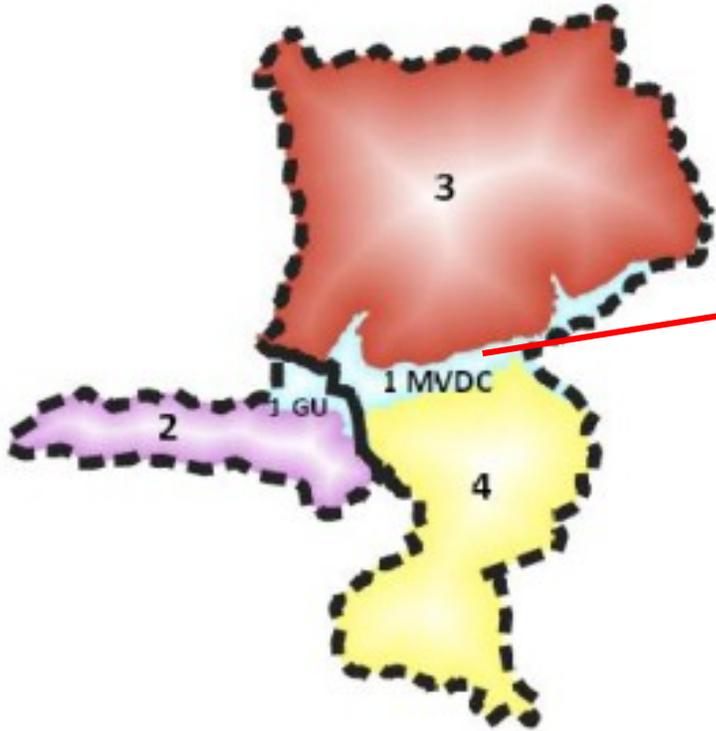
**UTOE 3 – Le colline di Montecatini Val di Cecina**

**UTOE 4 – Le colline del Sassa e foresta Monterufoli - Caselli**

# UTOE

Fondovalle del Cecina

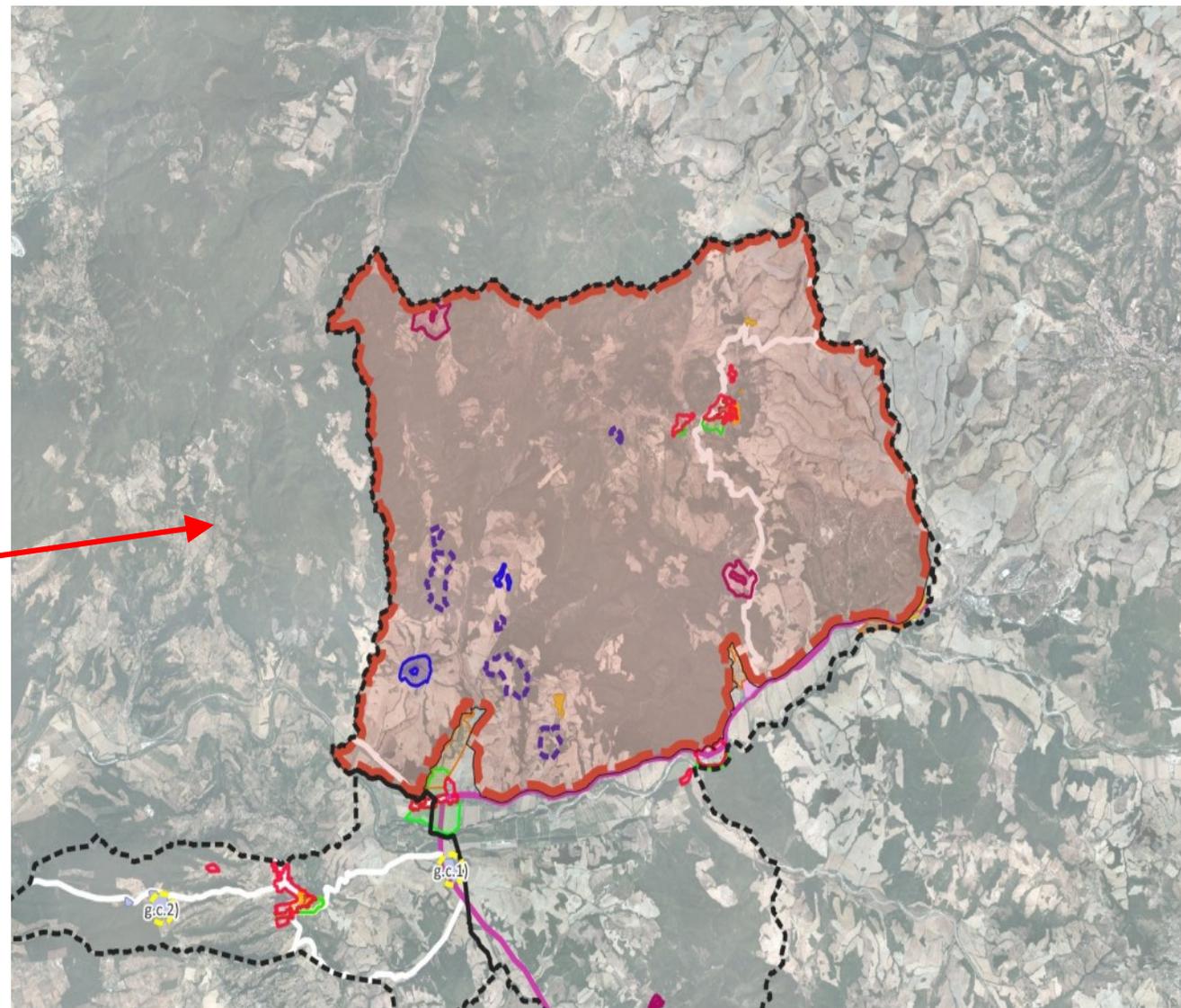
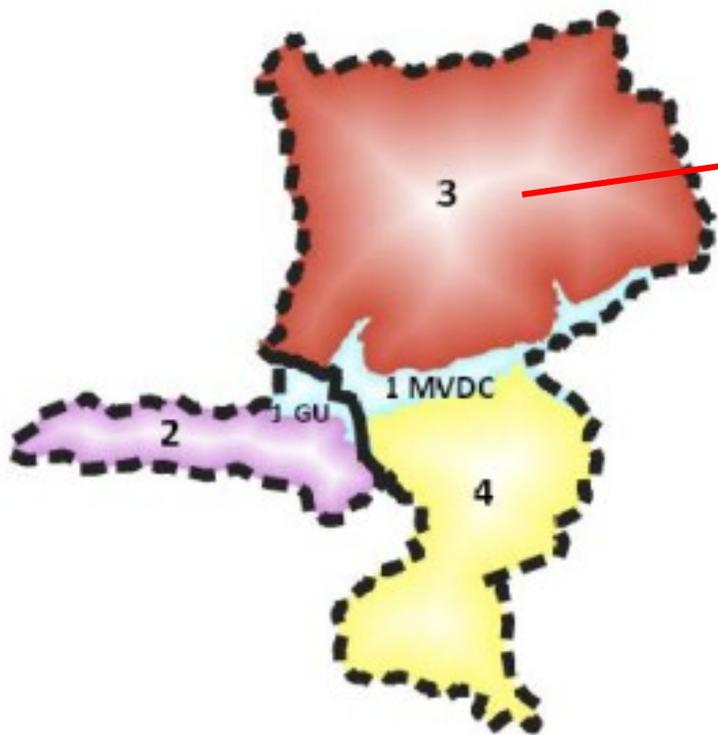
1



# UTOE

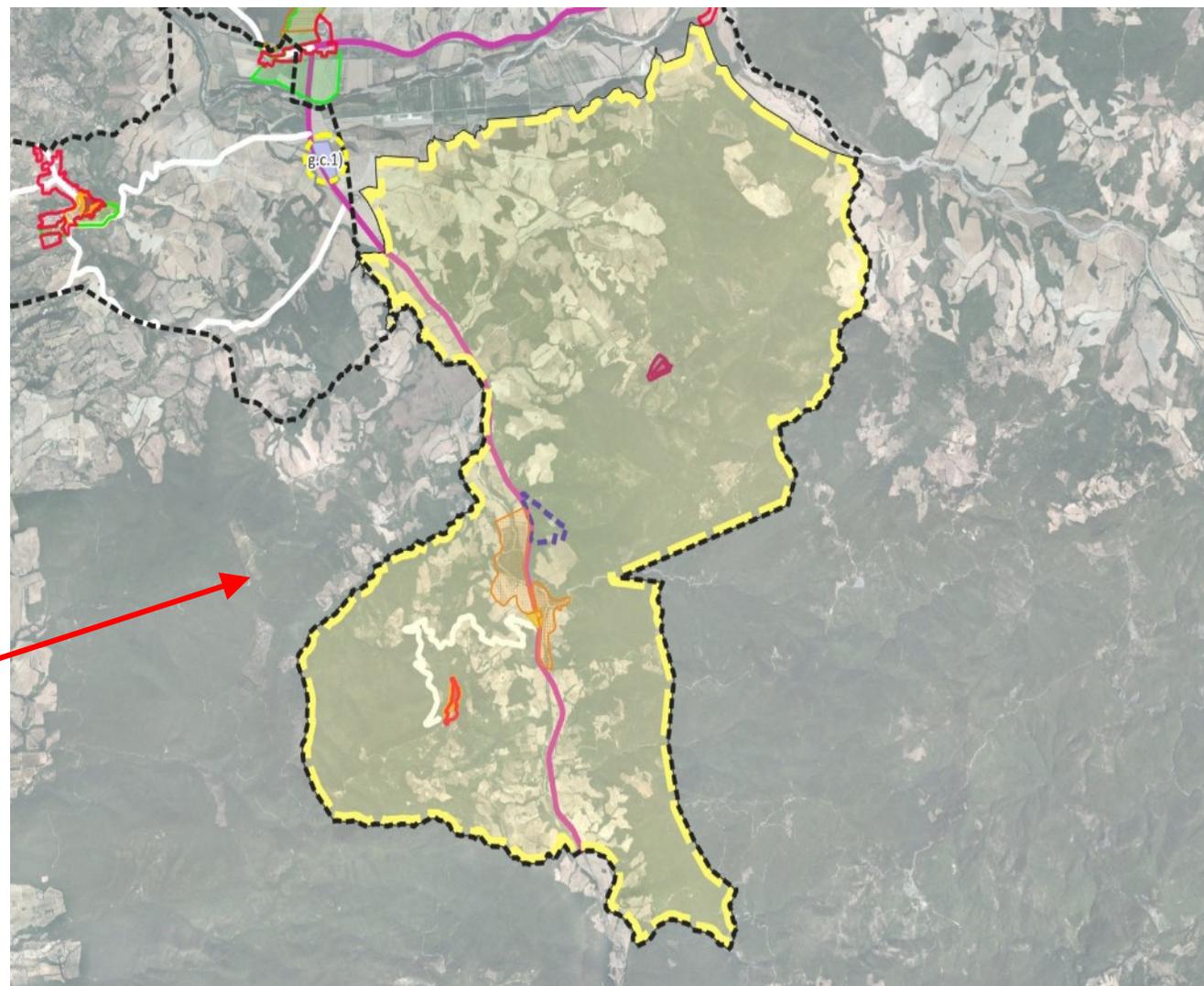
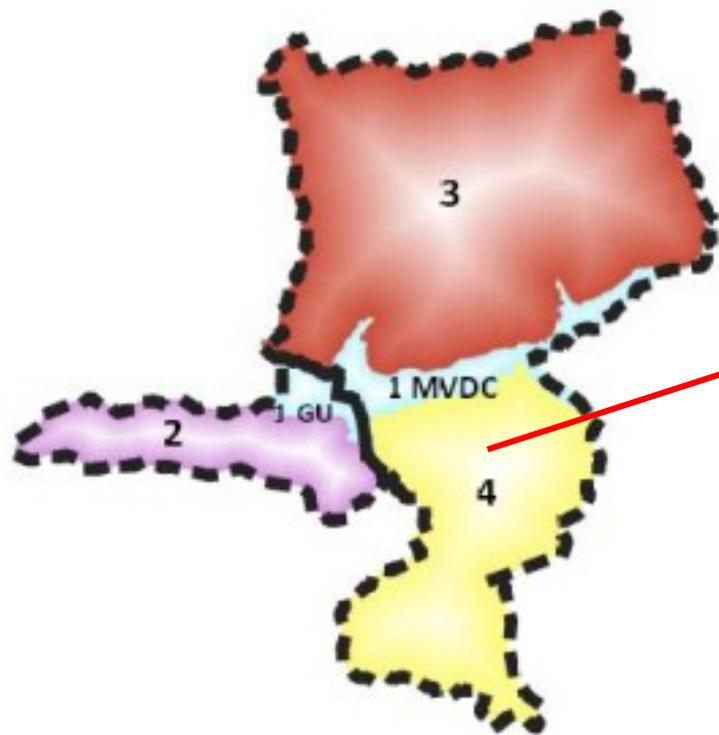
# 3

Le colline di Montecatini  
Val di Cecina



# UTOE 4

Le colline del Sassa e  
foresta Monterufoli -  
Caselli



U.T.O.E.  
3. Le colline di Montecatini Val di  
Cecina

Superficie Territoriale	Abitanti (al 01.01.2023*)
97,61 kmq	677

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	3.000	1.500	4.500	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	0	500	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	200	0	200	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	0	500	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>4.200</b>	<b>1.500</b>	<b>5.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# UTOE

## Dimensionamento UTOE 3

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
3. Le Colline di Montecatini VdC		
Territorio Urbanizzato	677	112
Territorio aperto		0
<b>Totale</b>	<b>677</b>	<b>112</b>
	<b>789</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3 – D.M. 1444/68

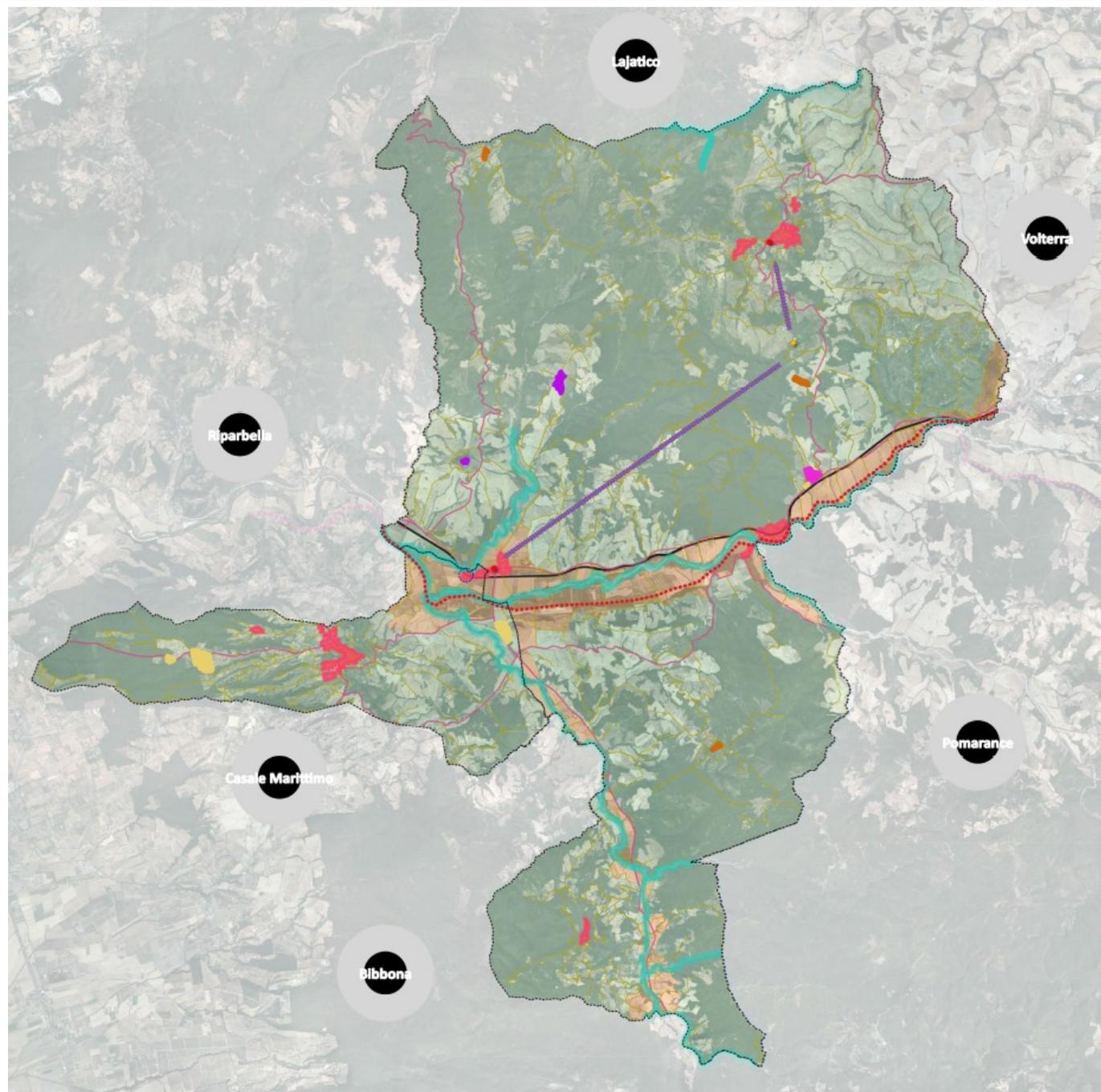
[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
3. Le Colline di Montecatini VdC	4.041	19.893	8.345	6.621

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
3. Le Colline di Montecatini VdC				
Ab. attuali	2.708	8.124	3.046	2.369
Ab. progetto	448	1.344	504	392
<b>Totale</b>	<b>3.156</b>	<b>9.468</b>	<b>3.550</b>	<b>2.761</b>

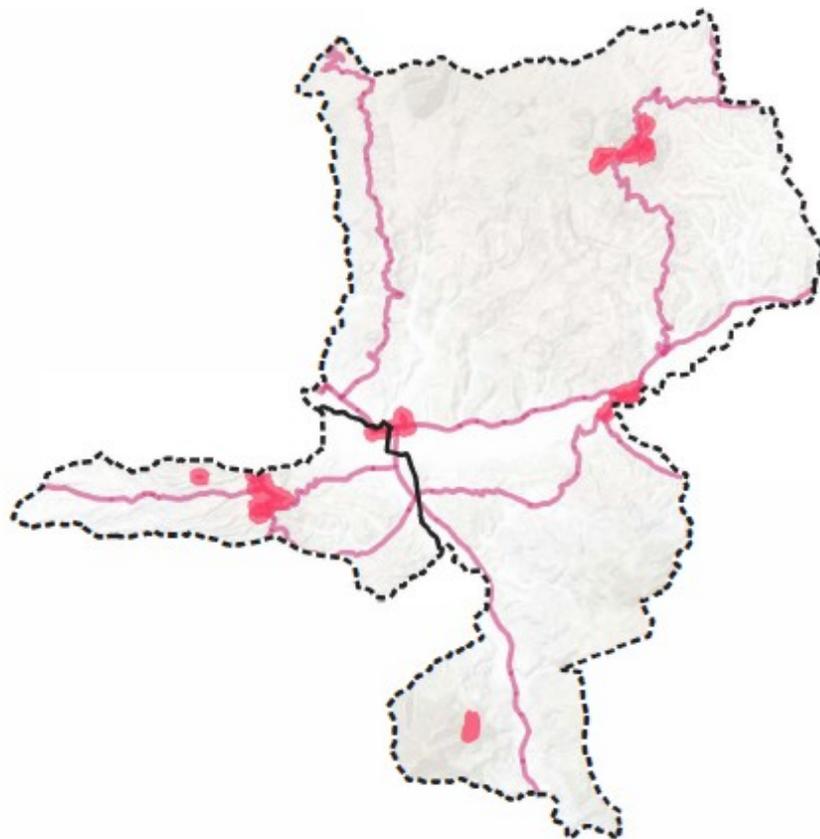
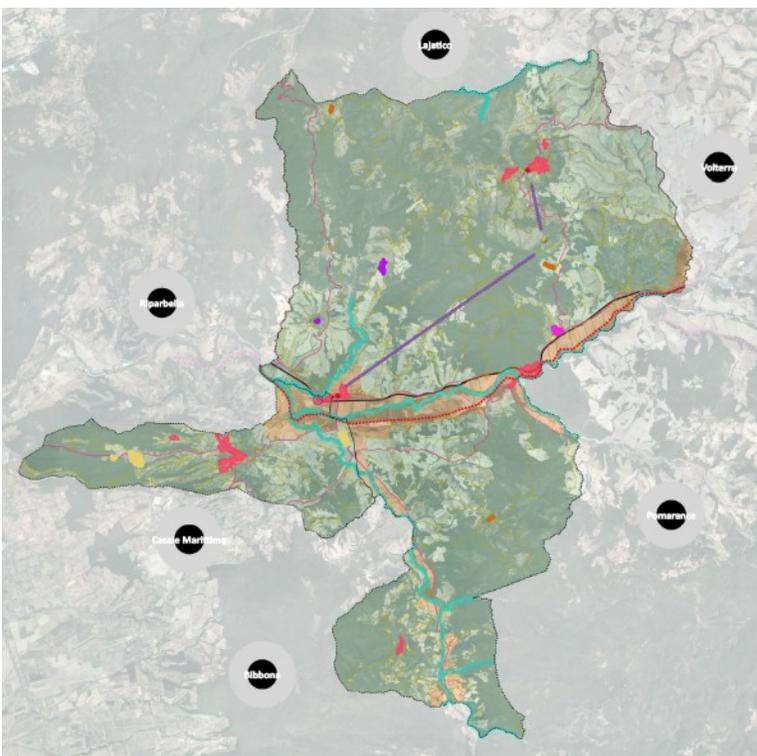
## Le strategie Intercomunali del PSI

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



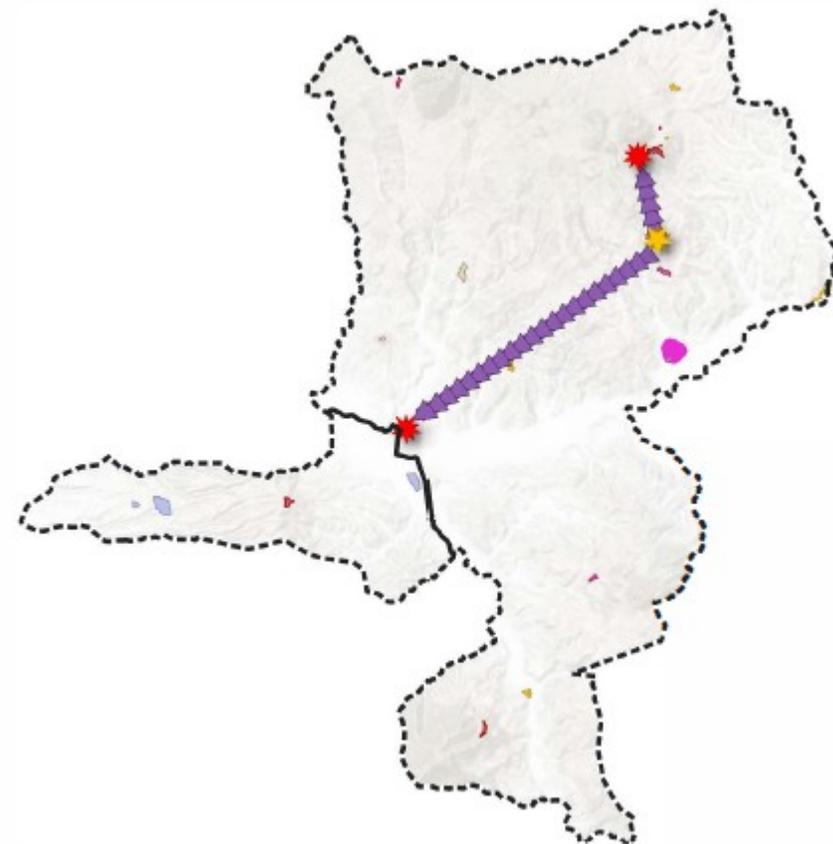


## Le strategie Intercomunali del PSI



### **Razionalizzazione del sistema infrastrutturale della mobilità sovracomunale e locale**

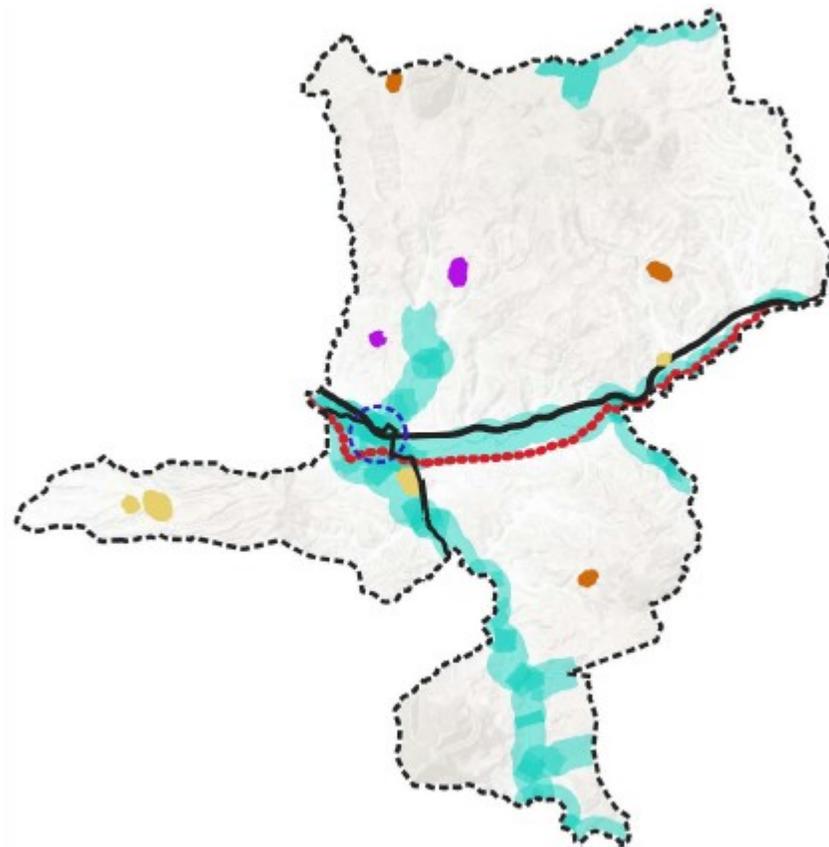
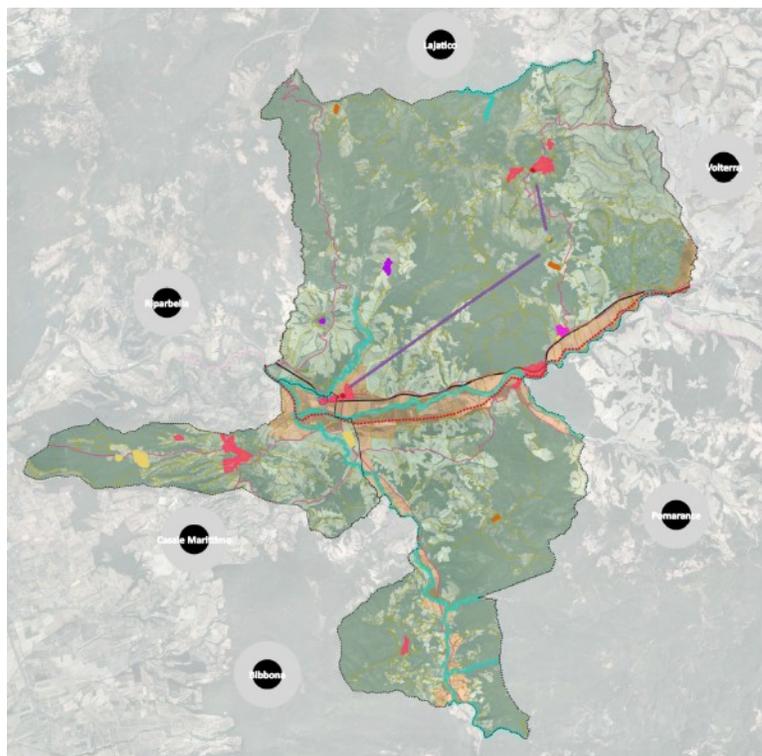
Razionalizzare gli attraversamenti del territorio intercomunale in corrispondenza dei capoluoghi collinari e migliorare i collegamenti tra il sistema collinare e quello di fondovalle, lungo le direttrici infrastrutturali sovracomunali.



### **Riqualificazione dei sistemi insediativi, razionalizzazione del sistema produttivo artigianale e rigenerazione urbana**

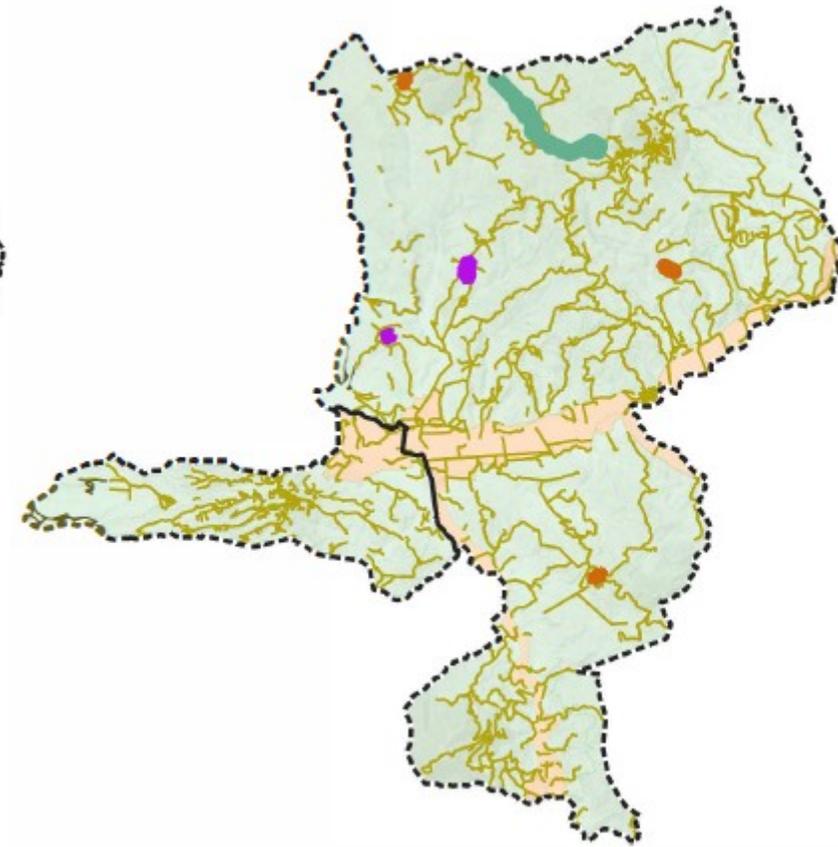
Promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, anche tramite meccanismi perequativi, che prevedano trasferimenti volumetrici, finalizzati al miglioramento del tessuto insediativo e accentrare le aziende in aree appositamente dedicate dalla pianificazione, dotate dei servizi necessari e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, evitando le lottizzazioni isolate e le superfetazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali.

## Le strategie Intercomunali del PSI



### Valorizzazione del sistema turistico

Potenziare la connessione intercomunale e la rete del turismo locale e sovrallocale, integrando tra loro le molteplici realtà e attrezzature turistiche-ricettive esistenti e di progetto, attraverso una rete che diversifichi l'offerta turistica intercomunale. Recupero e valorizzazione degli elementi della ferrovia storica Cecina-Saline di Volterra, integrandoli con percorsi ciclo-pedonali lungo il Fiume.



### Valorizzazione del territorio rurale

Promuovere una moderna ruralità polifunzionale incentrata sulle attività agricole e forestali e sulle relative attività connesse, riconosciute come strategiche per garantire il presidio del territorio, la fornitura di prodotti di qualità e l'evoluzione qualitativa del paesaggio, anche attraverso la messa a sistema degli elementi caratteristici e paesaggistici del territorio intercomunale.