VALDERA
UNIONE DEI COMUNI

Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Cascina Terme Lari, Palaia e Pontedera
Zona Valdera
Provincia di Pisa



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

DISCIPLINA DI PIANO

ai sensi degli artt. 92 e 94 della L.R.T. 65/2014

Aggiornamento alla D.G.U.V. n. 25-2021

Sindaci dei Comuni dell'Unione Valdera:

Bientina: Carmassi Dario

Buti: Alessio Lari

Calcinaia: Cristiano Alderigi

Capannoli: Arianna Cecchini (Presidente Unione)

Casciana Terme Lari: Mirko Terreni

Palaia: Marco Gherardini

Pontedera: Matteo Franconi

Segretario Generale:

dott. Alfredo Priolo

Responsabile del Procedimento

arch. Anna Guerriero

Garante Informazione e Partecipazione

dott.ssa Samuela Cintoli

Coordinatore del Gruppo Progettazione

arch. Massimo Parrini

Co-progettisti

arch. Katiuscia Meini (Buti), arch. Giancarlo Montanelli (Bientina), arch. Cinzia Forsi (Calcinaia), arch. Antonietta Vocino (Capannoli) fino al 31/12/2018, arch. Michele Borsacchi (Capannoli) dal 01/01/2019 fino al 31/05/2020 Ing. Fabio Talini (Capannoli) dal 01/06/2020, arch. Nicola Barsotti (Casciana Terme Lari), arch. Michele Borsacchi (Palaia), arch. Marco Salvini (Pontedera), Geol. Antonio Campus (Unione Valdera)

DATA: SETTEMBRE 2021

Responsabile del Procedimento

arch. Anna Guerriero

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

dott. Giovani Forte (fino 31/12/2019) - dott.ssa Samuela Cintoli (dal 2020)

Coordinatore del Gruppo Progettazione e Responsabile della redazione del PSIV

arch. Massimo Parrini

Co-progettisti alla redazione Piano Strutturale Intercomunale

arch. Katiuscia Meini (Comune di Buti), arch. Giancarlo Montanelli (Comune di Bientina), arch. Cinzia Forsi (Comune di Calcinaia), arch. Antonietta Vocino (Capannoli) fino al 31/12/2018, arch. Michele Borsacchi (Capannoli) dal 01/01/2019 fino al 31/05/2020, Ing. Fabio Talini (Capannoli) dal 01/06/2020, arch. Nicola Barsotti (Comune di Casciana Terme Lari), Michele Borsacchi (Comune di Palaia), arch. Marco Salvini (Comune di Pontedera)

Gruppo di lavoro intercomunale

Bientina: Ing. Alessandara Frediani, Geom. Marco Cecchi, Barbara Scaringella, Claudia Baccelli Dott. Luca Leone, Dott.ssa Veronica Stelitano, Barbara Giorgi, Geom. Daniele Lucchetti, Arch. Elena Corsinovi

Buti: Giuseppina di Loreto, Giacomo Matteucci.

Calcinaia: Ilenia Latessa.

Capannoli: Gennai Giovanna fino al 30/06/2020, Palazzuoli Luca.

Casciana Terme Lari: Claudia Caroti, Elena Baldi.

Palaia: Gian Paolo Bonistalli, Franco Doveri, Michele Ponticelli.

Pontedera: Michela Giorgi, Arch. Luca Magnozzi, Dott.ssa Barbara Cantini, Ing. Ilaria Tedesco, Ing. Angela Rosa Basile, Dott.ssa Stefania Rosati, Dott.ssa Cinzia Ciampalini, Dott.ssa Letizia Poggetti, Dott. Gino Gozzoli

Unione Valdera: Antonio Campus dal 1/3/2020, Lorenzoni Silvia fino al al 29/02/2020, Iorio Rossella, Dal Canto Fabio, Bacci Alessio, Mezzabotta Paola.

Società della Salute: Patrizia Salvadori.

Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI....7
Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione....8
Art. 2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione comunali....10
Art. 3 - Elaborati del Piano Strutturale Intercomunale....10
TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO....13
Art. 4 - Quadro Conoscitivo (QC01-QC16)....14
Art. 5 - Sistema Informativo Territoriale dell'Unione Valdera....14
TITOLO III - STATUTO DEL TERRITORIO....15
CAPO I – GENERALITA' E DEFINIZIONI....16
Art. 6 - Statuto, Invarianti e Patrimonio territoriale (ST00-ST10)....16
Art. 7 - Aree soggette ad attività estrattive - Giacimenti e Giacimenti Potenziali....16
Art. 8 - Aree soggette ad attività estrattive – Materiali Ornamentali Storici....17
Art. 9 - Aree soggette ad attività estrattive – Siti inattivi....17
Art. 10 - Patrimonio Territoriale....17
Art. 11 - Territorio Urbanizzato....17
Art. 12 - Territorio rurale....17
Art. 13 - Nuclei rurali....19
CAPO II - INVARIANTE IDRO-GEOMORFOLOGICA (ST02)....22
Art. 14 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante idro-geomorfologica....22
Art. 15 - Sistemi Morfogenetici....22
Art. 16 - Indagini di pericolosità geologica, idraulica e sismica....24
Art. 17 - Criteri generali di Fattibilità....25
CAPO III - INVARIANTE ECOSISTEMICA (ST03)....26
Art. 18 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante ecosistemica....26
Art. 19 - Disciplina delle Aree Boschive....26
Art. 20 - Disciplina degli Habitat di interesse conservazionistico....28
Art. 21 - Disciplina delle Reti Ecologiche....28
CAPO IV - INVARIANTE DEL SISTEMA INSEDIATIVO (ST04)....33
Art. 22 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante Insediativa....33
Art. 23 - Disciplina dei Morfotipi Insediativi....33
Art. 24 - Obiettivi specifici della rete di Interconnessione....40
CAPO V - INVARIANTE AGRO-FORESTALE (ST05)....43
Art. 25 - Finalità e Obiettivi generali dell'Invariante Agro-forestale....43
Art. 26 - Obiettivi specifici dei Morfotipi rurali....43
Art. 27 - Aree rurali intercluse....49
Art. 28 - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici....49
Art. 29 - Ambiti Periurbani....50
Art. 30 - Paesaggi rurali storici....51
CAPO VI - TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE....53
Art. 31 - Riproducibilità delle risorse ambientali....53
CAPO VII - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI....56
Art. 32 - Beni Culturali....56
Art. 33 - Beni Paesaggistici....56
Art. 34 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei Beni Culturali e Paesaggistici....56
Art. 35 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei territori contermini ai laghi....58
Art. 36 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua....58
Art. 37 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei territori coperti da foreste e da boschi....59
Art. 38 - Obiettivi di tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico....60

Art. 39 - Obiettivi di tutela e valorizzazione delle zone umide....60
TITOLO IV - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE....61
(STR00-STR07)....61
CAPO I - DISCIPLINA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI....62
Art. 40 - Livello Macro delle Unità territoriali organiche elementari UTOE (ST01)....62
Art. 41 - Matrice degli Obiettivi Generali (STR00-STR01)....62
Art. 42 - Strategie comuni per le Macro UTOE....71
Art. 43 - Unità territoriali organiche elementari UTOE (STR06)....75
CAPO II - BIENTINA....78
Art. 44 - UTOE del territorio urbanizzato di Bientina....78
Art. 45 - UTOE delle Cerbaie di Bientina....82
Art. 46 - UTOE della pianura bonificata di Bientina....85
CAPO III - BUTI....90
Art. 47 - UTOE del territorio urbanizzato di Buti....90
Art. 48 - UTOE dei monti e delle colline di Buti....98
Art. 49 - UTOE della pianura bonificata di Buti....102
CAPO IV - CALCINAIA....108
Art. 50 - UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia....108
Art. 51 - UTOE delle Cerbaie di Calcinaia....116
Art. 52 - UTOE della piana alluvionale di Calcinaia....118
CAPO V - CAPANNOLI....125
Art. 53 - UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli....125
Art. 54 - UTOE del fondovalle di Capannoli....132
Art. 55 - UTOE di collina di Capannoli....138
CAPO VI - CASCIANA TERME-LARI....144
Art. 56 - UTOE del territorio urbanizzato di Casciana Terme Lari....144
Art. 57 - UTOE piana alluvionale di Casciana Terme Lari....145
Art. 58 - UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari....151
CAPO VII – PALAIA....159
Art. 59 - Disciplina specifica comune per tutte le UTOE di Palaia....159
Art. 60 - UTOE del territorio urbanizzato di Palaia....159
Art. 61 - UTOE di collina di Palaia....176
Art. 62 - UTOE del fondovalle di Palaia....184
CAPO VIII - PONTEDERA....188
Art. 63 - UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera....188
Art. 64 - UTOE della piana alluvionale di Pontedera....206
Art. 65 - UTOE di collina di Pontedera....211
Art. 66 - UTOE di fondovalle di Pontedera....215
CAPO IX - DIMENSIONAMENTO TOTALE E DOTAZIONI TERRITORIALI....218
Art. 67 - Dimensionamento totale del PSIV....218
Art. 68 - Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali....218
CAPO X - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSIV....219
Art. 69 - Modalità di attuazione del PSIV....219
Art. 70 - Accordi fra i comuni e soggetti pubblici e privati....220
Art. 71 - Istituti innovativi per l'attuazione del PSIV....220
Art. 72 - Perequazione Territoriale....221
Art. 73 - Perequazione e Compensazione Urbanistica....221
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE, DI SALVAGUARDIA E FINALI....223
Art. 74 - Salvaguardie....224
Art. 75 - Norme Transitorie e Finali....224

ALL. 1 - ATLANTE CONFERENZA PAESAGGISTICA COMUNI.....225
DI BIENTINA, BUTI, CALCINAIA, CAPANNOLI, PALAIA, PONTEDERA.....225
ALL. 2 - ATLANTE CONFERENZA PAESAGGISTICA (ELABORATO PG 03) DEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI.....366

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) è lo strumento di pianificazione territoriale che, preso atto del quadro conoscitivo, riconosce le componenti statutarie e definisce le scelte strategiche per il governo del territorio dei Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera aderenti all'Unione dei Comuni della Valdera, in seguito Unione.
2. Il PSIV è redatto secondo quanto stabilito dalla L.R.T. n. 65/2014, persegue le direttive e si conforma alle prescrizioni presenti negli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Pisa che le fa proprie.
3. Il PSIV, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte in conformità alle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future, persegue:

- la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi contesti territoriali contermini;
- lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'economia circolare e all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori nonché la piena accessibilità degli spazi pubblici e alla fruizione del patrimonio territoriale per la generalità della popolazione anche attraverso la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
- la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici ed il risparmio idrico;
- l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità nonché un'adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio.

4. Le componenti statutarie e le scelte strategiche discendono:

- dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata della Regione Toscana e della Provincia di Pisa;
- dai Piani di Settore approvati dagli Enti e aziende pubbliche;
- dai documenti strategici di Valdera 2020, dell'Unione e dei dei Comuni facenti parte dell'Unione;
- dal documento di avvio del procedimento di formazione del presente PSIV;
- dagli indirizzi di tutela, valorizzazione e sviluppo espressi dalla comunità locale emersi nel corso del percorso partecipativo.

5. Il PSIV è composto dal:

- Quadro conoscitivo (QC);
- Statuto del Territorio (ST);
- Strategie dello Sviluppo Sostenibile (STR);
- Documenti di Valutazione (VA);

6. Il PSIV si applica alla redazione degli strumenti di Pianificazione territoriale e ad ogni altro piano o programma di livello comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni

fisiche e funzionali del territorio e degli immobili dei Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera e ne sostituisce il Piano Strutturale Comunale a partire dalla data di efficacia delle Delibere di approvazione dei singoli Consigli Comunali.
7. Le disposizione del PSIV, ad eccezione delle specifiche misure di salvaguardia, non hanno valenza conformativa della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili ed hanno validità a tempo indeterminato.
8. La presente disciplina è articolata in:

- Disposizioni generali, riguardanti il piano nel suo complesso e le sue modalità di attuazione.
- Statuto del territorio, ossia le disposizioni riguardanti sistemi e componenti sono riferite agli elementi rappresentati nella Carta dello Statuto e disciplinano le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio.
- Tutela dei beni culturali e paesaggistici.
- Disposizioni specifiche riguardanti la prevenzione dei rischi e la gestione delle risorse ambientali.
- Strategia dello sviluppo sostenibile con le indicazioni riferite alle MACROUTOE e alle UTOE compresi gli aspetti della perequazione territoriale.
- Disposizioni transitorie e finali ivi comprese le misure di salvaguardia.

9. Ai fini di una migliore comprensione delle presente disciplina si utilizzeranno i seguenti acronimi:

- PIT-PPR: Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 27 marzo 2015 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

- PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento delle Provincia di Pisa approvato ai sensi dell'art. 90 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

- RUC: Regolamento Urbanistico del singolo Comune dell'Unione dei Comuni della Valdera approvato ai sensi della LRT 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

- POC:Piano Operativo del singolo Comune dell'Unione dei Comuni della Valdera approvato ai sensi dell'art. 95 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

- PSIV:Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni dalla Valdera approvato ai sensi degli artt. 92 e 94 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

- SITUV: Sistema informativo Territoriale dell'Unione Valdera composto dall'insieme delle informazioni georeferenziate derivanti dal PSIV, nonché dai collegamenti alle banche dati di siti istituzionali sovralocali di interesse per la pianificazione del territorio dell'Unione e delle altre informazioni georeferenzibili che in comuni vorranno condividere.

Art. 2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione comunali

1. Le disposizioni del PSIV sono attuate in forma autonoma dai POC di ciascun comune. Non possono, tuttavia, essere previsti interventi che inibiscono la realizzazione dei progetti strategici di rilevanza sovracomunale indicati nelle STR - Tavole delle Strategie.
2. Il PSIV si attua mediante i POC, così come definito all'art. 95 della L.R. n°65/2014, che a loro volta definiscono e regolamentano gli strumenti attuativi di livello subordinato suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.
3. Il PSIV si attua mediante i POC in maniera progressiva nel tempo e parallelamente allo sviluppo sostenibile fissato nel proprio dimensionamento.
I POC dovranno prevedere la contestuale riduzione o eliminazione delle criticità nell'uso delle risorse e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alla sostenibilità degli interventi anche attraverso meccanismi perequativi per la loro l'attuazione da parte degli operatori privati e pubblici.
4. Il PSIV si attua inoltre attraverso piani e regolamenti di settore e comunque nel rispetto della vigente normativa specifica.
5. I POC aggiornano e specificano il Quadro Conoscitivo (QC) del PSIV anche attraverso apposite ricognizioni dettagliate dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità discendenti da leggi e atti amministrativi. I singoli Comuni posso approvare specifiche disposizioni normative specificative delle presente disciplina con valore conoscitivo, statutario o strategico di interesse locale in coerenza con le rispettive disposizioni del PSIV senza che ciò costituisca variante allo stesso.
6. Nella redazione del POC, sono consentiti limitati e motivati scostamenti dalle indicazioni delle Tavole dello Statuto (ST), senza che ciò costituisca variante al PSIV, sulla base:

- di approfondimenti, anche locali, del quadro conoscitivo;
- dell'aggiornamento, anche locali, dei vincoli derivanti da leggi e atti amministrativi;
- del riscontro di errori materiali;
- della necessità di adattamento del perimetro degli elementi indicati negli elaborati cartografici, per portarlo a coincidenza con limiti fisici riscontrabili sul terreno o per riconfigurarli in aderenza al proprio assetto con modifiche di piccola entità;
- conseguenti a elaborazioni a scala di maggior dettaglio.

7. Tali variazioni divengono operative con l'efficacia dell'atto comunale di approvazione e vengono recepite periodicamente dall'Unione dei Comuni della Valdera.
8. Per quanto non espressamente stabilito dalla presente disciplina, si applica la legislazione nazionale e regionale, nonché la disciplina dei piani urbanistici sovraordinati e dei Piani settoriali che si intendono integralmente richiamati.

Art. 3 - Elaborati del Piano Strutturale Intercomunale

1. Il PSIV è composto dai seguenti elaborati testuali e grafici nonché dallo loro implementazione informatizzata nel SITUV dell'Unione:

- **Relazioni Tecniche:**
  - Relazione Illustrativa e del Responsabile del Procedimento.
  - Relazione Geologica.

- **Disciplina di Piano:**
  - Disciplina PSIV e allegati.

- **Relazioni Specifiche:**
  - Sistema Socio/Economico della Valdera.
  - Mobilità.
  - Relazione Indagine Sismica.

- **Relazione del Garante e Report del Processo di Partecipazione.**

VA] Documenti di Valutazione.

- Rapporto Ambientale VAS.
- Sintesi non tecnica.
- Rapporto VINCA.

QC] Tavole del Quadro Conoscitivo.

- QC01] Geologica (Nord e Sud).
- QC02] Geomorfologica (Nord e Sud).
- QC03] Litotecnica e dei dati di base (Nord e Sud).
- QC04] Idrogeologica (Nord e Sud).
- QC05] Pericolosità geologica (Nord e Sud).
- QC06] Pericolosità sismica (Nord e Sud).
- QC07] Pericolosità idraulica (Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari nord e sud, Palaia est ed ovest, Pontedera).
- QC08] Vegetazione (Nord e Sud).
- QC09] Habitat d'interesse conservazionistico (Nord e Sud).
- QC10] Ricognizione delle aree boschive (Nord e Sud).
- QC11] Paesaggi rurali (Nord e Sud).
- QC12] Sistema infrastrutturale viario e mobilità dolce (Nord e Sud).
- QC13] Periodizzazione edificato, sistema insediativo e recupero e riqualificazione sistemi insediativi (Nord e Sud).
- QC14] Sistemi a rete (Nord e Sud).
- QC15] Struttura aziende agricole.
- QC16] Uso e copertura del suolo (Nord e Sud).

ST] Tavole dello Statuto.

- ST00] Patrimonio territoriale (Nord e Sud).
- ST01] Macro-UTOE Territoriali (Nord e Sud).
- ST02] Sistemi morfogenetici (Nord e Sud).
- ST03] Rete ecologica (Nord e Sud).
- ST04] Morfotipi insediativi (Nord e Sud).
- ST05] Morfotipi rurali (Nord e Sud).
- ST06] Vincoli Ricognitivi (Nord e Sud).
- ST07] Vincoli Conformativi (Nord e Sud).
- ST08] Articolazioni territoriali.
- ST09] Articolazioni territorio rurale (Nord e Sud).
- ST10] Territorio urbanizzato (Nord e Sud).

STR] Tavole delle Strategie.

- STR00] Schema dell'articolazione delle visioni, strategie e azioni.
- STR01] Scenario Strategico.
- STR02] Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità.

- STR03] Recupero e riqualificazione dei sistemi insediativi.
- STR04] Valorizzazione del territorio rurale.
- STR05] Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale.
- STR06] UTOE (Nord e Sud).
- STR07] Aree soggette a copianificazione (Nord e Sud).
- Abaco delle Aree copianificate.
- Appendice dell'Abaco delle Aree di Co-pianificazione.

TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO

Art. 4 - Quadro Conoscitivo (QC01-QC16)

1. Il Quadro Conoscitivo si pone in relazione con l'insieme delle strategie e degli obiettivi assunti e determina le scelte e gli orientamenti del PSIV.
2. L'insieme degli obiettivi può essere modificato o integrato a seguito di un aggiornamento o di una verifica del Quadro Conoscitivo. A tal fine i Comuni sono tenuti a un periodico monitoraggio e a provvedere ad adeguarlo di conseguenza, se d'interesse locale, al fine di controllare lo stato di attuazione del PSIV ed eventualmente segnalare all'Unione Valdera le variazioni del Quadro Conoscitivo che possono comportare l'opportunità di apportare modifiche al PSIV.
3. Il PSIV fa proprie le previsioni degli altri strumenti di pianificazione sovraordinati, di natura sia urbanistica, economica e di tutela delle risorse, ed in particolare si richiamano, al solo fine esemplificativo e non esaustivo:

- Piano di Indirizzo Territoriale-Piano Paesaggistico Regionale – P.I.T.-P.P.R.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.
- Piano regionale di sviluppo – P.R.S.
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale – P.A.E.R.
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, P.G.R.A.
- Piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno P.A.I.
- Programma di Sviluppo Rurale – P.S.R.
- Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.
- Piani delle attività estrattive e Piani delle attività estrattive di recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili regionali e provinciali (P.R.A.E., P.R.A.E.R., P.A.E.R.P.).
- Piano Sanitario Regionale.
- Piano Regionale per gli impianti di distribuzione carburanti.
- Piano Regionale di Protezione Civile.
- Disposizione in materia di linee elettriche ed impianti elettrici.

4. Il PSIV fa propri, inoltre, i documenti di Quadro Conoscitivo, sia grafici che testuali, in quanto specificativi delle singole realtà locali, compresi nei Piani Strutturali e negli altri strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei singoli Comuni vigenti alla data di approvazione del PSIV stesso.
5. In caso di difformità tra i documenti di cui al presente articolo prevale quello di maggior dettaglio ed approfondimento metodologico o di scala.

Art. 5 - Sistema Informativo Territoriale dell'Unione Valdera

1. Per le finalità sopracitate l'Unione Valdera si avvale dell'apposito SITUV in coerenza con quelli dei singoli Comuni nonché con quello regionale e con quello provinciale.
2. L'Unione Valdera potrà, rendere pubbliche le informazioni contenute nel SITUV, nel rispetto delle vigenti normative sul trattamento dei dati, secondo modalità che verranno stabilite d'intesa con il Garante dell'informazione e della partecipazione, la Regione Toscana e la Provincia di Pisa.

TITOLO III - STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I – GENERALITA' E DEFINIZIONI

Art. 6 - Statuto, Invarianti e Patrimonio territoriale (ST00-ST10)

1. Lo statuto del territorio costituisce l'atto mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale identitario e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
Lo statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.
2. Sulla base delle strutture territoriali individuate dal PSIV si disciplinano le seguenti invarianti strutturali:

- **l'invariante idro-geomorfologica;**
- **l'invariante ecosistemica;**
- **l'invariante insediativa;**
- **l'invariante agro-forestale.**

3. L'individuazione delle invarianti strutturali non costituisce un vincolo di non modificabilità delle strutture territoriali riconosciute nel presente PSIV, ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità. La disciplina puntuale di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nella presente disciplina; in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
4. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio dell'Unione ed è costituito dalle seguenti componenti, i cui caratteri descrittivi vengono dettagliati negli studi e nelle indagini specialistiche componenti il quadro conoscitivo e sono sintetizzati nelle seguenti strutture:

- **la struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici di cui all'Elaborato ST02;
- **la struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora di cui all'Elaborato ST03;
- **la struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici di cui all'Elaborato ST04;
- **la struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale di cui all'Elaborato ST05.

5. Le predette componenti e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

Art. 7 - Aree soggette ad attività estrattive - Giacimenti e Giacimenti Potenziali

Attraverso le analisi multicriteriali, condotte nell'ambito del PSIV secondo la disciplina del Piano Regionale Cave, sono state individuate le criticità dei diversi siti rispetto alla vegetazione, alle risorse idriche nonché all'assetto geologico e geomorfologico riscontrato, di cui dovranno tener conto tutte le attività esistenti o future interferenti con tali aree.
Gli approfondimenti condotti hanno permesso la definizione delle caratteristiche merceologiche dei materiali dei giacimenti nonché la stima della potenzialità estrattiva dei siti, in riferimento alle varie situazioni riscontrate.
Nelle aree individuate come Giacimenti Potenziali non possono essere realizzati interventi che possano compromettere l'attività estrattiva, quali trasformazioni urbanistiche o edilizie che non siano a carattere temporaneo.
In tali aree devono essere privilegiate le attività agricole anche di tipo hobbystico, quelle silvo-pastorali nonché quelle connesse ad attività ludico-sportive che non comportano la trasformazione permanente dei suoli.

Nei siti individuati come Giacimenti, già interessati da attività estrattiva, restano comunque valide le indicazioni e le prescrizioni rilasciate nell'ambito della Concessione in corso di validità.

Art. 8 - Aree soggette ad attività estrattive – Materiali Ornamentali Storici

Sulla base delle analisi specificatamente condotte sui siti indicati nel PRC, è stato implementato il livello delle *infpormazioni* disponibili per le zone indagate, pervenendo ad una loro migliore caratterizzazione e definizione, verificandone l'estensione e la natura dei materiali presenti.
Anche per tali siti, le attività ammesse non devono compromettere la potenziale attività estrattiva così come rappresentate nelle matrici di valutazione.
Analogamente ai siti riferibili ai Giacimenti ed ai Giacimenti Potenziali, non devono essere condotte trasformazioni urbanistiche o edilizie che non siano a carattere temporaneo e che comportino la trasformazione permanente dei suoli, favorendo le attività agricole anche di tipo hobbystico, quelle silvo-pastorali nonché quelle connesse ad attività ludico-sportive.
Le criticità dei diversi siti rispetto alla vegetazione, alle risorse idriche nonché all'assetto geologico e geomorfologico riscontrato, emerse attraverso le analisi multicriteriali, risultano condizionanti per tutte le attività esistenti o future interferenti con tali aree.

Art. 9 - Aree soggette ad attività estrattive – Siti inattivi

I siti inattivi segnalati nel PRC saranno recepiti nel PSIV al fine di favorire i successivi approfondimenti da condursi nell'ambito del Piano Operativo.

Art. 10 - Patrimonio Territoriale

1. In riferimento alle strutture territoriali e degli obiettivi individuati per ciascuna invariante territoriale riconosciuti al Capo I del presente Titolo, il PSIV riconosce i valori del patrimonio territoriale dell'Unione rappresentati nella Tavola ST00.
2. Gli obiettivi di qualità sono individuati in relazione agli elementi del patrimonio territoriale.

Art. 11 - Territorio Urbanizzato

1. Il PSIV individua nella Tavola dello Statuto ST10 il territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR n. 65/2014, costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artiginale, commerciale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, làddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
2. I POC verificano il perimetro del territorio urbanizzato, adeguandolo localmente se necessario, con modifiche di piccola entità che non costituisco variante al PSIV alla presenza di segni riconoscibili di tale perimetro alla maggior scala di dettaglio.

Art. 12 - Territorio rurale

1. Il PSIV individua nella Tavola dello Statuto ST10 il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato dell'Unione sono ammessi dopo che sia stata esperita la conferenza regionale di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR n.

65/2014 e sono individuati nell'elaborato STR07 che recepisce le prescrizioni e le indicazioni della conferenza stessa.
3. Nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
4. Per le trasformazioni da attuarsi all'interno del territorio rurale di cui al comma precedente dei comuni facenti parte dell'Unione Valdera, ed in particolar modo per quelle di carattere turistico-ricettivo di cui all'art. 64 comma 1 lett. d), si dovranno perseguire i seguenti obiettivi, nel rispetto di quanto previsto dai valori, dalle direttive e dalle prescrizioni del PIT/PPR, da adottarsi nei successivi atti di governo del territorio a scala comunale, in conformità alle linee di indirizzo strategiche di ambito sovracomunale dell'Unione Valdera.

- Gli interventi di nuova edificazione e/o sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale locale, lasciando invariati la morfologia e la percezione dello stato dei luoghi.
- In particolare, i volumi oggetto di trasformazione dovranno:

a) essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con il contesto storico-testimoniale e paesaggistico, rispettando i caratteri strutturali del paesaggio;
b) essere inseriti in modo opportuno nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
c) evitare, nel caso di nuove edificazioni e/o trasferimenti di volume, le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
d) essere coerenti con la topografia dei luoghi, riducendo al minimo i movimenti di terra;
e) rispettare l'orientamento elio-termico;
f) evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

Gli interventi complessi dovranno essere corredati da uno studio:
- di inserimento paesaggistico;
- delle regole insediative del patrimonio edilizio locale;
- della salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;

in accordo con le prescrizioni di cui sopra.
5. Gli interventi particolarmente complessi da effettuarsi nelle aree di trasformazione in sinergia con il territorio rurale per le finalità di cui al comma 2, devono essere corredati di uno specifico studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR, delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e precisamente si dovrà:

• prevedere che le nuove costruzioni ed il rifacimento di quelle esistenti siano coerenti per tipologia, materiali, consistenza e aspetti cromatici con i caratteri storicizzati del paesaggio;

• conservare nei caratteri costruttivi tradizionali la viabilità minore di impianto storico e relativi elementi di corredo, ferma restando, in presenza di inderogabili esigenze tecniche e funzionali, la possibilità di adeguamenti locali compatibili.

6. In coerenza con i contenuti del presente PSIV, i POC possono riconoscere Nuclei storici e Nuclei rurali o modificarne il perimetro di quelli interamente ricadenti nel territorio comunale, entrambi costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico formatosi a partire da un edificio matrice, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, distinguendoli in base ai rapporti diretti con l'attività agricola produttiva tenuti dalla popolazione ivi residente.
7. Al fine della salvaguardia e valorizzazione di tali nuclei, che svolgono insostituibili funzioni di presidio del territorio i POC perseguono:

• il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento oppure per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
• la salvaguardia del patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico al fine di garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità.
8. In coerenza con i contenuti del presente PSIV i POC possono individuare gli Ambiti Periurbani interamente ricadenti nel territorio comunale e le aree dove si svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale, anche in qualità di fasce ecotonali tra corso d'acqua e insediamento. In particolare, fatti salvi gli interventi licenziati con parere favorevole, anche condizionato, dalla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, i POC valutano la possibilità di destinare tali ambiti a:
• verde privato, orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale;
• aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo;
• sistemi di fruizione lenta del territorio.
9. In coerenza con i contenuti del presente PSIV, i POC individuano gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto.

Art. 13 - Nuclei rurali

I Nuclei Rurali si configurano come insediamenti minori immersi nel territorio rurale e caratterizzati da un aggregato di edifici facenti parte della campagna urbanizzata. Dal punto di vista normativo sono riconducibili alla definizione di "nuclei rurali" in riferimento all'art. 64 comma 1-b della L.R. n°65/2014, poiché con prevalente destinazione residenziale.
I Nuclei Rurali individuati comprendono anche edifici ed aree di valore storico, architettonico e paesaggistico, singolo e/o di insieme, immersi nel territorio rurale, in cui possono essere presenti edifici e manufatti sia urbani sia rurali, a destinazione residenziale, agricola, annessi ed accessori, artigianale, turistico od altri usi esistenti o dismessi, in cui sono da tutelare sia le caratteristiche di valore dei singoli fabbricati e manufatti, della viabilità e degli spazi aperti di connessione e di riferimento, sia le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di insieme del nucleo e delle aree rurali del territorio circostante.
Nei Nuclei Rurali risulta essenziale mantenere il biunivoco rapporto di interrelazione tra insediamento e territorio circostante che caratterizza il paesaggio rurale della Valdera attraverso una manutenzione costante della campagna, l'integrità fisica dei suoli, la mitigazione dei dissesti, una riqualificazione dei corsi d'acqua e dei sistemi di intercettazione e convogliamento delle acque meteoriche per funzionalità agricole e tutte le funzionalità legate al reticolo idrografico superficiale.
Per i Nuclei Rurali di insediamento collinare, è necessario porre particolare attenzione nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle colture degli appezzamenti agricoli presenti in relazione alle reti di connessione ecologica e ai principali elementi di naturalità (siepi, filari, aree boscate, laghetti collinari, canalette irrigue e reticolo minore).
Tra gli indirizzi del PSIV, al fine di salvaguardare (o recuperare) i nuclei rurali storici e i loro ambiti di pertinenza, risulta primario dettare una specifica disciplina definendo interventi compatibili con i valori paesaggistici e ambientali, con particolare riferimento alle invarianti strutturali, ai documenti di Piano presenti e ai caratteri paesaggistici dello Statuto dei luoghi. Le eventuali trasformazioni (Art. 64 comma 1 lettera d e Art. 25 L.R. 65/2014) che contribuiscono alla tutela, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali del territorio rurale non dovranno essere messe in atto con soluzioni morfo-tipologiche riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana; le attività non dovranno inoltre comportare emissioni di inquinanti

in atmosfera o nei suoli, o produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguendo la qualità ambientale e paesaggistica che caratterizza il territorio all'interno del quale il nucleo è immerso.
I POC verificano il perimetro dei nuceli rurali, adeguandoli localmente se necessario, con modifiche di piccola entità che non costituisco variante al PSIV alla presenza di segni riconoscibili di tali perimetri alla maggior scala di dettaglio.

Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV per i Nuclei Rurali:

- tutelare le aree al contorno delle emergenze storiche architettoniche isolate e garantire la salvaguardia dei caratteri paesaggistici delle aree pertinenziali e agricole ad esse connesse;
- definire all'interno dei POC una disciplina specifica:
  a) per il recupero delle architetture e dei manufatti rurali di rilevante interesse che garantisca anche il recupero dell'intorno di tali edifici/opere;
  b) per interventi ammissibili della viabilità storica o di interesse panoramico che ne tuteli il tracciato originario e le opere di pregio ad esso complementari;
  c) per gli interventi di mitigazione dei dissesti e di consolidamento dei versanti instabili, la riqualificazione dei corsi d'acqua e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio di collina, di fondovalle e dei versanti;
  d) per il riuso del patrimonio edilizio esistente, che consenta l'insediamento di attività di tipo ricettivo e ricreativo, e per lo sviluppo di attività turistiche nel territorio;
- preservare e manutenere la rete sentieristica e dei percorsi escursionistici, nonché le vie che attraversano aree collinari, pianeggianti, montane, collegando crinali e poggi, rafforzando anche le connessioni con il fondovalle e la pianura pensile;
- conservare i rapporti visivi storicamente consolidati, assicurando la fruibilità del panorama con aree di sosta e la rimozione o mitigazione di fattori di degrado visivo;
- agevolare, compatibilmente con le norme sovraordinate, le attività delle aziende agricole ed eventuali procedure autorizzative che tengano conto delle attività agricolo-forestali e delle attività connesse all'agricoltura, sia laddove siano esercitate in forma professionale/semiprofessionale che in forma amatoriale;
- promuovere prodotti di filiera corta e favorire l'utilizzo dei prodotti agricoli locali biologici negli esercizi di ristoro e nelle strutture ricettive locali;
- individuare gli ambiti di pertinenza e gli ambiti periurbani, definendo le attività con essi compatibili e gli interventi ammissibili per una maggiore integrazione tra territorio urbano e rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

Le NTA dei POC disciplineranno puntualmente gli interventi ammessi, per **l'edificato esistente**, per gli interventi di sistemazione della **viabilità esistente**, dei **parcheggi** e delle **aree a verde** e per la sistemazione degli **spazi esterni**, al fine del rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione.

Nello specifico, al fine di salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo su tali immobili, oltre ad interventi di restauro e di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, saranno ammessi:

- le addizioni volumetriche, realizzate sia mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma esistente, sia con contestuale demolizione e ricostruzione dell’esistente;
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

CAPO II - INVARIANTE IDRO-GEOMORFOLOGICA (ST02)

Art. 14 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante idro-geomorfologica

1. In riferimento all'obiettivo generale definito dalla disciplina di piano del PIT concernente la prima invariante strutturale il PSIV, persegue l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici mediante i seguenti obiettivi generali:
- la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.
2. Le condizioni di attuazione degli interventi, alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, individuate nei singoli POC previe specifiche indagini, definiranno inoltre indicazioni e/o prescrizioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio e saranno riferite delle situazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica riscontrate nel presente PSIV.
3. I POC o i singoli PUA al fine di specificare le opere necessarie per la mitigazione del rischio che andranno definite sulla base di studi e verifiche possono provvedere ad ulteriori studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione. Sono inoltre disciplinate in maniera specifica le eventuali situazioni connesse a problematiche idrogeologiche o a variazioni della risposta sismica locale in funzione delle destinazioni previste.
4. L'aggiornamento dei quadri conoscitivi da parte dei singoli comuni costituisce Aggiornamento del QC del PISV.

Art. 15 - Sistemi Morfogenetici

Sul territorio dell'Unione dei Comuni della Valdera, in conformità con la "Scheda d'ambito di paesaggio n. 8 "Piana PisaLivorno-Pontedera", il PSIV individua e riconosce i seguenti sistemi morfogenetici così come rappresentati nell'elaborato cartografico ST02 e ne individua gli Obiettivi e indirizzi per gli strumenti della pianificazione urbanistica e per i piani di settore riferiti al sistema morfogenetico stesso:

- Depressioni Umide (DEU)

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- valutare la possibilità di espandere le aree umide, a spese delle aree bonificate la cui conservazione risulti in eccessivo contrasto con le dinamiche naturali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico

- Fondovalle (FON)

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- favorire il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria.

- Bacini di esondazione (BES)

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico;
- favorire il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria;
- adottare misure di salvaguardia e protezione per la tutela della risorsa idrica.

- Pianure Bonificate per diversione e Colmata (PBC)

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

- Pianura Pensile (PPE)

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- mantenere e ripristinare le reti di drenaggio superficiale.

- Alta Pianura (ALP)

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- Margine inferiore (MARi)

- contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

- Margine (MAR)

- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;
- favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;
- limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive

- Collina dei bacini Neo-quaternari a litologie alternate (CBAt)

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;

- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

- Collina dei bacini Neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)

- coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali

- Collina a versanti ripidi sulle unità liguri (CLVr)

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;

- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

- Montagna antica su terreni silicei del basamento (MASb)

- tutelare le coperture forestali con un'utilizzazione sostenibile, per prevenire maggiori deflussi superficiali e incrementare il valore ecologico

Art. 16 - Indagini di pericolosità geologica, idraulica e sismica

1 Il PS sede di individuazione e disciplina delle invarianti strutturali definisce le dinamiche idrogeologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste.
2 In attuazione dell'art.104 c. 2 della L.R. n. 65/2014 e nel rispetto delle direttive di cui all'Allegato A del Regolamento DPGR n. 5/R/2020, sono stati condotti studi ed indagini necessari alla definizione del Quadro Conoscitivo del PSIV e finalizzati alla verifica della pericolosità del territorio in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici. Le cartografie geologiche, lo studio di microzonazione sismica di primo e secondo livello e lo studio idrologico-idraulico sul reticolo idrografico minore e le relative relazioni tecniche derivanti dagli approfondimenti conoscitivi sono riportati nella sezione A2 -Integrità e sicurezza del Quadro conoscitivo del Piano- e nell'All. 1 alla Relazione di Quadro conoscitivo, cui si rimanda integralmente per la parte prescrittiva e di individuazione delle classi pericolosità. Gli elaborati di cui sopra, redatti in conformità alle norme del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, del Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG), del Piano di Riduzione del rischio idraulico (PRI), dei Piani di bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Arno e del Bacino Regionale Toscana e degli Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica della Protezione Civile Nazionale, e costituiscono la base conoscitiva su cui i successivi POC definiranno le condizioni di fattibilità.
3 Gli strumenti della pianificazione urbanistica, i piani ed i programmi di settore potranno svolgere approfondimenti ed aggiornamenti in tema di difesa del suolo, difesa dai fenomeni alluvionali e sismici e di vulnerabilità degli acquiferi; conseguentemente potranno sia introdurre modifiche alle carte delle pericolosità e della vulnerabilità idrogeologica individuate nel PSIV, sia dettare

disposizioni normative più efficaci anche in adeguamento a normative di carattere nazionale o regionale. Le eventuali modifiche alle pericolosità del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale dovranno prevedere il parere della suddetta Autorità nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina di PAI e di PGRA.

Art. 17 - Criteri generali di Fattibilità

1. In coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del PSIV, nella disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, i singoli POC definiranno le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.
2. Le condizioni di fattibilità saranno definite dai singoli POC in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e dovranno specificare gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio dovrà essere perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Le condizioni di fattibilità sono individuate secondo i criteri di seguito elencati:

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici;

- Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio da alluvioni;

- Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche;

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

3. I singoli POC dovranno inoltre evidenziare le aree che risultano esposte a rischio geologico e sismico e da alluvioni e che costituiscono la base della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la base per la redazione, l'integrazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile comunali. A tal fine i POC possono provvedere ad ulteriori studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla progettazione di opere necessarie alla mitigazione del rischio.
4. Per i criteri generali di fattibilità da perseguire in sede di redazione dei singoli POC e dei Piani Attuativi in relazione agli aspetti geologici, al rischio alluvioni, alle problematiche connesse alla risorsa idrica ed agli aspetti sismici si rimanda integralmente a quanto disciplinato dal DPGR 5/R/2020, dalla LR 41/2018 e ss.mm.ii, dalla pianificazione di bacino (PAI, PGRA, PBI, PRI) e dalle ulteriori vigenti normative di settore.
5. Sono fatti salvi i procedimenti avviati prima del 6 aprile 2020 per i quali continua a valere la disciplina previgente.
6. Ai fini della tutela e salvaguardia delle risorse idriche si dovrà fare riferimento a quanto contenuto nel D. Lgs n. 152/06, alle disposizioni della L.R.T. n. 20/2006 e il relativo Regolamento n. 46/R del 17 settembre 2008 ed al PTCP della Provincia di Pisa. I POC dovranno inoltre prevedere specifiche normative per la salvaguardia della risorsa idrica mediante valutazione dell'impatto di attività particolarmente inquinanti nonché la verifica delle previsioni edilizie ed urbanistiche nei confronti del Piano di Gestione delle acque (PdG) dell'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale.

CAPO III - INVARIANTE ECOSISTEMICA (ST03)

Art. 18 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante ecosistemica

1. Il PSIV persegue l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio dell'Unione Valdera, l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.
A tal fine i POC dovranno perseguire:

- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Tali obiettivi si declineranno in particolare nelle seguenti linee di indirizzo:

- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi. Questo sarà possibile anche attraverso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui, della viabilità poderale, garantendo l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico.
- mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore;
- recuperare e migliorare le aree individuate come "direttrici di connettività ecologica da ricostituire" e "aree critiche per la funzionalità della rete". Al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat presenti nel territorio rurale di pianura dovranno salvaguardare le fasce verdi lungo i fossi dei campi;
- preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturale;
- mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;
- favorire l'utilizzo massimo delle fonti rinnovabili anche per mezzo della sinergia fra impianti pubblici e privati garantendo il rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali;
- promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e del mantenimento delle direttrici di connettività ecologica, quest'ultime da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici del presente Sub-sistema, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale).
- favorire il miglioramento della qualità ecosistemica degli habitat presenti nel territorio rurale;
- migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua.

Art. 19 - Disciplina delle Aree Boschive

1. Nelle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8b del PIT-PPR così come individuate nell' Elaborato Grafico del PSIV QC 10 si applica la disciplina del citato PIT-PPR.

In particolare gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, possono essere ammessi nei POC a condizione che:
• non comportino l'alterazione significativa e permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
• non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo esistente di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
• garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
• migliorino la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali;
• garantiscano la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento/ripristino delle connessioni ecologiche tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
• nelle aree boscate sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla vigente normativa regionale in materia e dal relativo regolamento di attuazione, finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, ecc….;
• nelle aree boscate, i POC potranno individuare parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.
• Per il solo territorio del Comune di Casciana Terme-Lari, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni sottoriportate, in quanto è già stato eseguito uno studio puntuale sulle aree boscate approvato con DCC n. 20 Del 27/03/2019 e più specificatamente:

- nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

a) residenza agricola in edifici esistenti;
b) residenza non agricola in edifici esistenti;
c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
d) agricoltura;
e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
h) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

- nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, non sono consentite:

a) apertura di strade, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale, e comunque o qualora necessarie ed opportune, con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;

c) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
d) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini;
2. Nelle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle planiziarie di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8b del PIT-PPR così come individuate negli Elaborati Grafici del PSIV non sono ammesse:
• nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
• l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.
3. Le perimetrazioni delle Aree Boscate individuate ai sensi dell'art. 142 lett.g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nonché le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio e quelle planiziarie effettuate dai singoli Comuni sulla base di approfondimenti locali e sopralluoghi specifici prevalgono sulle perimetrazioni presenti sugli elaborati del PIT-PPR, del PTCP e del presente PSIV dalla data di efficacia degli atti di approvazione da parte degli organi competenti dei singoli Comuni.

Art. 20 - Disciplina degli Habitat di interesse conservazionistico

1. Gli habitat di interesse conservazionistico, così come individuati negli Elaborati Grafici del PSIV, interni ed esterni alla Rete Natura 2000 sono considerati protetti ai sensi delle norme comunitarie, nazionali e regionali vigenti. I singoli comuni all'interno dei POC, sulla base di approfondimenti locali e sopralluoghi specifici, potranno modificare e integrare l'individuazione di tali habitat contenute negli elaborati del PSIV.
2. I Piani Operativi dovranno contenere norme e azioni per il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat di interesse conservazionistico sia all'interno dei Siti della Rete Natura 2000 sia all'esterno di questa.
3. Per le aree comprese all'interno delle ZSC (IT5120019 Monte Pisano; IT5120101 Ex alveo del Lago di Bientina; IT5170003 Cerbaie) il PSIV fa propri gli obiettivi e le forme di tutela previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali vigenti nonché le misure di conservazione di cui alla Del. G.R.T. n. 1223 del 15.12.2015.
4. Per l'area compresa all'interno della ZSC Cerbaie, oltre alle succitate norme, il PSIV fa propri gli obiettivi e le forme di tutela presenti nel Piano di Gestione del sito approvato con Del. C.P. di Pisa n.9 del 20.01.2014 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.
5. Le Zone che fanno parte dei Siti Natura 2000, sono regolate dalla L.R. n. 56/2000 attuata con la D.G.R. n. 644 del 5-lug-2004 e D.G.R. n. 1223 del 15-dic-2015, in adempimento a quanto richiesto dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare. Per le Zone sprovviste di Piano di Gestione valgono le misure di conservazione di cui alle norme generali richiamate al presente comma.
6. Nelle Zone che fanno parte dei Siti Natura 2000 gli interventi di trasformazione sono ammessi nel rispetto della normativa vigente con l'individuazione e la valutazione nei POC di idonee misure compensative degli effetti ambientali delle trasformazioni stesse da attuarsi anche tramite la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 21 - Disciplina delle Reti Ecologiche

1.Il PSIV riconosce i seguenti elementi della rete ecologica regionale individuati dal PIT-PPR, declinandoli alla scala locale.
In particolare i POC, dovranno tener conto delle seguenti indicazioni fissate dalla disciplina regionale e costituenti gli elementi funzionali delle reti ecologiche:

a) Direttrice di connettività da ricostituire tra il Monte Pisano e il rilievo delle Cerbaie:

• Favorire interventi di deframmentazione;
• Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure urbanizzate e delle matrici agricole;
• Mitigazione dell'effetto barriera realizzato dalle infrastrutture lineari;
• Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate.

b) Direttrice di connettività da riqualificare tra le aree boscate del rilievo di Casciana Terme Lari e i Monti Livornesi:

• Miglioramento della qualità ecologica degli ecosistemi forestali;
• Miglioramento della gestione forestale e riduzione dei processi di frammentazione;
• Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica degli agroecosistemi;
• Aumento degli elementi vegetali lineari o puntuali e delle aree seminaturali;
• Mitigazione dei processi di intensificazione delle attività agricole, mantenimento dei varchi inedificati e mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari.

c) Barriera infrastrutturale, da mitigare, di livello regionale, costituita dalla SGC Firenze-Pisa-Livorno:

• Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
• Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.).

d) Varchi inedificati di livello regionale:

• assicurare il mantenimento di tali varchi;
• favorire l'incremento della permeabilità ecologica delle aree agricole poste in prossimità di tali aree;
• promuovere la loro riqualificazione e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini.

2. Il PSIV individua inoltre fra gli elementi strutturali delle reti ecologiche, tre reti, di livello locale:

(a) Rete dei boschi;
(b) Rete delle zone umide;
(c) Rete degli ecosistemi agropastorali.

3. La Rete dei boschi è costituita da Nodi, Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, Corridoi ripariali, Matrice forestale ad elevata connettività, Aree forestali in evoluzione. Per gli elementi costitutivi della Rete dei Boschi così come individuata negli Elaborati Grafici del PSIV si applica la disciplina del PIT-PPR.

4. La Rete delle zone umide è costituita da Nodi primari, dai Nuclei di connessione, dagli Elementi residuali di connessione. Per gli elementi costitutivi della Rete degli ecosistemi agropastorali così come individuata negli Elaborati Grafici del PSIV si applica la disciplina del PIT-PPR.
5. La Rete degli ecosistemi agropastorali è costituita da i Nodi ed i Nuclei degli ambienti rocciosi, dai Nodi e dai Nuclei delle aree calanchive e dai Nodi e Matrici degli ecosistemi. Per gli elementi costitutivi della Rete degli ecosistemi agropastorali così come individuata negli Elaborati Grafici del PSIV si applica la disciplina del PIT-PPR.
6. All'interno dei nuclei di connessione e degli elementi residuali di connessione, i Piani Operativi dei singoli Comuni dovranno tener conto delle seguenti indicazioni:

(a) Favorire il mantenimento o la modifica della morfologia dei siti in modo da garantire la sinuosità delle rive, la differenziazione idrometrica, la presenza di alberature o boschetti nella fascia perilacustre;
(b) Garantire livelli adeguati di fruizione pubblica dei siti;
(c) Favorire il mantenimento per tutto l'anno di sufficienti livelli d'acqua.

7. Al fine di garantire l'adeguato funzionamento delle predette reti ecologiche, i PianiOperativi dei singoli Comuni dovranno tener conto inoltre delle seguenti indicazioni in coerenza alla disciplina del PIT/PPR:
8. Per quanto riguarda le aree di territorio urbanizzato ricomprese all'interno della zona Natura 2000 si rimanda alle indicazioni eventualmente contenute nella Valutazione di Incedenza Ambientale e alle prescrizioni eventualmente impartite dalla Regione Toscana.

a) Direttrici di connettività di livello locale:

1- direttrice che unisce il rilievo delle Cerbaie in direzione delle Colline intorno Montecastello 2- direttrice e-che unisce il Monte Pisano al rilievo delle Cerbaie (posta più a nord della direttrice regionale):
• Mitigazione dell'effetto barriera realizzato dalle infrastrutture lineari;
• Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate.

b) Barriere infrastrutturali di livello locale costituite da:

1) SR. 439 Sarzanese Valdera nei tratti compresi tra:
- il confine con la Provincia di Lucca e Cascine di Buti;
- Calcinaia e il Ponte alla Navetta,
2) SP. 3 tra il Confine con la Provincia di Lucca e e Cascine di Buti;
3) SP. 11 tra Val di Cava e Treggiaia,
4) Via Maremmana tra Quattrostrade e Lavaiano nel comune di Casciana Terme Lari.

Le azioni da prevedere sono costituite da:
• Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica.
• Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.) da realizzarsi a cura e spese del soggetto che realizza l'infrastruttura.

c) Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera che rafforzano e consolidano l'effetto barriera stesso generato dalle infrastrutture di interesse regionale nonché quelle di cui al punto precedente:

• Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività ed elevata artificializzazione e urbanizzazione;
• Miglioramento delle dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi inedificati;
• Realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo idrografico minore, ecc.), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato.

d) Varco inedificato di livello locale in genere:

• Assicurare il mantenimento favorendo l'incremento della permeabilità ecologica delle aree agricole poste in prossimità dello stesso, promuovere la loro riqualificazione e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini, in coerenza con quanto individuato negli obiettivi di qualità paesaggistica contenute nella Scheda d'Ambito n.8 'Piana di Livorno, Pisa, Pontedera del PIT/PPR.

e) Corridoi ecologici fluviali da riqualificare lungo il corso del Fiume Arno, del Roglio, dell'Era e del Cascina, nonché sulle sponde del corso del Torrente Carfalo e del Torrente Chiecina e lungo il Canale Emissario del Bientina:

La L.R. 30/2015, all'art. 7, specifica come appartengano al sistema regionale della biodiversità non solo le ZSC, le ZPS e le zone Ramsar ma anche le aree di collegamento ecologico funzionale di cui al D.P.R 357/1997 e tutti gli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica toscana individuati dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
L'art. 87 co. 1 della L.R. 30/2015, inoltre, prescrive che la valutazione di incidenza interessi non solo le pressioni esercitate da piani o programmi su habitat e specie all'interno dei siti Natura 2000 ma che valuti anche eventuali pressioni esterne ai siti che potenzialmente possano avere degli impatti sulla biodiversità interna ai siti stessi.
Per quanto riguarda le direttrici di connettività di livello regionale il PSIV, oltre a riportare quelle riconosciute dal PIT/PPR (Casciana Terme - Monti Livornesi; Monte Pisano – Cerbaie), individua, sulla scorta della disponibilità di informazioni conoscitive di maggior dettaglio, delle direttrici di connettività di livello sovracomunali.
Le indicazioni per le azioni per questi elementi della rete ecologica presenti nel PIT/PPR e confermate dal PSIV sono le seguenti:

- favorire interventi di deframmentazione;
- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure urbanizzate e delle matrici agricole;
- mitigazione dell'effetto barriera realizzato dalle infrastrutture lineari;
- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività, attraverso l'incremento delle dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate.

In merito al tema della connettività ecologica tra il Monte Pisano e il rilievo delle Cerbaie, il PSIV, come detto, oltre a riportare la direttrice riconosciuta dal PIT/PPR, individua a nord di Cascine di Buti, in una zona meno disturbata dal punto di vista antropico e più ricca di ecosistemi adatti al movimento di specie animali e vegetali, una seconda direttrice.

Per quanto riguarda, invece, la direttrice di connettività riconosciuta dal PIT/PPR e collocata a sud del centro di Bientina si rilevano alcuni elementi di criticità, ovvero:

- alcune porzioni di territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 co. 4, che potrebbero determinare, in fase di attuazione, processi di artificializzazione e di disturbo alla connettività ecologica;
- un nuovo tracciato infrastrutturale a ovest del centro di Bientina e dell'attuale tracciato della SRT 439 Sarzanese Valdera "Variante di Buti-Calcinaia".

Per quanto riguarda il tracciato stradale in previsione, che attraversa il territorio prevalentemente agricolo compreso tra il Monte Pisano e le Cerbaie, è importante prevedere interventi che mirino a tutelare e ripristinare alcuni elementi del paesaggio compresi nella zona del tracciato. È inoltre opportuno ricreare quegli elementi del paesaggio che si sono persi, ma che caratterizzavano un tempo la pianura bientinese.
Si riportano di seguito alcuni elementi individuati durante i sopralluoghi effettuati nell'area interessata dal tracciato infrastrutturale di progetto e che dovranno essere oggetto di tutela, di ripristino e di miglioramento ambientale.
Sebbene la realizzazione del tracciato stradale sia oggetto di intervento regionale e/o provinciale si indicano comunque le misure di mitigazione da prevedere.
Sono comunque obiettivi specifici i seguenti punti:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale;
- riduzione dei processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali;
- riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.

CAPO IV - INVARIANTE DEL SISTEMA INSEDIATIVO (ST04)

Art. 22 - Finalità e Obiettivi dell'Invariante Insediativa

1. Il PSIV. rappresenta nelle tavole ST4 - Invariante III morfotipi insediativi i seguenti morfotipi urbani:
• TRS – Tessuti urbani storicizzati;
• TR 1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi;
• TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati;
• TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
• TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
• TR 5 - Tessuto pavillonaire;
• TR 6 - Tessuto a tipologie miste;
• TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine;
• TR 8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato);
• TR 9 - Tessuto reticolare o diffuso;
• TR 10 - Campagna abitata;
• TR 11 - Campagna urbanizzata;
• TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani;
• TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
• TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali;
• TPS3 - Insule specializzate;
• TPS4 - Tessuto a piattaforme resdienziali e turistico/ricettive.
2. Il PSIV persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle specifiche identità di ciascun morfotipo insediativo di cui al precedente comma. A tal fine i POC perseguono in generale:
a) la valorizzazione degli insediamenti e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti materiali e immateriali, il recupero della centralità delle morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane;
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale;
d) il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di fondovalle, collina e montagna;
e) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi con la fruizione turistica dei territori;
f) il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale, secondo le indicazioni contenute nei POC.
g) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Art. 23 - Disciplina dei Morfotipi Insediativi

1. Il PSIV individua obiettivi generali e specifici da perseguire con i POC per i morfotipi insediativi:

TRS – Tessuti urbani storicizzati

- Tutelare e valorizzare i tessuti storicizzati attraverso il recupero strutturale e architettonico del patrimonio edilizio esistente e la rifunzionalizzazione dei centri e nuclei storici attraverso politiche di riuso per finalità residenziali, direzionali e di servizio, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e turistico-ricettive, compreso la tipologia dell'albergo diffuso.
- Trattare i centri e nuclei storici come un unico sistema urbano policentrico, presidio e strumento di valorizzazione della pianura, della collina e della montagna, migliorando il sistema delle reti infrastrutturali e dei servizi in particolare l'accesso alla reti di telecomunicazione e trasmissione dati.
- Prevedere, in funzione delle specificità dei centri e nuclei storici, la possibilità di individuare funzioni legate al turismo e al tempo libero, alla cultura e all'ambiente. Tale obiettivo sarà volto anche a produrre opportunità di lavoro e di occupazione, in sinergia fra i vari centri e nuclei, tali da favorire la permanenza e/o il ritorno degli abitanti nei centri e nuclei storici, condizione essenziale per il mantenimento e il recupero degli stessi.
- Gli interventi di recupero e trasformazione dei tessuti storicizzati dovranno garantire il rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.
- • Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano, e riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra gli insediamenti e la campagna.
- Evitare la saturazione delle corti e degli spazi interni con interventi di nuova edificazione;
- Evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistiche;
- Migliorare i fronti urbani (prospetti tergali) verso lo spazio agricolo anche istiuendo una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio tra la città storicizzata ed il territorio rurale.

TR 1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

- Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano, e riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra gli insediamenti e la campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi.
- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- Evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistiche;
- Mantenere e creare dei varchi nelle cortine edilizia, là dove possibile o esistente, in coerenza con i valori identificati, per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio
- pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale;
- Progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio tra la città consolidata e il territorio rurale. A tal fine valorizzare gli elementi costitutivi degli ambiti periurbani là dove identificati;

- Migliorare i fronti urbani (prospetti tergali) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, là dove presente, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato (ambiti periurbani là dove identificati);

TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano.
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;

TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici e definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.
- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la ferrovia e la rete degli spazi aperti.
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città.
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano- rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

TR4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata

- Attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio rurale.
- Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;

- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani);

TR5 – Tessuto pavillonaire

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, confe - rendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

TR6 - Morfotipo a tipologie miste

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- • Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

TR7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano anche di riqualificazione o rigenerazione, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.
- Bloccare i processi di dispersione insediativa.

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana.
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

TR8 – Morfotipo lineare.

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.

TR 9 - Tessuto reticolare o diffuso

- Trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi.
- Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali.
- Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e

connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

TR 10 - Campagna abitata
- Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico.
- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale.
- Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza.
- Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale.
- Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano.
- attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni.
- Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani.
- Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

TR 11 - Campagna urbanizzata
- Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.
- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo.
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare).
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità.
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Bloccare questa forma di urbanizzazione e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani con dotazione di servizi.
- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo.
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti, abitazioni in nuclei urbani da densificare).

- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità.
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

TPS1 - Tessuto a proliferazione lineare

- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali;
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città, ecc);
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

TPS3 - Insule specializzate

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- Per le strutture esistenti:
  1. creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città, ecc);
  2. progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini,
  3. schermature, barriere visive e antirumore, ecc)
  4. mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;

5. incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza
6. delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
7. sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

- Per le future strutture:
  1. inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica;
  2. tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

TPS4 – Tessuto a piattaforme residenziali e turistico/ricettive

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesag - gistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive.

◦ Per le strutture esistenti:
  1. mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico;
  2. progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc);
  3. mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
  4. incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti:

◦ Per le future strutture turistico-ricettive:
  1. superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche;
  2. evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche;
  3. favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.

2. I POC individuano Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado ove attuare progetti di rigenerazione urbana e territoriale attraverso specifici progetti di trasformazione ed in coerenza alle invarianti territoriali di cui alla presente disciplina, a tal fine sono stabilite le seguenti definizioni:

• *per aree caratterizzate da degrado urbanistico* si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associato alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

• *per aree caratterizzate da degrado socio-economico* si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

Art. 24 - Obiettivi specifici della rete di Interconnessione

1. Il PSIV assume come percorsi accessibili fondamentali, la rete del trasporto pubblico locale (TPL) e l'ex tracciato ferroviario della Lucca-Volterra con le relative stazioni nonché la rete delle piste ciclabili e della mobilità lenta sul territorio.
2. I POC individuano i percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane e le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Per implementare la rete ciclopedonale con la componente delle sentieristica e dei percorsi lungo le arginature dei principali corsi d'acqua andrà condotta un'analisi sui seguenti aspetti:

- caratteristiche delle piattaforme stradali (larghezza della/e corsie di scorrimento, larghezza dei marciapiedi, capacità di sosta, sensi di circolazione);
- individuazione dei principali poli attrattori;
- analisi della mobilità: rilievo dei flussi veicolari, ultime analisi indagine ISTAT per spostamenti casa-lavoro, analisi degli incidenti evidenziando i sinistri in cui sono coinvolti pedoni e velocipedi;
- andamento delle pendenze longitudinali della rete stradale che rappresenta un elemento importante ai fini della progettazione di itinerari ciclabili.

4. L'Unione Valdera provvede a realizzare una rete di monitoraggio del sistema della mobilità allo scopo di valutare le possibili variazioni nel tempo e/o a seguito di possibili interventi strutturali previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore. I principali fattori da monitorare sono:

- flussi di traffico
- conteggio dei veicoli in transito in alcune sezioni significative della rete attraverso l'installazione di rilevatori.
- incidentalità.
- rilevazione degli incidenti e relativa georeferenziazione degli stessi e analisi statistica annuale.
- piste ciclabili.
- conteggio dei transiti in bici in alcune sezioni e lunghezza complessiva della rete cicplopedonale.
- trasporto pubblico.
- percorrenza annuale effettuata.
- passeggeri trasportati.

5. I POC prevedono la realizzazione di interventi di riqualificazione funzionale della rete infrastrutturale e interventi di messa in sicurezza sia lungo i tracciati della stessa che nelle intersezioni, le cui modalità esecutive siano conformi alle indicazioni della Circolare 2 maggio 2012-Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. "Linee guida per la gestione della sicurezza delle infrastrutture stradali ai sensi dell'art.8 del D.Lgs. 35/2011".
6. In ambito extraurbano gli obiettivi strategici da perseguire nei POC prevedono:

- creazione di percorsi e circuiti connessi alla mobilità collettiva;
- creazione di una rete, interconnessa, protetta, dotata di itinerari ciclabili e ciclopedonali attraverso località di valore ambientale, paesaggistico, culturale e turistico;
- creazione di una rete di ciclostazioni per favorire l'intermodalità tra bicicletta e altri mezzi di trasporto.

7. In ambito urbano gli obiettivi strategici da perseguire nei POC prevedono:

- incremento della rete ciclabile esistente con la sua messa in sicurezza, anche attraverso specifica segnaletica;
- connessione con il sistema della mobilità collettiva,
- recupero e la riqualificazione di vecchie infrastrutture inutilizzate ai fini di un funzionale incremento della rete esistente;

- ridurre gli effetti negativi prodotti dal traffico e dalla velocità dei veicoli detti di Traffic Calming.

CAPO V - INVARIANTE AGRO-FORESTALE (ST05)

Art. 25 - Finalità e Obiettivi generali dell'Invariante Agro-forestale

1. Il PSIV persegue la valorizzazione del territorio rurale e delle attività agro-forestali dell'Unione Valdera anche in sinergia con l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. A tal fine i POC dovranno perseguire:

- il mantenimento della relazione che lega territorio rurale e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano per le funzioni di organizzazione territoriale e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico;
- la preservazione dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali, attraverso la tutela della scansione del sistema insediativo propria del contesto, la salvaguardia delle eccellenze storico - architettoniche e dei loro intorni paesistici, l'incentivo alla conservazione delle colture che svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti, il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque;
- la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;
- la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili;

2. Il PSIV indica per la struttura agroforestale i seguenti obiettivi generali che i POC dovranno perseguire:

- conservare siepi, filari, boschetti e macchie di vegetazione, alberi isolati, viabilità poderale e interpoderale e sistemazioni idraulico-agrarie che concorrono al corredo dei confini dei campi e che costituiscono l'infrastruttura morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- contenere l'avanzamento del bosco sui coltivi e pascoli in abbandono.

Art. 26 - Obiettivi specifici dei Morfotipi rurali

1. Al fine di garantire l'adeguata sostenibilità dei processi attivi nel territorio rurale i POC dei singoli Comuni terranno conto delle seguenti indicazioni in coerenza alla disciplina del PIT/PPR riportata nell' "Abaco dei paesaggi Rurali" nonché alla seguente disciplina specifica riferita ai morfotipi rurali del PSIV:

a) 3.1 Seminativi delle aree calanchive di Toiano.

• Attuazione di politiche mirate a contrastare l'abbandono colturale e fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco, favorendo attività agricole compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area valutando la possibilità di introdurre la pratica del pagamento dei servizi ecosistemici per garantire la manutenzione del territorio.

• Attuazione di politiche per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la

valorizzazione delle aree naturali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.

b) 5.1 Seminativi su argille della valle del fiume Tora e 6.2 Seminativi su argille della valle del fiume Cascina.

- La gestione meccanizzata della maglia agraria, la quale si presta bene a tale tipo di conduzione, deve essere opportunamente monitorata al fine di preservare gli elementi naturali e geomorfologici caratterizzanti il paesaggio.
- Gli edifici rurali, se presentano valore storico-architettonico, devono essere preservati con il relativo corredo arboreo, per tutelare l'identità del paesaggio agricolo tradizionale.

c) 6.1 Seminativi semplificati tra Fornacette e Pontedera e 6.2 Seminativi semplificati del meandro di Montecchio.

- In vicinanza dei centri abitati favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazio pubblico, ad esempio con l'istituto dei parchi agricoli.

d) 6.3 Seminativi semplificati fra Arno e Era.

- In vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico, e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici per connettere la parte urbana con l'area dei laghetti e il fiume Era.

e) 6.4 Seminativi semplificati pedecollinari di Perignano.

- Vista la vicinanza all'insediamento artigianale-industriale evitare ulteriori processi di erosione del morfotipo.
- Limitare ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica.

f) 6.5 Seminativi di fondovalle del fiume Cascina.

- Limitare ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica.
- Garantire la permanenza della vegetazione riparia lungo il fiume Cascina

g) 6.6 Seminativi di fondovalle dei fiumi Era e Roglio.

- Limitare ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica.
- Garantire la permanenza della vegetazione riparia lungo i fiumi Era e Roglio.
- Vista la buona presenza di terreni coltivati a biologico, si prevede l'attuazione di politiche volte a favorire la progettualità aziendale verso la multifunzionalità, la diversificazione produttiva e una maggior fruibilità del territorio rurale.

h) 8.1a- Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina ad alto valore antropico (parte sud).

- Monitorare gli elementi di vegetazione naturale e residuale del paesaggio storico affinché siano mantenuti e possibilmente incrementati.
- Garantire l'adeguata manutenzione del reticolo idraulico per la regimazione delle acque come presidio idraulico e per lo svolgimento dell'attività agricola.
- Favorire tutte le attività agricole coerenti con i caratteri del paesaggio della bonifica oltre che con i caratteri pedologici dei suoli nelle parti più vicine ai centri abitati favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane dal punto di vista sociale attraverso forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo amatoriale , e promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui sono inseriti.
- Consentire le attività agricole integrative compatibili con il territorio , quali la tenuta di animali anche oltre il minimo consentito a carattere domestico, compreso attività ricreative collaterali (maneggi ...etc).
- Nel rispetto degli edifici rurali di valore storico architettonico tipologico da mantenere con il relativo corredo arboreo per tutelare l'identità del paesaggio rurale tradizionale e visto il carattere di "campagna abitata" prossima a centri abitati delle aree , il POC potrà regolamentare l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti al fine di mantenere la presenza umana sul territorio territorio condizionandola alla manutenzione dei terreni di pertinenza.

8.1b- Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina ad alto valore ambientale (parte nord).

- Mantenere il carattere ambientale delle aree umide dell'ex lago di Bientina, non ancora interessate da processi di trasformazione come quelle poste a sud , promuovendo progetti comunali e intercomunali con i Comuni limitrofi per la valorizzazione delle residue aree umide presenti
- Monitorare gli elementi di vegetazione naturale e residuale del paesaggio storico affinché siano mantenuti e possibilmente incrementati.
- Favorire politiche orientate alla fruibilità delle aree attraverso la promozione delle aree naturalistiche da un punto di vista educativo e didattico : individuazione di un sistema di percorsi di mobilità lenta con opportune aree di sosta per la valorizzazione turisticoambientale dell'ex lago di Bientina.
- Garantire l'adeguata manutenzione del reticolo idraulico per la regimazione delle acque come presidio idraulico e per lo svolgimento dell'attività agricola.
- Al fine di mantenere il carattere ambientale di questa parte delle aree bonificate, il POC nell'ambito delle attività agricole compatibili che dovranno essere comunque salvaguardate, potrà limitare le trasformazioni a carattere edilizio agricolo a quelle strettamente necessarie alla conduzione dei fondi (annessi) e non delocalizzabili in altra parte del territorio rurale.

i) 8.2 Seminativi delle colmate della pianura meridionale.

- Garantire l’adeguata manutenzione del reticolo idraulico per la regimazione delle acque come presidio idraulico e per lo svolgimento dell’attività agricola.
- Limitare, ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica così come, l’attuazione di politiche per favorire la progettualità aziendale verso la multifunzionalità e la diversificazione produttiva.

- Vista la vicinanza ai centri artigianali e industriali, attenzione a evitare nuovi interventi di espansione e, quindi, di consumo di suolo agricolo.

j) 12.1 Oliveti terrazzati dei versanti orientali del Monte Pisano e 12.2 Oliveti terrazzati della Valle del Rio Magno.

- Data l'elevata presenza di agricoltura hobbistica a scopo di integrazione di reddito e di aziende di piccola dimensione, favorire politiche volte a sostenere il ricambio generazionale per evitare l'abbandono degli oliveti, così da assicurare la produzione dei servizi ecosistemici svolti dagli oliveti terrazzati (mitigazione del rischio idrogeologico di erosione e dissesto dei versanti, preservazione della biodiversità, delle infrastrutture rurali e del paesaggio tradizionale, freno all'avanzamento delle aree boscate su terreni agricoli, valori storico-culturali).
- Favorire politiche per il miglioramento delle aree da un punto di vista sociale, attraverso la promozione delle aree naturalistiche in chiave educativa e didattica, e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici per la promozione della fruibilità turistica con particolare riferimento ai sentieri del Monte Pisano e del Cammino di Santa Giulia.

k) 13.1 Pioppete dei fondovalle dei fiumi Era e Roglio.

- Garantire la permanenza della vegetazione riparia lungo i fiumi Era e Roglio.
- Limitare ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica e l'attuazione di politiche volte a favorire la progettualità aziendale verso la multifunzionalità, la diversificazione produttiva e una maggior fruibilità del territorio stesso.

l) 15.1 Vigneti su travertino della valle del fiume Cascina.

- Garantire la permanenza della vegetazione ripariale lungo il fiume Cascina.
- Limitare ulteriori processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio proteggendo gli elementi tradizionali del paesaggio e favorendo la formazione di una maggior infrastrutturazione ecologica.
- Vista la vicinanza al centro abitato che ha anche una valenza turistica importante, favorire l'attuazione di politiche volte a favorire la progettualità aziendale verso la multifunzionalità, la diversificazione produttiva e una maggior fruibilità del territorio stesso.

m) 16.1 Seminativi e oliveti delle colline di Casciana, Parlascio e Collemontanino.

- Attuare politiche per la promozione di attività orientate al recupero del patrimonio edilizio rurale sempre più in declino (es. inserimento di attività innovative nell'ambito dell'accoglienza) e per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la trasformazione/promozione dei prodotti locali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.
- Vista l'elevata presenza di agricoltura hobbistica e di aziende di piccola dimensione, favorire politiche volte a sostenere il ricambio generazionale per evitare l'abbandono progressivo dei campi negli anni a venire e per contrastare gli effetti potenzialmente negativi di omogeneizzazione del paesaggio.

n) 18.1 Mosaico colturale a oliveto e vigneto della testata di valle del fiume Isola.

- Attuare politiche per la promozione di attività orientate alla valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la promozione del valore estetico-

percettivo del rapporto fra i borghi rurali e il contesto naturale in cui sono inseriti, l'incentivazione alla trasformazione/promozione dei prodotti locali nonché l'inserimento di attività innovative nell'ambito dell'accoglienza.
- Vista l'elevata presenza di agricoltura hobbistica e di aziende di piccola dimensione, favorire politiche volte a sostenere il ricambio generazionale per evitare l'abbandono progressivo dei campi negli anni a venire e per contrastare gli effetti potenzialmente negativi di omogeneizzazione del paesaggio.

o) 19.1 Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie.

- Attuare politiche mirate a contrastare l'ulteriore abbandono delle aree agricole con conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco e favorire attività agroforestale compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area.
- Valutare la possibilità di migliorare la fruibilità dell'area anche in termini di realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la valorizzazione delle aree naturali, umide e boschive.

p) 19.2 Mosaico colturale e boscato delle Colline Pisane.

- Attuare politiche mirate a contrastare l'ulteriore abbandono delle aree agricole con conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco e favorire attività agroforestale compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area.
- Attuare politiche per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la trasformazione/promozione dei prodotti locali e la realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la valorizzazione delle aree naturali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.
- Vista l'elevata presenza di agricoltura hobbistica e di aziende di piccola dimensione, favorire politiche volte a sostenere il ricambio generazionale per evitare l'abbandono progressivo dei campi negli anni a venire e per contrastare gli effetti potenzialmente negativi di omogeneizzazione del paesaggio.

q) 19.3 Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina e Era.

- Attuare politiche mirate a contrastare l'ulteriore abbandono delle aree agricole con conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco e favorire attività agroforestale compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area.
- Attuare politiche per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la trasformazione/promozione dei prodotti locali e la realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la valorizzazione delle aree naturali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.
- Vista l'elevata presenza di agricoltura hobbistica e di aziende di piccola dimensione, favorire politiche volte a sostenere il ricambio generazionale per evitare l'abbandono progressivo dei campi negli anni a venire e per contrastare gli effetti potenzialmente negativi di omogeneizzazione del paesaggio.

r) 19.4 Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia.

- Attuare politiche mirate a contrastare l'ulteriore abbandono delle aree agricole con conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco e favorire attività agroforestale compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area.
- Attuare politiche per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la trasformazione/promozione dei prodotti locali e la realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la valorizzazione delle aree naturali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.

s) 20.1 Mosaico colturale complesso di Buti e Cascine di Buti.

- Vista la vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici come, ad esempio, l'istituzione di parchi agricoli.
- Attuare politiche mirate a favorire la fruizione del territorio, promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui essi sono inseriti.

t) 20.2 Mosaico colturale complesso dei tagli dell'Arno tra Bientina e Calcinaia.

- Vista la vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici come, ad esempio, l'istituzione di parchi agricoli e con la valorizzazione del Lago del Marrucco anche attraverso forme d'uso turistico/ricettivo.
- Attuare politiche mirate a favorire la fruizione del territorio, promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui essi sono inseriti.

u) 20.3 Mosaico colturale perifluviale dell'Arno.

- Vista la vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici come, ad esempio, l'istituzione di parchi agricoli.
- Attuare politiche mirate a favorire la fruizione del territorio, promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui essi sono inseriti.

v) 20.4 Mosaico colturale complesso di Pardossi, Gello e Pontedera.

- Vista la vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici come, ad esempio, l'istituzione di parchi agricoli.
- Attuare politiche mirate a favorire la fruizione del territorio, promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui essi sono inseriti.

w) 20.5 Mosaico colturale complesso pedecollinare di Perignano.

- Vista la vicinanza ai centri abitati, favorire politiche orientate al miglioramento delle aree periurbane da un punto di vista sociale, attraverso lo sviluppo di forme di agricoltura multifunzionale di prossimità o di tipo hobbistico e tramite la costituzione di una rete di spazi pubblici come, ad esempio, l'istituzione di parchi agricoli.
- Attuare politiche mirate a favorire la fruizione del territorio, promuovendo attività mirate alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali e del valore estetico-percettivo del rapporto fra i nuclei abitati e la campagna in cui essi sono inseriti.

x) 21.1 Mosaico colturale della Rocca di Montanino.

- Attuare politiche mirate a contrastare l'abbandono colturale e fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco, favorendo attività agricole compatibili con il mantenimento dell'assetto del paesaggio rurale tipico dell'area valutando la possibilità di introdurre la pratica del pagamento dei servizi ecosistemici per garantire la manutenzione del territorio.
- Attuare politiche per la valorizzazione del territorio dal punto di vista della fruibilità turistica attraverso la realizzazione o miglioramento dei percorsi di mobilità dolce per la valorizzazione delle aree naturali; ciò per contrastare lo spopolamento dei borghi rurali senza sconvolgerne l'assetto economico tradizionale.

Art. 27 - Aree rurali intercluse

Nelle aree rurali intercluse disciplinate dalla L.R.65/2014 all'art. 4 co. 5 lett. a) ed individuate dai POC dei singoli Comuni a seguito degli approfondimenti locali in coerenza con il Regolamento D.P.G.R del 05.07.2017, n. 32/R e con le linee guida di cui alla Del. G.R. n 682 del 26.06.2017, facendo riferimento alle caratteristiche del Patrimonio Territoriale e all'articolazione delle invarianti strutturali sia a livello regionale che a quello dell'Unione Valdera dovrà essere valutata preliminarmente attraverso la procedura di VAS la possibilità di destinare tali aree a funzioni che ne mantengano le caratteristiche di funzionalità alla rete ecologica locale anche attraverso la riqualificazione dei margini e la eventuale riconnessione di tali spazi con gli ambiti periurbani e il territorio rurale aperto.

Art. 28 - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

1. A seguito degli approfondimenti locali i POC potranno rettificare la perimetrazione dei centri e nuclei storici nonché individuare i relativi ambiti di pertinenza di cui all'art.66 della L.R. 65/2014 quale "intorno territoriale", nel rispetto dell'art.10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR ed in coerenza con il Regolamento D.P.G.R del 05.07.2017, n. 32R e con le linee guida di cui alla Del. G.R. n 682 del 26.06.2017, facendo riferimento alle caratteristiche del Patrimonio Territoriale e all'articolazione delle invarianti strutturali sia a livello regionale che a quello dell'Unione nonché alla presenza dei seguenti aspetti:

- il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze);
- la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento del centro o nucleo;
- gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;

- le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
- i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio aperto;
- i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
- gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità poderale e interpoderale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;
- i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.

2. Nella formulazione della disciplina di tali ambiti i POC garantiranno la coerenza con gli aspetti di cui al comma precedente e per quanto possibile le relazioni funzionali e percettive che intercorrono con i nuclei e i centri storici, attraverso:

- la salvaguardia dei rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
- il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
- il mantenimento dei varchi visuali di rilevante valore estetico-percettivo;
- la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- la valorizzazione e riqualificazione dei collegamenti storicamente consolidati anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico ed il suo contesto.

3. Nella formulazione della disciplina di tali ambiti i POC dovranno fare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 10 della Disciplina del del PIT-PPR regionale.

Art. 29 - Ambiti Periurbani

1. A seguito degli approfondimenti locali i POC potranno individuare la perimetrazione degli ambiti
periurbani di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014, nel rispetto dell'art.10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR ed in coerenza con il Regolamento D.P.G.R del 05.07.2017, n. 32R e con le linee guida di cui alla Del. G.R. n 682 del 26.06.2017, facendo riferimento alle caratteristiche del Patrimonio Territoriale e all'articolazione delle invarianti strutturali sia a livello regionale che a quello dell'Unione nonché alla presenza dei seguenti aspetti:

- Valori paesaggistici, ovvero la persistenza di elementi e tracce di paesaggi agrari di impronta tradizionale o sulla presenza di Beni Paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- Valori ecologico-ambientali, ovvero la presenza di nodi o nuclei di connessione delle reti ecologiche dei boschi, delle zone umide e/o degli ecosistemi agropastorali;
- Valori fruitivi, ovvero presenza di reti della mobilità dolce e/o prossimità ad aree a vocazione turistica o servizi pubblici di interesse generale (sport, cultura, verde, parchi, ecc.).
- Valore produttivo, ovvero presenza di aziende agricole che svolgono attività di produzione di tipo tradizionale o già orientata alla multifunzionalità.

2. Nella formulazione della disciplina di tali ambiti i POC perseguiranno la riqualificazione dei margini urbani sia dei fronti costruiti sia delle aree agricole periurbane; per il perseguimento di tale finalità, in coerenza con quanto indicato nelle linee guida di cui alla DGRT n 682 del 26.06.2017 potranno definire azioni volte a:

- la qualificazione dell'impianto paesaggistico attraverso il ripristino degli elementi vegetazionali, idrici e morfologici tradizionali, laddove ancora leggibili, promuovendo la ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);
- il recupero e valorizzazione delle aree periurbane degradate, spesso utilizzate per attività
- fortemente impattanti dal punto di vista paesaggistico ed ambientale (depositi a cielo, aperto, ecc.), sottoutilizzate o in stato di abbandono;
- la mitigazione degli impatti ambientali, visivi ed acustici connessi alla presenza di insediamenti edificati e di infrastrutture;
- la riqualificazione e la creazione delle connessioni ecologiche con particolare riferimento a quelle individuate nella "Carta dei caratteri ecosistemici dei paesaggi", contenuta nell'Abaco del PIT/PPR relativo alla II invariante, quali corridoi ecologici o direttrici di connettività da mantenere,ricostituire o riqualificare;
- la ricostruzione del sistema degli elementi vegetali lineari;
- la riqualificazione del sistema delle acque con funzione ecologica;
- l'insediamento di attività agricole multifunzionali o di servizi per la collettività (orti sociali, fattorie didattiche, agricoltura sociale, spazi ed attrezzature per lo sport, aree a verde pubblico, attività di supporto alla mobilità dolce);
- la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;
- la valorizzazione degli accessi e dei margini delle aziende agricole;
- la riconnessione con le aree periurbane di spazi inedificati interclusi anche attraverso la realizzazione di una rete di percorsi dedicati alla mobilità dolce;
- la riqualificazione dei margini urbani attraverso una progettazione dei fronti e dei retri urbani rivolti verso lo spazio agricolo che favorisca la creazione di elementi di connessione anche visuale e di attraversamento;
- la definizione di indirizzi per la riqualificazione paesaggistica delle aree produttive ed artigianali eventualmente presenti anche attraverso adeguate schermature, barriere visive ed antirumore.

Art. 30 - Paesaggi rurali storici

1. Il PSIV contiene una corrispondenza tra i morfotipi rurali individuati dal PSIV stesso e i paesaggi rurali storici riconosciuti nell'Elaborato 'I Paesaggi rurali storici della Toscana', contenuto nel PIT/PPR così come segue:

1A Paesaggi agro-silvo-pastorali della montagna.

- 21.1 Mosaico colturale della Rocca di Montanino.

2A Paesaggio della mezzadria poderale (con e senza fattoria).

- 15.1 Vigneti su travertino della Valle del Fiume Cascina.
- 16.1 Seminativi e oliveti delle colline di Casciana, Parlascio e Collemonontanio.
- 18.1 Mosaico colturale a oliveto e vigneto della testata di valle del Fiume Isola.
- 19.1 Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie.
- 19.2 Mosaico colturale e boscato delle Colline Pisane.
- 19.3 Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cacina ed Era.
- 19.4 Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia.
- 20.1 Mosaico colturale complesso di Buti e Cascine di Buti.
- 20.2 Mosaico colturale complesso dei tagli dell'Arno tra Bientina e Calcinaia.

- 20.3 Mosaico colturale perifluviale dell'Arno.
- 20.4 Mosaico colturale complesso di Pardossi, Gello e Pontedera.
- 20.5 Mosaico colturale complesso pedecollinare di Perignano.
- 6.1 Seminativi semplificati tra Fornacette e Pontedera.
- 6.2 Seminativi semplificati del meandro di Montecchio.
- 6.3 Seminativi semplificati fra Arno e Era.
- 6.4 Seminativi semplificati pedecollinari di Perignano.
- 6.5 Seminativi di fondovalle del Fiume Cascina.
- 6.6 Seminativi dei fondovalle dei fiumi Era e Roglio.

2B-Paesaggi della mezzadria poderale - periurbano e dei versanti arborati terrazzati e ciglionati.

- 12.1 Oliveti terrazzati dei versanti orientali del Monte Pisano.
- 12.2 Oliveti terrazzati della Valle del Rio Magno.

2D Paesaggio del "latifondo a mezzadria" a indirizzo cerealicolopastorale.

- 3.1 Seminativi delle aree calanchive di Toiano .
- 5.1 Seminativi su argille della Valle del Fiume Tora.
- 5.2 Seminativi su argille della Valle del Fiume Cascina.

2E Paesaggio della mezzadria poderale delle piane umide bonificate della Toscana dell'Arno.

- 13.1 Pioppete dei fondovalle dei fiumi Era e Roglio.
- 8.1 Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina.
- 8.2 Seminativi delle colmate della pianura meridionale.

2. I POC potranno contenere una specifica analisi sulla distribuzione, all'interno dei rispettivi territori comunali, dei paesaggi rurali storici e nel riconoscimento dovranno espressamente fare riferimento alla presenza degli elementi descritti nella sezione 'Elementi per il riconoscimento dei paesaggi rurali storici', all'interno dell'Elaborato 'I Paesaggi rurali storici della Toscana', contenuto nel PIT-PPR.
3. Il PSIV contiene una prima individuazione dei 'paesaggi agrari e pastorali storici' coinvolti da processi di forestazione oggetto di recupero a fini agricoli' di cui alla L.R.65/2014 Art. 64 co.3 lett.c).
4. I POC potranno contenere uno specifico approfondimento in merito all'individuazione delle aree di cui all'art. 3 co. 5 lett. c) della L.R. n. 39/2000.

CAPO VI - TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Art. 31 - Riproducibilità delle risorse ambientali

1. Il PSIV persegue l'obiettivo della tutela e della riproducibilità delle risorse ambientali presenti sul territorio comunale. A tale scopo i POC ed i PUA e gli altri Piani e Regolamenti comunali dovranno valutare la coerenza con i contenuti del presente piano.
2. La pianificazione comunale per la definizione delle classi di fattibilità deve essere redatta in coerenza alle indagini geologiche e idrauliche di supporto al presente PSIV che definiscono le classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica e della vulnerabilità idrogeologica per tutte le parti del territorio nonché dei più accurati e specifici approfondimenti presenti nei singoli Piani Strutturali Comunali vigenti alla data di approvazione del predente PSIV e dei successivi studi di dettaglio approvati dagli organi competenti.
3. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la corretta gestione delle acque superficiali e particolarmente in modo da:

- prevenire e ridurre l'inquinamento e attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati;
- conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonchè la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate;
- mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità;
- impedire un ulteriore deterioramento dello stato degli ecosistemi acquatici, degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici sotto il profilo del fabbisogno idrico che dovranno essere altresì protetti e migliorati.

4. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la corretta gestione delle acque sotterranee e particolarmente in modo da:

- ammettere solo interventi compatibili con il mantenimento della falda interessata;
- salvaguardare il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione; devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi;
- porre particolare attenzione nella realizzazione dei pozzi, anche privati, al fine di proteggere le acque di falda;
- ridurre l'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
- incentivare il riutilizzo, per usi agricoli e industriali, delle acque bianche e delle acque provenienti dai depuratori, compatibilmente con la qualità delle stesse;
- perseguire l'obbiettivo di ridurre i livelli di impermeabilizzazione dei suoli in tutti i tipi di intervento al fine di garantire la ricarica delle falde sotterranee;
- su tutto il territorio comunale del Comune di Casciana Terme Lari, ai fini di tutelare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque termali, è vietata la realizzazione di perforazioni per lo sfruttamento della risorsa geotermica. Nelle aree di concessione mineraria dell'acqua termale e nei rilievi collinari che costituiscono il bacino di ricarica degli acquiferi termali del Comune di Casciana Terme Lari , delimitati dal Botro della Muraiola ad Est e dal Torrente Ecina ad Ovest, sono vietati anche i piccoli impianti per la produzione di calore a carattere domestico.

5. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la corretta gestione della rete del Sistema Idrico Integrato e particolarmente in modo da garantire:

- l'efficienza delle portate della rete acquedottistica sufficiente per servire le utenze esistenti e di previsione;
- la qualità della risorsa idrica delle reti;

- l'eliminazione delle dispersioni delle reti dovute spesso alla vetustà delle stesse e alla qualità dei materiali;
- il risparmio idrico dell'acqua potabile attraverso l'utilizzo di altre fonti di approvvigionamento per usi non potabili (recupero acque pluviali o della depurazione);
- la dotazione di tutti i centri urbani delle reti fognarie collegate a impianti di depurazione centralizzati, locali o comunali, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere;
- l'adeguatezza dimensionale delle tubazioni e dei pozzetti di raccolta e di deviazione per le utenze esistenti e per quelle di previsione;
- l'eliminazione delle criticità dovute alla vestusta o inadeguatezza dimensionale delle reti di smaltimento;
- l'adeguatezza dei sistemi di depurazione per le utenze esistenti e per quelle di previsione;
- la sufficienza e l'efficienza dimensionale delle reti di smaltimento delle acque bianche anche in funzione dei mutamenti climatici;
- la manutenzione e la tenuta in efficienza dei sistemi fognari compreso tutti gli impianti complementari;
- il risparmio della risorsa idrica attraverso accorgimenti tecnologici agli impianti sanitari o la raccolta ed il recupero delle acque pluviali in depositi a piè di edifici o di centri urbani o parti di essi per usi non potabili quali l'irrigazione del verde pubblico e privato o il lavaggio di superfici quali parcheggi o strade.

6 La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la tutela della qualità dell'aria e la limitazione degli impatti fisici che in essa vengono trasmessi e particolarmente in modo da garantire:

- l’illuminazione esterna di lampade a risparmio energetico, il divieto di diffusione nell’emisfero superiore della sorgente luminosa, l’impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell’intensità del flusso luminoso;
- adottare sistemi di illuminazione all’aperto rivolti esclusivamente verso il basso e non verso le aree boscate o gli alberi isolati;
- vietare fasci luminosi fissi e rotanti diretti verso il cielo o verso superfici che riflettono verso il cielo.

7. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la corretta gestione del ciclo dei rifiuti e la tutela del suolo e particolarmente in modo da garantire che:

- le “isole ecologiche” debbano essere progettate con soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con l’ambiente urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie;
- nelle nuove costruzioni e, nei limiti del possibile, negli interventi di ristrutturazione prevedano soluzioni esteticamente ed igienicamente sostenibili per la raccolta differenziata;
- siano da favorire e sostenere la raccolta di rifiuti industriali, inerti da demolizione e rifiuti ingombranti in modo consortile all’interno nelle aree industriali-artigianali, così come la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse. Si deve privilegiare forme di diffusione di “compost” di carattere familiare.
- non avvenga lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti.

8. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire, compatibilmente ad altri principi di pianificazione urbanistica e di particolari caratteristiche dei luoghi di valore paesaggistici, forme di risparmio energetico ed autoproduzione di energia in modo da garantire che:

- sia possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, piccoli impianti eolici, biomasse) per l’autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali. L’installazione di tali tipi di impianti dovrà preservare la qualità paesaggistica del territorio e dei centri urbani in

particolare quelli di valore storico architettonico. Dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici, deve essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici. In ogni caso, per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, dovrà essere supportata da un progetto di inserimento ambientale e paesaggistico, al fine di consentire una valutazione sugli eventuali impatti prodotti;

- per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi, commerciali e di servizio, compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto;
- per quanto concerne l'istallazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse. Questi dovranno essere ubicati in aree industriali ovvero in ambito agricolo, compatibilmente ad altri principi di pianificazione urbanistica e di particolari caratteristiche dei luoghi di valore paesaggistici, per quelle ad uso di aziende dove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta.

I POC comunali potranno vietare, laddove necessario e opportuno, aree per l'istallazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse.

9. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la tutela e la corretta gestione degli ecosistemi naturali e particolarmente in modo da garantire che:

- gli interventi ammessi nei boschi siano in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione, attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale nel rispetto degli di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi;
- siano mantenute le connessioni ecologiche con interventi di mantenimento, corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- siano favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio;
- siano preservati, per le aree tartufigene riconosciute, le caratteristiche del relativo ecosistema impedendo lo sconvolgimento del suo assetto. All'interno delle suddette aree saranno esclusi gli interventi di nuova edificazione, di movimento terra. Saranno invece possibili opere di sistemazione idraulica e agraria, di realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interrate od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione. Dovranno essere, inoltre, rispettate le prescrizioni indicate dalla normativa regionale in materia forestale, e dai relativi regolamenti di attuazione.

10. La pianificazione comunale deve essere redatta in modo da garantire la tutela e la corretta gestione del paesaggio e particolarmente in modo da garantire:

- le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie;
- la salvaguardia di punti panoramici e di coni di visuale.

CAPO VII - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Art. 32 - Beni Culturali

1. In conformità al PIT-PPR le disposizioni che seguiranno integreranno e prevarranno sulle altre disposizioni contenute nel PIT-PPR stesso. Conseguentemente i POC si conformano alle suddette disposizioni dandone esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali facendo riferimento per l'identificazione agli strati informativi dei database della Regione Toscana e della Direzione Regionale del MiBACT.
2. I beni culturali individuati nel presente PSIV a titolo indicativo e ricognitivo sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda.
3. Per i beni architettonici i POC definiscono specifiche disposizioni di salvaguardia dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, garantendo modalità d'uso degli edifici e degli spazi aperti compatibilmente con le suddette salvaguardie.

Art. 33 - Beni Paesaggistici

1. In conformità al PIT-PPR le disposizioni che seguono integrano e prevalgono sulle altre disposizioni contenute nel PSIV. I POC si conformano alle suddette disposizioni dandone esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali facendo riferimento per l'identificazione all'Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT del PIT-PPR.
2. I beni paesaggistici individuati nel presente PSIV a titolo indicativo e ricognitivo interessano componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza.

Art. 34 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei Beni Culturali e Paesaggistici

1. Il PSIV assicura la tutela e la valorizzazione della struttura idro-geomorfologica, anche attraverso l'individuazione, all'interno dei POC, degli ambienti fluviali artificializzati e degradati e dettando disposizioni per la loro qualificazione naturale, ambientale e paesaggistica, rivolte a:

- tutelare la configurazione morfologica del territorio nei suoi caratteri distintivi che, dove modificata, deve essere oggetto di interventi che ne ripropongano un profilo compiuto, evitando disomogeneità che ne impediscano la continuità ecologica, funzionale e percettiva;
- disciplinare il reticolo idrografico, in coerenza con l'articolo 16 della Disciplina del PIT-PPR per favorire la corretta gestione delle acque nelle diverse forme di utilizzazione, quale risorsa strategica a fini plurimi, e per salvaguardarne il ruolo ambientale e paesaggistico, quale componente strutturale fondante dei paesaggi locali;
- favorire le attività agricole e forestali con le relative opere di regimazione idraulica e di sistemazione ambientale;
- mantenere gli ecosistemi presenti lungo i corsi d'acqua garantendo la sicurezza, l'igiene e lo scorrimento delle acque in alveo, con particolare riguardo alla vegetazione ripariale che non dovrà essere impoverita da eventuali operazioni di manutenzione e di pulizia e che dovrà essere oggetto di salvaguardia ai fini naturalistici, ambientali e paesaggistici.

2. Il PSIV assume l'obiettivo di garantire i seguenti criteri di tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica e ambientale dettando disposizioni volte alla loro qualificazione naturale, ambientale e paesaggistica volte a:

- sostenere le attività agricole tradizionali con le relative funzioni ecosistemiche;
- favorire la continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali e torrentizi, garantendo la conservazione degli habitat faunistici presenti e facendo ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

3. Nel rispetto del comma 1 i POC garantiscono il rispetto dei suddetti obiettivi, provvedendo a:

- censire, tutelare e potenziare i principali elementi vegetali dell'infrastrutturazione ecologica nel paesaggio agrario, individuando opportune soglie di trasformabilità anche in relazione alla superficie e alla struttura agraria investita dagli interventi;
- individuare gli ecosistemi fluviali e torrentizi, con gli habitat e le specie di particolare interesse conservazionistico;
- definire disposizioni volte a:
  - evitare nuovi impegni di suolo per attività diverse da quelle agricole e forestali nel territorio rurale;
  - disincentivare la frammentazione e l'impermeabilizzazione del territorio agricolo.

4. Il PSIV assicura, attraverso criteri stabiliti dai POC, i seguenti obiettivi di tutela e valorizzazione della struttura insediativa che devono concorrere alla qualificazione della stessa attraverso azioni volte a:

- assicurare la qualità architettonica e basandosi su progetti di integrazione paesaggistica con i relativi parchi, giardini e spazi aperti strettamente interrelati, nonché i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto.

5. Il PSIV sulla base del proprio quadro conoscitivo fa propri e persegue i seguenti obiettivi, da approfondirsi in sede di POC, ai fini del recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio e ambientale esistente:

- favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, garantendo la conservazione delle tipologie storiche di riferimento e di completamento dei tessuti urbani, evitando di erodere maglie rurali ancora riconoscibili;
- riconoscere i caratteri tipologici e architettonici degli edifici e dei complessi edilizi, comprensivi delle aree pertinenziali, che costituiscono patrimonio insediativo;
- riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri tipologici e strutturali (gerarchie, giaciture, sezioni, ecc.), le relative opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e la relativa vegetazione di corredo con valore storico tradizionale (filari alberati, alberi segnaletici, ecc.) quali elementi di caratterizzazione del paesaggio.

In sede di redazioni dei POC dovranno essere perseguite le seguenti indicazioni:

- i nuovi interventi si dovranno armonizzare per forma, dimensione, partitura, allineamenti e orientamento con i tessuti consolidati esistenti, relazionandosi, con coerenza, alle modalità insediative storiche ed ai caratteri del paesaggio, assicurando qualità progettuale e favorendo linguaggi architettonici contemporanei, capaci di reinterpretare le architetture locali con particolare attenzione, per il corretto dimensionamento, in rapporto alle consistenze esistenti e per la qualità del disegno di insieme, in rapporto al contesto paesaggistico;
- all'interno delle zone di compromissione, relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto territoriale, ovvero costituenti elementi di disturbo delle visuali verso l'edificato storico, gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere volti alla riqualificazione dell'immagine urbana e del paesaggio limitrofo;
- mitigare gli effetti di frantumazione paesaggistica indotti dagli interventi infrastrutturali;

- individuare le opere di miglioramento ambientale, da attuarsi anche mediante Piani aziendali, che concorrano alla conservazione e al miglioramento del paesaggio rurale;
- subordinare gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica in modo da garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni che comportino la cancellazione delle opere di sistemazione e di regimazione dei suoli;
- orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante, incrementando i livelli di qualità a fronte di situazioni di degrado; in particolare garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;
- evitare nuove edificazioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato, privilegiando, di contro, il completamento dei tessuti insediativi discontinui e/o frammentati e favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.

Art. 35 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei territori contermini ai laghi

1. I territori contermini ai laghi sono quelli compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b).
2. Nei territori contermini ai laghi il PSIV persegue i seguenti obiettivi:
- salvaguardare la continuità ecologica delle rive e le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive con i territori limitrofi;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi specificatamente individuati, salvaguardando, altresì, la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri ed evitandone l'omologazione a modelli esogeni e standardizzati;
- evitare processi di estesa artificializzazione delle rive e delle aree contermini, garantendo comunque, pure a fronte di interventi di trasformazione, l'integrità degli ecosistemi e dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- garantire il mantenimento e favorire la creazione di accessi pubblici e/o di varchi visuali che consentano l'accessibilità e la fruizione, funzionale e percettiva, delle rive;
- incentivare la rinaturalizzazione dei terreni interessati da processi di antropizzazione reversibili, nonché il recupero e la riqualificazione delle aree abbandonate, compromesse e degradate.

Art. 36 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua sono quelli iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" (D.Lgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c).
2. Lungo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde il PSIV persegue i seguenti obiettivi:
- tutelare la qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, con particolare riguardo per la vegetazione ripariale, evitando processi di artificializzazione degli alvei e delle sponde, nonché interventi di trasformazione che possano compromettere i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali;

- garantire che gli interventi volti a favorire la funzionalità del reticolo idraulico superficiale siano realizzati nel rispetto dei caratteri morfologici, ecosistemici, percettivi e identitari del contesto fluviale;
- tutelare e migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, soprattutto lungo le direttrici di connessione principali e secondarie individuate dal PSIV, promuovendo una gestione sostenibile della vegetazione ripariale che garantisca, al contempo, la funzionalità idraulica e la qualità ecologica;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, naturalistici, storico identitari ed estetico percettivi dei corsi d'acqua e delle sponde, salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire, ove modificata, il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle rive (con la relativa vegetazione ripariale), riqualificando i paesaggi fluviali degradati e promuovendo la delocalizzazione degli insediamenti non compatibili con la qualità ambientale e paesaggistica;
- contenere i nuovi carichi insediativi entro il territorio urbanizzato, evitando che gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica compromettano il contesto paesaggistico e le visuali con elevato valore estetico percettivo;
- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del contesto fluviale, con le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde verso i corsi d'acqua e, in particolare, dai ponti che li attraversano;
- favorire la rimozione degli elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
- favorire l'accesso ai corsi d'acqua e alle rive, promuovendone altresì forme di fruizione sostenibile.

Art. 37 - Obiettivi di tutela e valorizzazione dei territori coperti da foreste e da boschi

1. Nei territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g) il PSIV, persegue i seguenti obiettivi:

- promuovere una gestione forestale sostenibile per migliorare la qualità e l'efficienza dei sistemi forestali in funzione degli equilibri idrogeologici del territorio;
- promuovere il recupero e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali per favorire il drenaggio e il convogliamento delle acque di pioggia (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, acquidocci, scoline, fossi, ecc.);
- salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riguardo per quelli che presentano specie e habitat di interesse conservazionistico o che ricoprono il ruolo di nodi primari e secondari della rete ecologica;
- promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere/contrastare la diffusione delle specie aliene invasive;
- sostenere le tradizionali attività agrosilvopastorali per contenere l'avanzata del bosco a scapito delle aree agricole e, in modo particolare, delle radure già utilizzate come prato pascolo, salvaguardando, in tal modo, la biodiversità e l'ecomosaico;
- promuovere la conoscenza, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio naturale e storicoculturale, con particolare riguardo per quello montano e a rischio di abbandono, anche attraverso il recupero e il potenziamento di reti della mobilità dolce;
- evitare che gli interventi di trasformazione alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali compromettendone i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi.

Art. 38 - Obiettivi di tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico

1. Nelle zone di interesse archeologico di cui al Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera m) il PSIV tutela e valorizza, compatibilmente con le esigenze di conservazione, i beni archeologici ed il relativo contesto di giacenza; ne favoriscono, conseguentemente, la fruizione in relazione alla vulnerabilità di ciascun sito e alle esigenze di manutenzione e di sicurezza dei beni.
2. In sede di POC dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:
- i beni, con le relative aree di sedime, nonché i percorsi della viabilità antica, con le relative permanenze, che costituiscono il patrimonio archeologico, provvedendo ad articolare il suddetto patrimonio per epoca e tipologia;
- le principali visuali panoramiche da e verso il patrimonio archeologico, ad elevato valore estetico percettivo, godibili da strade e punti di belvedere accessibili al pubblico;
- gli interventi non correttamente inseriti nel contesto paesaggistico, e gli elementi di disturbo delle visuali da e per il patrimonio archeologico, prevedendo, se del caso, opere di mitigazione e di riqualificazione paesaggistica.

Art. 39 - Obiettivi di tutela e valorizzazione delle zone umide

1. Nelle zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 448/76 e di cui al Dlgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera i) il PSIV persegue gli obiettivi del PIT/PPR wd in particolare:
- tutelare e valorizzare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari e naturalistici e delle zone umide salvaguardando la loro varietà e tipicità anche in relazione ai luoghi adiacenti ad esse collegate;
- tutelare il patrimonio edilizio di tipo storico tradizionale;
- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi delle zone umide.

2. Gli obiettivi sopraelencati dovranno essere declinati all'interno delle NTA dei POC nel rispetto delle direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B-Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

TITOLO IV - LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE (STR00-STR07)

CAPO I - DISCIPLINA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Art. 40 - Livello Macro delle Unità territoriali organiche elementari UTOE (ST01)

1. In ragione dei contesti territoriali omogenei, dei sistemi territoriali. dei caratteri idro-geomorfologici ed ambientali (con riferimento ai sistemi già definiti nel PTCP della Provincia di Pisa e dalla I e II invariante del PIT-PPR), il PSIV articola il territorio dell'Unione nelle seguenti macrounità territoriali organiche elementari (MacroUTOE).

Le macroUTOE sono così denominate:

- macro UTOE dei monti e delle colline di Buti;
- macro UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari;
- macro UTOE della pianura bonificata di Buti e Bientina;
- macro UTOE delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia;
- macro UTOE delle colline di Capannoli;
- macro UTOE delle colline di Pontedera e Palaia;
- macro UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari;
- macro UTOE di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera;
- macro UTOE di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme Lari.

2. Il PSIV individua e definisce nel presente capo le strategie di area vasta ed i macrobiettivi orientativi per la disciplina specifica e gli obiettivi locali dei singoli Comuni attraverso una matrice degli obiettivi generali.

Art. 41 - Matrice degli Obiettivi Generali (STR00-STR01)

La matrice degli obiettivi generali si articola in Visioni, Strategie ed Obiettivi e assegna a ciascuna UTOE gli obiettivi di sviluppo sostenibile del PSIV.
La Valdera intesa nella sua estensione territoriale più ampia e quindi comprensiva di alcuni comuni che un tempo facevano parte dell'Unione Valdera (Santa Maria a Monte, Ponsacco, Crespina-Lorenzana, Peccioli, etc.) risulta, fondamentalmente, suddivisa in tre grandi zone: una a nord, una a sud e una centrale.
Nella stesura del PSIV si è cercato di trovare i denominatori comuni tra i vari territori comunali, ma non solo, al fine di avere un'organicità dello sviluppo strategico ordinato e sostenibile di tutta l'area territoriale di riferimento.
Le quattro visioni strategiche del PSIV si declinano in obiettivi strategici che vogliono incentivare e rafforzare quelle che sono le peculiarità della Valdera.
Le tavole grafiche STR 01, STR 02. STR 03, STR 04 e STR 05 hanno lo scopo di evidenziare le visioni sopra enunciate, superando tutte le limitazioni ed i confini comunali, cercando di rafforzare tutte le connettività tra i vari territori e che hanno valenza di area vasta.

Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti

La prima visione per lo sviluppo dell'intermodalità della mobilità e delle reti diventa un obiettivo fondamentale per una strategia volta alla proiezione dei flussi delle persone, delle merci e dell'economia verso i territori esterni alla Valdera. Diventa, in questo senso, peculiare lo sviluppo di un tracciato come la metropolitana leggera che potrà collegare la zona centrale della Valdera con la relativa zona sud della stessa (comprensiva dei comuni di Capannoli, Peccioli, Palaia, Casciana Terme Lari) fino a spingersi nella zona di Volterra. Diventerà importante rafforzare tutti quei collegamenti esistenti di scala regionale attraverso l'aumento di corsie della FI-PI-LI e l'aumento del loro grado di sicurezza stradale attraverso sistemi logistici adeguati. Diventerà così fondamentale anche riuscire a completare e potenziare i collegamenti sovracomunali come la variante della SRT 439 nei pressi dei comuni di Calcinaia, Bientina e Buti che insieme alla superstrada potrà restituire sul territorio una rete di infrastrutture che faciliteranno i collegamenti ed i rapporti economici tra la zona della lucchesia e la Valdera stessa.

A tal proposito, vista l'importanza del collegamento con l'asse autostradale nazionale e la notevole mole di traffico pesante ad oggi presente, è molto importante potenziare la direttrice nord-sud di collegamento della Valdera (SRT 439; Fi-Pi-Li) con l'autostrada Firenze-Mare A11, riqualificando e potenziando la SP3 Bientina-Altopascio compresa la realizzazione di rotatorie in prossimità delle intersezioni principali.

Non meno importante sarà sviluppare e rafforzare la mobilità dolce e sostenibile. Essa sarà uno degli obiettivi specifici del PSIV. Questo può essere palesemente desumibile dalle peculiarità ambientali e paesaggistiche della Valdera. La presenza del Fiume Era e del Fiume Arno che attraversano in modo perpendicolare e trasversale tutto il comprensorio, fanno comprendere, come la presenza di questi elementi ambientali naturali, possa essere adeguatamente valorizzata con l'aggiunta di collegamenti ciclabili che ne garantisca la fruizione sostenibile. Attualmente sono già in via di sviluppo e definizione alcune piste ciclabili tra Pontedera, Calcinaia e Cascina per mezzo di finanziamenti comunitari e che possono garantire non solo dei collegamenti per il tempo libero ma anche per lavoro e che, ovviamente, avranno una ricaduta benefica anche dal punto di vista delle risorse ambientali come diminuzione di inquinamento dell'aria, uso di energie a costo zero e maggiore qualità della vita. Strategica diventa quindi la grande pista ciclabile che collegherà Pontedera, Calcinaia, Bientina, Buti, Capannori e Lucca, oggi oggetto di un accordo siglato per mezzo di un tavolo di coordinamento il cui comune capofila risulta il comune di Capannori, che risulta ricompresa in questo sistema di sviluppo strategico perché riuscirà a collegare la zona centrale della Valdera con la zona della lucchesia. Questa direttrice potrà essere, eventualmente, implementata anche da una mobilità per mezzo di metropolitana leggera.

Altro collegamento da rafforzare e sviluppare (in quanto in parte già esistente e cioè nel tratto tra il comune di Peccioli e Pontedera) sarà la pista ciclabile che diparte dal comune di Pontedera e risale lungo il fiume Era in direzione della zona dell'Alta Valdera. Questo percorso darà anche modo di collegarsi con tutte quelle piste ciclabili, in parte presenti ed in parte da sviluppare, già esistenti nei comuni che stanno nella zona sud della Valdera fatta di centri urbani minori che hanno un carattere più rurale e paesaggistico.

<u>Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete (obiettivo da raggiungere in tutte le utoe)</u>

[OB1] Gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. In questo viene anche ricompreso il progetto di Linking Valdera – Progetto di mobilità sostenibile della Valdera. Il nuovo servizio di trasporto prevederà 3 livelli separati di

mobilità che possano dialogare fra di loro: il primo è caratterizzato da una linea di forza di trasporto pubblico su gomma che attraversa la valle: il Bus Rapid Valdera o BRV; il secondo è composto da un sistema di feederaggio, sempre con veicoli su gomma, che raggiunge capillarmente i comuni e le frazioni che non si trovano direttamente sulla linea di forza; il terzo è il livello della mobilità dolce, caratterizzato sia dalla strategica collocazione di percorsi ciclabili all'interno della valle.
[OB2] Miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).
[OB3] Il recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Strategia 1.2 Promozione della mobilità dolce/sostenibile (obiettivo da raggiungere in tutte le utoe)

[OB4] Consolidamento e sviluppo di ulteriori forme di trasporto pubblico (tranvia leggera, bus ecologici, taxi collettivi e per disabili, etc.) e privato (biciclette su piste dedicate, trasporto collettivo auto-organizzato) a basso impatto ambientale (sentieristica, ippovia, ecc).

Visione 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi

La seconda visione si fonda sulla rigenerazione dei sistemi insediativi.
L'andamento demografico degli ultimi 20 anni in Valdera ha evidenziato un maggior insediamento di popolazione e attività industriali e commerciali prevalentemente a nord e al centro del territorio intercomunale, in particolar modo nei Comuni di Bientina, Calcinaia, Pontedera e in parte anche a sud coinvolgendo il comune di Capannoli, Casciana Terme Lari e Ponsacco. Questi stessi sono anche comuni che attraggono molti flussi di nuovi residenti in arrivo dal resto della regione e d'Italia. Pontedera cresce sopratutto grazie ai nuovi iscritti provenienti dall'estero, attratti dalle opportunità di lavoro locali, ma anche dall'offerta di servizi e dalla centralità della cittadina rispetto alle principali direttrici di trasporto, sia in direzione Pisa che in direzione Firenze. La spiccata specializzazione di tutta l'area nell'attività manifatturiera ha permesso che anche questa fosse fonte di attrazione di nuovi insediamenti residenziali e di servizi oltre che industriali e commerciali. Ultimamente anche le attività logistiche e di ricerca, come il polo Sant'Anna, soprattutto nell'area pontederese, hanno permesso che questo sito fosse fulcro di attrazione non solo per tutta la Valdera ma anche per flussi derivanti dalle aree metropolitane di Pisa e Firenze.
Tali aree attrattive per motivi di lavoro, studio e di servizi hanno fatto sì che sia cresciuta anche la domanda abitativa non solo a Pontedera ma anche nei centri urbani vicini che potessero dare la possibilità di raggiungere il polo centrale della Valdera in tempi veloci o ragionevoli. La zona sud della Valdera, rimane ancora oggi, più periferica rispetto a questi fenomeni attrattivi ma rappresenta comunque, dei centri in cui parte della popolazione si sposta, quotidianamente, verso il centro dell'area intercomunale, per i motivi sopra esposti. Ovviamente la zona sud della Valdera è rimasta, nei decenni, prevalentemente a carattere rurale e questa peculiarità è stata valorizzata dal PSIV.
Il fenomeno sopra descritto sull'accentramento di funzioni e servizi nella zona nord e centrale della Valdera ha provocato una crescente domanda di abitazioni per i nuovi residenti e una maggior esigenza di nuovi edifici artigianali e commerciali provocando, in parte, la dismissione di fabbricati esistenti che tipologicamente e logisticamente non erano più in possesso delle

caratteristiche per le richieste di mercato moderne. Di concerto il PSIV ha definito tra le azioni strategiche del piano quella volta alla valorizzazione ed al riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, attraverso il recupero delle loro volumetrie ed il potenziamento della loro qualità edilizia con eventuale ampliamento per raggiungere gli standard necessari per il loro adeguamento alle leggi di mercato.
Questa azione potrà anche essere incrementata e integrata con forme di perequazione territoriale che, ovviamente, saranno più concentrate nella zona centrale e tra i comuni di Bientina e Calcinaia e anche all'interno dei tre poli produttivi individuati alla Visione 4, in quanto, zone maggiormente deputate al rafforzamento e potenziamento delle attività artigianali, commerciali e di servizio.
Lo scopo della perequazione territoriale della Valdera si baserà sulla condivisione a livello sovracomunale degli obiettivi da raggiungere e su quelle risorse finanziarie che potranno essere disponibili per raggiungerli.
Sostanzialmente diverrà un principio di pianificazione finalizzato alla costituzione di un principio di equità e di efficacia nelle politiche territoriali di area vasta. Questo sarà possibile attraverso una redistribuzione dei benefici connessi al disegno di assetto territoriale tra gli enti pubblici coinvolti, e che tenderà ad eliminare gli effetti della concorrenza fra i Comuni in materia insediativa.
Il principio di perequazione territoriale si potrà concretizzare nella costituzione di un fondo di compensazione finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti la realizzazione degli interventi concordati nell'ambito di Accordi tra comuni, finalizzato al finanziamento di azioni ed interventi concordati e di interesse condiviso.
La perequazione a scala territoriale diventerà la conseguenza di trasformazioni urbanistiche del territorio e di fenomeni pianificatori che dovranno portare a ragionamenti delle politiche territoriali a dei livelli più ampi rispetto a quelli definiti dai singoli confini comunali.

Strategia 2.1 Riuso dei vuoti (obiettivo da raggiungere nelle seguenti utoe: del Territorio Urbanizzato di Bientina, del Territorio Urbanizzato di Buti, del Territorio Urbanizzato di Calcinaia, del Territorio Urbanizzato di Capannoli, del Territorio Urbanizzato di Casciana Terme Lari, del Territorio Urbanizzato di Palaia, del Territorio Urbanizzato di Pontedera,)

[OB5] La valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, ovvero sotto utilizzate, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante, e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali (salvaguardando il carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre).

Strategia 2.2 Perequazione urbana e territoriale (obiettivo da raggiungere in tutte le utoe)

[OB6] Previsione di forme di perequazione urbana e territoriale. Tale obiettivo, in linea con i moderni istituti innovativi per l'attuazione delle previsioni di pianificazione, servirà per una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni del PSIV fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, e tale obiettivo potrà essere effettuato anche nei tre poli produttivi esistenti di cui alla Visione 4.

Visione 3: Valorizzazione del Territorio Rurale

La visione numero 3 consiste nella valorizzazione del territorio rurale.
Se è innegabile che la presenza di manifattura e servizi rappresentano la specificità della parte

centrale della Valdera è tuttavia vero che la parte a sud dell'area intercomunale comprendente i comuni di Palaia e Casciana Terme Lari ed in parte Capannoli conserva caratteristiche maggiormente rurali.
Qui l'agricoltura e le attività ad essa connesse giocano ancora un ruolo rilevante, nonostante la tendenza strutturale dell'abbandono delle terre coltivate. Per contrastare questi elementi, presenti qui come nel resto della regione, e consentire alle aree rurali di restare "luoghi vitali", la recente Dichiarazione di Cork 2.0 prevede di favorire la diversificazione e "l'imprenditorialità, gli investimenti, l'innovazione e l'occupazione".
Il PSIV, attraverso la vision numero 3 propone l'obiettivo di valorizzazione delle identità rurali presenti in questa zona favorendo la sostenibilità, l'inclusione sociale e lo sviluppo locale anche per mezzo di quella resilienza, ancora oggi presente, delle aziende agricole e delle comunità esistenti.
Le aziende agricole sono diffuse sull'intero territorio della Valdera e convivono con le altre attività, a prescindere dalla specificità vocazionale dell'area, in ciò riproducendo un tratto tipico del contesto toscano.
L'area sud della Valdera ha prevalentemente una vocazione spiccatamente agricola e paesaggistico-ambientale con un'azione volta alla valorizzazione delle filiere agroalimentari e del turismo rurale.
Anche il turismo rurale e culturale, grazie alle numerose presenze architettoniche e paesaggistiche dei luoghi e dei borghi storici, le bellezze naturali e le produzioni enogastronomiche è diventato azione attrattiva di questa parte della Valdera. La Strada del Vino delle Colline Pisane, per esempio, è diventata occasione che riunisce aziende e istituzioni locali ed il cui scopo è quello di promuovere il territorio, consentendo a questi luoghi di mantenersi vitali, di valorizzare le tipicità e le molte attività economiche presenti. Parimenti il Piano del Cibo, ideato dalla Provincia di Pisa con il supporto scientifico del Laboratorio di studi rurali Sismondi dell'Università di Pisa, riconosce l'importanza centrale del cibo nel soddisfacimento di vecchi e nuovi bisogni e sottolinea l'importanza di una strategia intercomunale relativamente all'alimentazione che può portare alla fruizione dei territori con valenza agricola volta alla valorizzazione del sistema agroalimentare locale.
Anche la presenza di attività agrituristiche all'interno del territorio della Valdera diventa motivo di presidio territoriale da valorizzare ed incentivare al fine di promuovere una funzione erogatrice di servizi ambientali, sociali e per il benessere in generale.
Il carattere rurale e paesaggistico/ambientale della zona sud della Valdera dà l'opportunità al PSIV di intraprendere una linea di sviluppo territoriale anche attraverso la valorizzazione dei nuclei storici e dei percorsi antichi cercando di recuperare tutte quelle strutture edilizie e manufatti antichi lungo il percorso del Fiume Era che diventa, in questo contesto, il collegamento naturalistico ed ambientale tra la zona a sud della Valdera e la zona centrale. In questo contesto si inseriscono anche alcune tematiche caratteristiche di tutto il territorio intercomunale che hanno una valenza paesaggistica, turistica e ambientale. Esse sono rappresentate dalle aree tartufigene di Palaia, dalle aree termali di Casciana Terme Lari, dalla zona nord del Padule di Bientina che insieme alle potenziali aree di trasformazione in sinergia con il territorio rurale ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 all'esterno del territorio rurale, diventano motore per lo sviluppo e la valorizzazione delle aree rurali con un richiamo del turismo anche straniero e della richiesta di prodotti tipici toscani, sia all'interno del territorio della Valdera, sia all'esterno.
Nonostante la zona centrale e a nord della Valdera sia fortemente antropizzata, essa è anche caratterizzata da vaste aree agricole che, in certi casi, convivono con la parte del territorio urbanizzato e che consentono di creare quella zona di filtro paesaggistico che permette un passaggio dalle zone urbanizzate a quelle agricole in modo graduale. Per questo, come strategia di settore, il PSIV ha individuato le direttrici di connettività da riqualificare e/o da ricostituire sia di valenza regionale che di valenza locale, oltre a tutta una serie di varchi ambientali ed ecologici in

alcuni casi da riqualificare e in altri da tutelare. Esse rappresentano, le misure di tutela e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, che sarà poi utile alla nuova pianificazione urbanistica locale in modo da preservare e rendere competitivo il proprio potenziale ambientale.
Anche le fasce fluviali con i propri corridoi ecologici diventano, in questa accezione, caratteri di rilevante interesse ambientale e naturalistico da preservare e salvaguardare per l'equilibrio ambientale, la compensazione ecologica, la difesa idrogeologica, il tamponamento degli agenti inquinanti, il mantenimento della biodiversità, il contrasto al cambiamento climatico. Tali corridoi avranno anche l'importanza di rappresentare quelle unità tampone, che non saranno altro che, fasce spaziali di protezione degli elementi più vulnerabili della rete, dalle previsioni esterne e urbanizzabili.

Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio (obiettivo da raggiungere nelle seguenti utoe: della pianura bonificata di Bientina, delle Cerbaie di Bientina, dei monti e delle colline di Buti, della pianura bonificata di Buti, delle Cerbaie di Calcinaia, della piana alluvionale di Calcinaia, di collina di Capannoli, del fondovalle di Capannoli, della piana alluvionale di Casciana Terme Lari, delle colline termali di Casciana Terme Lari, di collina di Palaia, del fondovalle di Palaia, della piana alluvionale di Pontedera, di collina di Pontedera, di fondovalle di Pontedera)

[OB7] Qualità ecosistemica del territorio, ossia l'efficienza delle reti ecologiche, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, semi-naturali e antropiche degli ecosistemi.
[OB8] Valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio.

Strategia 3.2 Agricoltura come presidio del territorio (obiettivo da raggiungere nelle seguenti utoe: della pianura bonificata di Bientina, delle Cerbaie di Bientina, dei monti e delle colline di Buti, della pianura bonificata di Buti, delle Cerbaie di Calcinaia, della piana alluvionale di Calcinaia, di collina di Capannoli, del fondovalle di Capannoli, della piana alluvionale di Casciana Terme Lari, delle colline termali di Casciana Terme Lari, di collina di Palaia, del fondovalle di Palaia, della piana alluvionale di Pontedera, di collina di Pontedera,di fondovalle di Pontedera)

OB9] Centralità del ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e funzione erogatrice di servizi ambientali, sociali e per il benessere in generale.
[OB10] Politiche territoriali verso l'agricoltura sociale e di filiera corta, manifattura e terziario tecnologicamente avanzati, turismo sostenibile anche attraverso lo sviluppo di marchi, piattaforme distributive, recupero di competenze, formazione mirata, percorsi innovativi di inserimento al lavoro.

Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale

Infine la visione numero 4 si concentra sull'innovazione del sistema produttivo e culturale. La forte specializzazione della Valdera nell'attività manifatturiera e nello sviluppo del terziario viene affrontata dal PSIV come occasione per riqualificare e rafforzare le aree esistenti dedicate alla funzione industriale/artigianale.
Il Distretto Integrato della Valdera rappresenterà un forte potenziamento industriale/artigianale di richiamo intercomunale. Situato lungo il nuovo percorso infrastrutturale che collegherà il comune

di Pontedera con lo scalo merci di Vicarello, diventerà un grosso polo logistico per l'arrivo e la partenza delle merci, grazie alla presenza della ferrovia, anche da oltre Oceano fino a varcare i confini nazionali verso l'Europa centrale ed il nord Europa con importanti scali agli aeroporti di Pisa e Firenze. Questo tipo di connettività rappresenterà, per l'Unione Valdera, l'opportunità di aprire i propri confini produttivi e commerciali verso un mercato appetibile come quello straniero che tanto apprezza i prodotti toscani e pisani, a partire dal settore manifatturiero, a quello artigianale a quello dei prodotto del commercio al dettaglio a quello alimentare e dei prodotti tipici.
Le aree di sviluppo e riqualificazione produttiva avranno valenza anche come insediamenti APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate).
Come ci enuncia la pianificazione territoriale provinciale le APEA sono "sono caratterizzate dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza".
La Regione Toscana con la Legge 87/1998 ha stabilito, infatti, che le APEA sono "finalizzate alla promozione ed allo sviluppo di attività artigianali e industriali i cui processi siano gestiti come sistema territoriale d'insieme, in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, unitamente al sostegno, consolidamento e miglioramento della competitività del sistema produttivo regionale, in una prospettiva di sviluppo sostenibile". L'APEA, quindi, non sarà esclusivamente uno strumento di politica territoriale con il solo scopo di migliorare lo stato dell'ambiente in cui un sistema produttivo è ubicato, ma rappresenterà anche e soprattutto un'occasione di strutturare un sistema di benefici socio/economici e economicamente competitivi per le imprese presenti. Lo sviluppo della competitività delle imprese che opereranno nelle relative aree sarà uno dei principali obiettivi dell'APEA: il loro sviluppo costituirà un elemento di marketing e di attrattiva territoriale e diventerà una forma di corretta gestione dell'ambiente produttivo su cui fondare il miglioramento dello sviluppo produttivo sostenibile.
Tutto il sistema industriale/artigianale e commerciale dovrà promuovere la transizione verso un'economia circolare basato su un modello di produzione e consumo che genera la condivisione, il prestito, il riutilizzo, la riparazione, il riciclo dei materiali e i prodotti esistenti contribuendo a ridurre i rifiuti in quantità minime. Tale concetto combatte i principi dell'economia circolare fondato sul tradizionale modello economico lineare, fondato invece sul tipico schema "estrarre, produrre, utilizzare e gettare". Tutto questo genererà un aumento della competitività delle attività produttive oltre a dare un nuovo impulso all'innovazione e alla crescita economica e al territorio della Valdera di incrementare l'occupazione e quindi posti di lavoro.
In questo senso sarà importante anche il centro riuso dei materiali della discarica di Pontedera perché oltre ad essere il sito di richiamo per tutta la Valdera e oltre per lo smaltimento dei rifiuti urbani e di riciclo di rifiuti derivanti da lavorazioni varie, in futuro il suo "potenziale sfruttamento" potrà essere alleggerito proprio dall'introduzione dell'economia circolare del PSIV.

Il PSIV riconosce nel territorio della Valdera tre poli produttivi principali, Cascian Terme Lari – Pontedera – Ponsacco, Pontedera-Calcinaia-Bientina, Bientina-Buti, che rivestono carattere sovracomunale, da rafforzare anche con il sistema infrastrutturale di cui alla Visione 1.

Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali (obiettivo da raggiungere nelle seguenti utoe: del territorio urbanizzato di Bientina, del Territorio Urbanizzato di Buti, del Territorio Urbanizzato di Calcinaia, del Territorio Urbanizzato di Capannoli, del Territorio Urbanizzato di Casciana Terme Lari, del Territorio Urbanizzato di Palaia, del Territorio Urbanizzato di Pontedera)

[OB11] Protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta

differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili.
[OB12] Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Strategia 4.2 Integrazione del sistema culturale (obiettivo da raggiungere nelle seguenti utoe: del territorio urbanizzato di Bientina, del Territorio Urbanizzato di Buti, del Territorio Urbanizzato di Calcinaia, del Territorio Urbanizzato di Capannoli, del Territorio Urbanizzato di Casciana Terme Lari, del Territorio Urbanizzato di Palaia, del Territorio Urbanizzato di Pontedera)

[OB13] Produzione e circolazione di innovazione su scala locale, nel sistema di imprese profit e no-profit, attraverso il sostegno alla ricerca, la strutturazione di circuiti di scambio di conoscenze e buone pratiche e di altri strumenti dedicati.
[OB14] Diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica.

Nella seguente matrice si riassumono gli obiettivi delle Vision da raggiungere per ogni singola UTOE:

COMUNE	UTOE	Visione 1				Visione 2		Visione 3				Visione 4			
		Strategia 1.1			Strategia 1.2	Strategia 2.1	Strategia 2.2	Strategia 3.1		Strategia 3.2		Strategia 4.2		Strategia 4.2	
		OB1	OB2	OB3	OB4	OB5	OB6	OB7	OB8	OB9	OB10	OB11	OB12	OB13	OB14
BIENTINA	del territorio Urbanizzato di Bientina	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	della pianura bonificata di Bientina	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	delle Cerbaie di Bientina	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
BUTI	del Territorio Urbanizzato di Buti	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	dei monti e delle colline di Buti	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	della pianura bonificata di Buti	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
CALCINAIA	del Territorio Urbanizzato di Calcinaia	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	della piana alluvionale di Calcinaia	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	delle Cerbaie di Calcinaia	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
CAPANNOLI	del Territorio Urbanizzato di Capannoli	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	del fondovalle di Capannoli	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	di collina di Capannoli	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
CASCIANA TERME LARI	del Territorio Urbanizzato di Casciana Terme Lari	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	della piana alluvionale di Casciana Terme Lari	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	delle colline termali di Casciana Terme Lari	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
PALAIA	del Territorio Urbanizzato di Palaia	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	del fondovalle di Palaia	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	di collina di Palaia	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
PONTEDERA	del Territorio Urbanizzato di Pontedera	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
	della piana alluvionale di Pontedera	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	di collina di Pontedera	X	X	X	X		X	X	X	X	X				
	di fondovalle di Pontedera	X	X	X	X		X	X	X	X	X				

Per ogni UTOE i POC possono dettagliare ulteriori obiettivi locali e specifici in coerenza con il presente PSIV ed a condizione che non pregiudichino gli obiettivi strategici del presente Piano.
Per ogni UTOE i POC possono dettagliare le dotazioni territoriali da prevedersi parallelamente alle previsioni di sviluppo quinquennale nel rispetto dei minimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e previa verifica delle dotazioni esistenti e della distribuzione delle stesse.

Art. 42 - Strategie comuni per le Macro UTOE

Per ogni Macro UTOE si elencano le strategie e gli obiettivi specifici e gli indirizzi sia generali, che relativi alla rete infrastrutturale, viaria, e degli standards urbanistici, del PSIV negli ambiti territoriali relativi e comuni ai diversi territori comunali, che saranno poi da applicati con disciplina specifica nelle singole UTOE che le compongono.
Per quanto riguarda il territorio di Casciana Terme Lari le strategie e gli obiettivi specifici e gli indirizzi generali che particolari sono ulteriormente specificato nell'allegato 2 (Elaborato PG03).

1. Macro UTOE dei Monti e delle Colline di Buti

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE dei Monti e delle Colline di Buti.

- tutelare e valorizzare il territorio rurale con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali, alla gestione ed alle riqualificazione delle aree boscate e di interesse naturalistico (ANPIL, riserve, SIC/SIR), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali (vite e olio), quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio e dell'identità dei luoghi;
- promuovere il ruolo multifunzionale dell'agricoltura come elemento di valorizzazione socioeconomica, gestione paesaggistica e presidio del territorio;
- salvaguardare l'assetto idrogeologico del territorio anche mediante la promozione di pratiche colturali e forestali in grado di svolgere funzioni di difesa del suolo, protezione dagli incendi boschivi;
- recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente e la struttura insediativa storicizzata;
- recuperare e valorizzare l'area di Valle di Badia (complesso della Villa di Badia ed aggregati circostanti) in modo compatibile ed integrato con i valori storico architettonici e paesaggistici presenti nell'area;
- valorizzare e recuperare i manufatti di interesse storico e testimoniale quali mulini, frantoi, opifici, nel rispetto dei valori storico identitari.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE dei Monti e delle Colline di Buti.

- tutelare e valorizzare i corridoi ecologici e gli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti;
- qualificare e potenziare la rete dei percorsi storici e di interesse ambientale-paesaggistico e delle relative attrezzature di servizio.

2. Macro UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari.

- riqualificare la pianura alluvionale, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura storicamente bonificata;
- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica del P.I.T./P.P.R., anche attraverso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui, della viabilità poderale, garantendo l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico.

3. Macro UTOE della pianura bonificata di Buti e Bientina.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE della pianura bonificata di Buti e Bientina.

- tutela attiva per garantire l'equilibrio tra mantenimento delle attività agricole e forestali esistenti e la conservazione dell'unitarietà paesistico-ambientale e dell'integrità delle risorse naturali;
- azioni di escursionistica, didattica e scientifica dell'ambito territoriale e delle corrispondenti componenti antropiche e naturali;
- tutela e conservazione dell'area umida;
- tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici;
- riqualificare la pianura bonificata, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura;
- mantenimento e ripristino della funzionalità dei reticoli idraulici.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE della pianura bonificata di Buti e Bientina.

- qualificare ed adeguare il sistema infrastrutturale della viabilità;
- qualificare e potenziare la rete dei percorsi storici e di interesse ambientale-paesaggistico.

4. Macro UTOE delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della MACROUTOE delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia.

- tutela attiva per garantire l'equilibrio tra mantenimento delle attività agricole e forestali esistenti e la conservazione dell'unitarietà paesistico-ambientale e dell'integrità delle risorse naturali;
- azioni di escursionistica, didattica e scientifica dell'ambito territoriale e delle corrispondenti componenti antropiche e naturali;
- qualificazione dell'ambito territoriale come un luogo di esclusivo interesse e di particolare valore per la scoperta, conoscenza e comprensione degli aspetti naturalistici e ambientali della collina pisana e delle tradizioni ad essa storicamente legate, nonché per la sperimentazione e lo sviluppo dell'agricoltura biologica;

- conservazione delle risorse naturali, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di comunità biologiche, di biotopi, di processi naturali, di equilibri idraulici e idrogeologici, di equilibri ecologici;
- il mantenimento della superficie boschiva complessiva e il miglioramento della gestione dei boschi e della naturalità complessiva del paesaggio.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia.

- risistemazione e recupero delle strade bianche con particolare attenzione verso il recupero e la valorizzazione paesaggistica delle stesse, anche con soluzioni, se necessario, che garantiscano i caratteri cromatici esistenti e di ottimale drenaggio delle acque.
- manutenzione e miglioramento della rete minore presente nel territorio rurale;
- potenziamento della rete di mobilità lenta al fine di creare una rete di interconnessione con l'interno e l'esterno del territorio comunale;
- identificazione degli insediamenti extra-urbani presenti nel territorio rurale al fine di dotarli dei servizi necessari e facilitarne l'accessibilità ai servizi e agli standard presenti negli insediamenti urbani.

5. Macro UTOE della collina di Capannoli.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE della collina di Capannoli.

- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- salvaguardare il paesaggio agricolo, i sistemi naturalistici, il patrimonio edilizio rurale;
- recuperare e valorizzare il sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile;
- mantenere le aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzare al loro interno percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- individuare ambiti periurbani per la definizione dei limiti dell'abitato di Santo Pietro Belvedere in rapporto al sistema rurale circostante per la valorizzazione degli spazi aperti al fine di instaurare rapporti di relazione fra le parti.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE della collina di Capannoli.

- realizzare percorsi verdi;
- adeguare la rete stradale esistente;
- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- conservare i tracciati esistenti e i percorsi interpoderali;
- valorizzare il sistema delle percorrenze di interesse paesaggistico;
- recuperare e salvaguardare gli antichi percorsi integrati nella maglia poderale esistente attorno all'abitato di Capannoli e Santo Pietro Belvedere.

6. Macro UTOE delle colline di Pontedera e Palaia.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE delle colline di Pontedera e Palaia.

- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico nonchè del patrimonio edilizio esistente di interesse storico;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale;
- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- valorizzazione del patrimonio boschivo e recupero agricolo delle aree abbandonate.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE delle colline di Pontedera e Palaia.

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- valorizzazione del ruolo multifunzionale della viabilità vicinale ad uso pubblico;
- promozione e valorizzazione della rete dei percorsi escursionistici.

7. Macro UTOE delle colline termali di Casciana Terme e Lari.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE delle colline termali di Casciana Terme e Lari.

- preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturale;
- mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali;
- valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;
- preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario;
- favorire iniziative tese allo sviluppo e al mantenimento delle colture frutticole tipiche del territorio larigiano intorno alle quali si sono sviluppate nel tempo anche iniziative di tipo culturale;
- promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività ecologica da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici presenti nell'UTOE e le matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale).

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE delle colline termali di Casciana Terme e Lari.

- migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua presenti;

- favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre e percorsi perifluviali, e sia integrata con le altre parti del territorio rurale e con i centri urbani.

8. Macro UTOE di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera.

- mitigazione del rischio idraulico e accrescimento valore ecologico e ambientale dei fiumi;
- salvaguardia idraulica del "reticolo idraulico secondario" e delle fosse campestri;
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nel territorio della macro UTOE di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera.

- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- definire percorsi di fruizione lungo le connessioni tra la pianura e il sistema delle acque.

9. Macro UTOE di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme Lari.

- Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della macro UTOE di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme Lari.

- riqualificare la pianura alluvionale, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura storicamente bonificata;
- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica del P.I.T./P.P.R., anche attraverso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui, della viabilità poderale, garantendo l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico.

Art. 43 - Unità territoriali organiche elementari UTOE (STR06)

Le MacroUTOE vengono a loro volta articolate per UTOE che individuano il Territorio Urbanizzato ed i perimetri comunali.
Per le UTOE ricadenti in due differenti MacroUTOE valgono le discipline generali riportate nella corrispondente MacroUTOE.
Nelle UTOE valgono le prescrizioni contenute nelle invarianti strutturali e nelle MacroUTOE di riferimento a cui si aggiungono le seguenti discipline specifiche delle UTOE.
Rimane comunque fondamentale evitare saldature tra aree urbanizzate e gli assi infrastrutturali di accesso, mantenendo i varchi inedificati fra gli insediamenti al fine di riqualificare le relazioni paesaggistiche fra essi e i contesti rurali contermini.

Per quanto riguarda, invece, il livello di dettaglio delle UTOE esse sono suddivise nel seguente modo:

- una prima UTOE è rappresentata dall'insieme dei singoli territori urbanizzati (TU della III Invariante) dei Comuni dell'Unione. Essa corrisponde quindi non solo ai centri abitati, ma anche ad alcune aree limitrofe così come disegnate nella definizione del perimetro urbano, aree aperte non di per sé necessariamente edificabili, ma inserite per la rigenerazione e la riqualificazione urbana. Si rimanda alla consultazione della tavola grafica ST 10.

- le altre UTOE sono composte dal resto delle aree rappresentate dal territorio rurale. L'UTOE di carattere rurale potrà a sua volta essere suddivisa in ulteriori UTOE a seconda delle specificità del territorio (es. morfotipi rurali, strumenti di gestione del territorio agricolo, confini amministrativi, ecc.).

Considerata la necessità di fare una chiara distinzione tra TU disegnato con le relative classi articolate seguendo l'Art. 4 della Legge 65/2014, UTOE e Macro-UTOE si riporta di seguito una prima rappresentazione grafica di confronto tra le perimetrazioni effettuate.
In estrema sintesi:

Macro-UTOE → UTOE + Perimetro Territorio Urbanizzato

Le MacroUTOE, sono così articolate nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (UTOE):

• del territorio Urbanizzato di Bientina,
• della pianura bonificata di Bientina,
• delle Cerbaie di Bientina,
• del Territorio Urbanizzato di Buti,
• dei monti e delle colline di Buti,
• della pianura bonificata di Buti,
• del Territorio Urbanizzato di Calcinaia,
• della piana alluvionale di Calcinaia,
• delle Cerbaie di Calcinaia,
• del Territorio Urbanizzato di Capannoli,
• del fondovalle di Capannoli,
• di collina di Capannoli,
• del Territorio Urbanizzato di Casciana Terme Lari,
• della piana alluvionale di Casciana Terme Lari,
• delle colline termali di Casciana Terme Lari,
• del Territorio Urbanizzato di Palaia,
• del fondovalle di Palaia,
• di collina di Palaia,
• del Territorio Urbanizzato di Pontedera,
• della piana alluvionale di Pontedera,
• di collina di Pontedera,
• di fondovalle di Pontedera,

che, per quanto attiene alle UTOE esterne dal perimetro del Territorio Urbanizzato e per ogni Comune facente parte dell'Unione, sono cosi rappresentate nella seguente matrice:

MACRO UTOE	COMUNE/Nome UTOE						
	BIENTINA	BUTI	CALCINAIA	CAPANNOLI	CASCIANA TERME LARI	PALAIA	PONTEDERA
dei Monti e delle Colline di Buti		dei monti e delle colline di Buti					
della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari			della piana alluvionale di Calcinaia		della piana alluvionale di Casciana Terme Lari		della piana alluvionale di Pontedera
della pianura bonificata di Buti e Bientina	della pianura bonificata di Bientina	della pianura bonificata di Buti					
delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia	delle Cerbaie di Bientina		delle Cerbaie di Calcinaia				
delle colline di Capannoli				di collina di Capannoli			
delle colline di Pontedera e Palaia						di collina di Palaia	di collina di Pontedera
delle colline termali di Casciana Terme Lari					delle colline termali di Casciana Terme Lari		
di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera				del fondovalle di Capannoli		del fondovalle di Palaia	di fondovalle Pontedera
di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme Lari				del fondovalle di Capannoli	della piana alluvionale di Casciana Terme Lari		

CAPO II - BIENTINA

Art. 44 - UTOE del territorio urbanizzato di Bientina

1. Descrizione di Sintesi.

L'Utoe del territorio urbanizzato di Bientina ricomprende i seguenti Ambiti Sub-Locali:
l'ambito sub-locale di Bientina, l'ambito sub-locale di Quattro Strade, l'ambito Sub-locale di Santa Colomba, l'ambito sub-locale di Pratogrande.
L'ambito sub-locale di Bientina e l'area produttiva di Pratogrande sono ricompresi nella macro-utoe della Pianura Bonificata di Buti e Bientina, mentre gli altri ambiti sono ricompresi nella macro-utoe delle Cerbaie di Bientina e Calcinaia.
L'area industriale di Pratogrande si caratterizza, insieme alla speculare area nel territorio comunale di Buti, per la posizione strategica rispetto alla principale arteria di collegamento della Valdera con il nodo autostradale (SP 3 Bientina-Altopascio-Fi-Pi-Li-A11).
L'ambito sub-locale di Bientina ricomprende gli insediamenti storicizzati del centro storico e gli insediamenti di recente formazione sia di carattare residenziale che commerciale-artigianale (Paleoalveo).

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE del territorio urbanizzato di Bientina.

Essi sono:

- obiettivo prioritario è quello di adeguare ed ottimizzare la rete infrastrutturale presente con relativo potenziamento, in direzione di una gerarchizzazione dei flussi di traffico;
- potenziamento della rete infrastrutturale così come specificato nell'obiettivo seguente;
- creazione di piste ciclabili e mobilità sostenibile all'interno dell'UTOE, anche in collegamento con i territori limitrofi;
- riqualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 della LRT 65/2014, al fine di realizzare gli obiettivi sopra previsti con formazione di nuova viabilità e arrichimento della dotazione di standards urbanistici.
- È perseguito l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico-architettonico-tipologico che recente, e pertanto il POC dovrà articolare le normative tese a riqualificare dal punto di vista sismico, energetico e funzionale tutto il patrimonio nel rispetto dei caratteri specifici;
- valorizzazione e potenziamento del sistema del verde pubblico esistente, sia di carattere compatto, che di carattere reticolare, al fine di implementare le connessioni ecologiche tra territorio urbanizzato e territorio rurale e garantire inoltre l'abbattimento delle polveri sottili (PM10) anche in attuazione del PAC Comunale.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Bientina.

Essi sono:

- realizzazione della Variante S.R.T. 439 ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel Comune di Calcinaia rientrante all'interno del PRIM approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 18/2014. La viabilità in questione rappresenta un'alternativa alla maglia stradale presente lungo la quale si attestano numerose attività industriali, artigianali e commerciali consentendo un più agevole collegamento tra i centri abitati di Calcinaia, Bientina, Buti e Vicopisano. Questo diventerà obiettivo per deviare il traffico di mezzi pesanti onde consentire una migliore sicurezza della circolazione e ridurre l'impatto relativo all'inquinamento acustico ed ambientale causato da tali mezzi, per favorire l'inserimento della stessa strada in progetti di valorizzazione dei centri abitati afferenti;
- realizzazione di viabilità di collegamento a sud-est del centro abitato di Bientina della SR439 con Via del Monte Ovest SP25, al fine di alleggerire il centro abitato dal traffico pesante, in collegamento con Santa Maria a Monte – Comprensorio del Cuoio (Via Francesca - SP5);
- realizzazione di viabilità di collegamento a nord-est del centro abitato di Bientina della SP3 con Via del Monte Ovest SP25, al fine di alleggerire il centro abitato dal traffico pesante, in collegamento con Santa Maria a Monte – Comprensorio del Cuoio (Via Francesca – SP5);
- potenziamento degli standard, da intendersi come funzionale distribuzione di aree per parcheggi, verde pubblico e di aree per servizi pubblici, al fine di raggiungere una elevata qualità e dotazione di standard ad abitante oltre i limiti di legge.
- potenziare la direttrice nord-sud di collegamento della Valdera (SRT 439; Fi-Pi-Li) con l'autostrada Firenze-Mare A11, riqualificando e potenziando la SP3 Bientina-Altopascio compresa la realizzazione di rotatorie in prossimità delle intersezioni principali.

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree complessivamente funzionali alla ricucitura dei margini urbani, alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana e social housing.
La riqualificazione dei margini è perseguita attraverso:

a) forme di riqualificazione urbana finalizzata a definire una forma urbana compiuta con nuova dotazione di standard, compresa l'edilizia sociale,
b) rigenerazione urbana attraverso iniziative di decollo di manufatti impropri presenti nel territorio urbanizzato verso aree di atterraggio;
c) recupero urbano in loco laddove la densità edilizia è tale da non richiedere la necessità di trasferimento di volumi.

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree complessivamente funzionali alla ricucitura dei margini urbani, alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana e social housing.

Direttive di Ambito sub-Locale
Ambito sub-Locale di Bientina

BIENTINA- BI 1 – Tav. STR07
Il mantenimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di poter ampliare gli attuali impianti produttivi posti a sud a condizione di lasciare ampie fasce intermedie fra i potenziali ampliamenti produttivi ad ovest e gli insediamenti residenziali posti ad est e verso il canale Fossa nuova a nord sì da mantenere connessioni visive ed ecologiche con la campagna a nord. Deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area, possibilmente lato ovest per i nuovi impianti produttivi e lato est (Via Martraverso) per le aree a verde.

BIENTINA- BI 2 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica; lungo la nuova arteria devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà garantire uno spazio centrale a verde pubblico/piazza che costituisca anche spazi a servizio degli insediamenti esistenti attualmente sfrangiati sul retro; la cortina edilizia est del nuovo insediamento e ad ovest della nuova circonvallazione deve allinearsi con la cortina edificata a nord della Fossa nuova sì da creare una continuità . di paesaggio urbano. Nella parte nord verso la Fossa Nuova deve essere lasciata una adeguata fascia di rispetto da destinare a verde pubblico e per ragioni di difesa idraulica oltre che per ragioni paesaggistiche e di connesione ecologica e di accesso agli argini del canale. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

BIENTINA- BI 3 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire in primo luogo per atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana, dal territorio urbanizzato, o ambientale, dal territorio rurale. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata lungo una viabilità a carattere urbano interna parallela e collegata con la nuova circonvallazione in pochi punti e possibilmente collegati con le strade attualmente a fondo chiuso nei tessuti esistenti sì da ricreare con l'edificato esistente lungo la via provinciale un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) che fungano da interruzioni nell'edificato, posto con fronti edilizi est-ovest, sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso la campagna a sud. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

BIENTINA- BI 4 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per realizzare spazi pubblici necessari anche agli insediamenti esistenti e per accedere in compensazione alle aree per la nuova circonvallazione. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano a nord della SP25 devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata lungo una viabilità a carattere urbano interna parallela e collegata con la nuova circonvallazione in pochi punti e possibilmente collegati con le strade attualmente a fondo chiuso nei tessuti esistenti sì da ricreare con l'edificato esistente lungo la via provinciale un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso lo spazio agricolo a nord. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

BIENTINA- BI 5 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire in primo luogo per atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana, dal territorio urbanizzato, o ambientale, dal territorio rurale. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata in coerenza paesaggistica con l'edificato esistente frutto della pianificazione degli strumenti urbanistici, in ogni caso cercando di ricreare con questo un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) che fungano anche da interruzioni nell'edificato sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso lo spazio agricolo ad est. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.
BI6: Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno consentire di mantenere fasce verdi lungo la Via Umberto Nobile che costituisce il limite urbano dell'insediamento verso nord e lungo la vecchia area della ex ferrovia Lucca Pontedera, sì da creare una barriera verde e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata in coerenza paesaggistica con l'edificato esistente frutto della pianificazione degli strumenti urbanistici e dotata dei necessari spazi da destinare a parcheggio pubblico. Lungo la Via Pacini dovranno essere allestiti parcheggi e una fascia di verde piantumato e destinato a pista ciclabile e percorsi pedonali.

Ambito sub-locale di Quattro Strade

BIENTINA- BI 7 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per la realizzazione di parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico attrezzato lungo la strada centrale dell'insediamento. Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di idonee piantumazioni e garantire una visibilità verso la campagna ad ovest. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

Ambito Sub-locale di Santa Colomba

BIENTINA- BI 8 – Tav. STR07
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire per l' atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana del manufatto ex produttivo presente lungo la SP 8. Nell'area di decollo dovrà essere demolito il manufatto presente e in luogo di questo realizzare edifici in con caratteristiche simili a quelli che caratterizzano l'edificato della Frazione creando in tale luogo un parcheggio pubblico piantumato prospiciente la SP8 ma tutto interno e con due soli accessi che devono servire anche per i fabbricati da edificare oltre il parcheggio. Deve essere creato uno spazio di verde pubblico attrezzato che costituisca anche una connessione ecologica e visiva verso la campagna a nord-ovest. Le altre due piccole aree prossime all'area di decollo dovranno essere attrezzate con la stedsa densità e tipologie degli edifici adiacenti (case mono-bifamiliari-quadrifamiliari) e essere dotate di connessioni verdi. L'area principale di atterraggio più lontana dall'area di decollo dovrà contenere al proprio interno e rivolto verso la SP8 un parco urbano che funga anche da centralità urbana, essendo prossima alla sede della contrada della Frazione. La cortina degli edifici dovranno essere arretrati e fungere da ricucitura con il tessuto urbano esistente a nord e a sud. L'area dovrà essere altresì dotata di parcheggi pubblici necessari anche per gli insediamenti esistenti. Le aree dovranno ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

Ambito sub-locale di Pratogrande.

BIENTINA- BI 9 – Tav. STR07
Il completamento dell'area di Pratrogrande dovrà avvenire per comparti funzionali in contiguità con la rete infrastrutturale esistente o da adeguare e attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Bientina. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU BIENTINA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	67.800	15.000	**82.800**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	150.000	0	**150.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	11.000	0	**11.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	6.000	0	**6.000**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	7.000	0	**7.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	19.500	0	**19.500**	0
TOTALI	**261.300**	**15.000**	**276.300**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 45 - UTOE delle Cerbaie di Bientina

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE delle Cerbaie di Bientina rappresenta il complesso collinare al limite orientale del territorio comunale, il sistema delle aree boscate, le viste panoramiche sul padule di Bientina. L'area ricomprende il sito Natura 2000 ZSC Cerbaie.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE delle Cerbaie di Bientina.

Essi sono:

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi per l' UTOE delle Cerbaie di Bientina:

- tutela attiva per garantire l'equilibrio tra mantenimento delle attività agricole e forestali esistenti e la conservazione dell'unitarietà paesistico-ambientale e dell'integrità delle risorse naturali;
- azioni di escursionistica, didattica e scientifica dell'ambito territoriale e delle corrispondenti componenti antropiche e naturali;
- qualificazione dell'ambito territoriale come un luogo di esclusivo interesse e di particolare valore per la scoperta, conoscenza e comprensione degli aspetti naturalistici e ambientali della collina pisana e delle tradizioni ad essa storicamente legate, nonché per la sperimentazione e lo sviluppo dell'agricoltura biologica;
- valorizzazione e conservazione dei varchi paesaggistici presenti;
- conservazione delle risorse naturali, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di comunità biologiche, di biotopi, di processi naturali, di equilibri idraulici e idrogeologici, di equilibri ecologici;
- il mantenimento della superficie boschiva complessiva e il miglioramento della gestione dei boschi e della naturalità complessiva del paesaggio;
- realizzazione di annessi amatoriali, sia per l'agricoltura che per la tenuta degli animali che per attività ad essi legati, ai sensi del regolamento regionale vigente, e comunque come disciplinato nel POC;
- recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico-architettonico-tipologico che recente, ai fini di presidio ambientale del territorio;
- recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola al fine di incentivare lo sviluppo delle attività agricole presenti;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- sono ammesse attività integrative a quelle agricola quali:
  a) attività commerciali di vicinato per la vendita di prodotti locali o a servizio degli insediamenti minori esistenti;
  b) attività artigianali a servizio dell'attività agricola o degli insediamenti minori esistenti;
  c) attività di servizio alle attività agricole e agli insediamenti minori esistenti, compreso quelle per la tenuta e la cura di animali da cortile.
  d) altre attività disciplinate dal POC, compatibili con il contesto in cui si inseriscono.
- la disciplina del P.O.C. assicura, nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, oltre al rispetto del dimensionamento di Piano, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione;
- favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi perifluviali.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE delle Cerbaie di Bientina.

Essi sono:

- riqualificazione e adeguamento dei due assi infrastrutturali nord-sud (SP8) e est-ovest (SP25), al fine di migliorare il collegamento all'interno del territorio comunale fra gli insediamenti urbani, con i territori esterni e con gli insediamenti presenti nel territorio rurale;
- manutenzione e miglioramento della rete minore presente nel territorio rurale;
- potenziamento della rete di mobilità lenta al fine di creare una rete di interconnessione con l'interno e l'esterno del territorio comunale;
- identificazione degli insediamenti extra-urbani presenti nel territorio rurale al fine di dotarli dei servizi necessari e facilitarne l'accessibilità ai servizi e agli standard presenti negli insediamenti urbani.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

All'interno dell'Uote delle Cerbaie di Bientina si indivua la seguente area con relativa disciplina:

BIENTINA-Area BI08b-Area per la realizzazione del nuovo polo scolastico delle colline-Tav. STR07
Verificare il rispetto delle specifiche misure di conservazione riferite al sito di importanza regionale SIR n.63 Cerbaie di cui alla DGR n.644 del 05/07/2004 e di conseguenza dotare il POC di specifiche misure di mitigazione riferite alla previsione del Polo Scolastico.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE delle Cerbaie di Bientina. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLE CERBAIE DI BIENTINA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	3.000
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	2.500	0	**2.500**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**2.500**	**0**	**2.500**	**3.000**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 46 - UTOE della pianura bonificata di Bientina

1. Descrizione di Sintesi.

L'utoe dalla Pianura Bonificata di Bientina rappresenta il paesaggio di pianura ricompreso nel comune di Bientina.
Essa è sostanzialmente suddivisa in due sub-ambiti, che saranno meglio individuati e disciplinati nel POC:

- ambito a nord del “Fosso di Confine” (così come denominato sul Reticolo Regionale) a prevalente carattere ambientale;
- ambito a sud dello stesso fosso a prevalente carattere agricolo periurbano;

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell’UTOE della pianura bonificata di Bientina.

Essi sono:

Per l'ambito a nord del Fosso di Confine:

- tutela e conservazione dell'area umida;
- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica anche mantenendo in efficienza il reticolo idraulico minore;

- riqualificare la pianura bonificata, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura;
- mantenimento e ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- tutela e conservazione della vegetazione palustre e ripariale;
- valorizzazione dell'Oasi di Tanali e di tutta l'area palustre anche ai fini turistici-ambientali;
- potenziamento della rete di sentieristica e della mobilità lenta, e collegamento con le reti leggere dei territori limitrofi;
- incentivare e salvaguardare le colture tipiche dell'area palustre;
- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.

Per l'ambito a sud del Fosso di Confine:

- tutela e valorizzazione delle aree agricole periurbane e delle colture ivi presenti anche in rapporto agli insediamenti urbani presenti in un'ottica di filiera corta;
- realizzazione di annessi amatoriali, sia per l'agricoltura che per la tenuta degli animali che per attività ad essi legati, ai sensi del regolamento regionale vigente, e comunque come disciplinato nel POC;
- recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico-architettonico-tipologico che recente, ai fini di presidio ambientale del territorio;
- recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola al fine di incentivare lo sviluppo delle attività agricole presenti;
- o quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- per quanto concerne i sistemi infrastrutturali valorizzare le direttrici che già esistono implementandole o creandone di nuove non lontano da quelle esistenti e dagli insediamenti urbani, anzi utilizzando queste come nuovi limiti del territorio urbanizzato e dotarle di barriere verdi e piste ciclabili e percorsi pedonali.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE della pianura bonificata di Bientina.

Essi sono:

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE della pianura bonificata di Bientina:

- realizzazione della Variante S.R.T. 439 ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel Comune di Calcinaia rientrante all'interno del PRIM approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 18/2014. La viabilità in questione rappresenta un'alternativa alla maglia stradale presente lungo la quale si attestano numerose attività industriali, artigianali e commerciali consentendo un più agevole collegamento tra i centri abitati di Calcinaia, Bientina, Buti e Vicopisano. Questo diventerà obiettivo per deviare il traffico di mezzi pesanti onde consentire una migliore sicurezza della circolazione e ridurre l'impatto relativo all'inquinamento acustico ed ambientale causato da tali mezzi, per favorire l'inserimento della stessa strada in progetti di valorizzazione dei centri abitati afferenti.
- potenziare la direttrice nord-sud di collegamento della Valdera (SRT 439; Fi-Pi-Li) con l'autostrada Firenze-Mare A11, riqualificando e potenziando la SP3 Bientina-Altopascio

compresa la realizzazione di rotatorie in prossimità delle intersezioni principali. Nel terririo rurale della pianura bonificata, l'adeguamento di tale infrastruttura dovrà essere effettuato nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;

- realizzazione di viabilità di collegamento a sud-est del centro abitato di Bientina della SR439 con Via del Monte Ovest SP25, al fine di alleggerire il centro abitato dal traffico pesante, in collegamento con Santa Maria a Monte – Comprensorio del Cuoio (Via Francesca - SP5);
- realizzazione di viabilità di collegamento a nord-est del centro abitato di Bientina della SP3 con Via del Monte Ovest SP25, al fine di alleggerire il centro abitato dal traffico pesante, in collegamento con Santa Maria a Monte – Comprensorio del Cuoio (Via Francesca – SP5);
- manutenzione e miglioramento della rete minore presente nel territorio rurale;
- potenziamento della rete di mobilità lenta al fine di creare una rete di interconnessione con l'interno e l'esterno del territorio comunale;
- identificazione degli insediamenti extra-urbani presenti nel territorio rurale al fine di dotarli dei servizi necessari e facilitarne l'accessibilità ai servizi e agli standard presenti negli insediamenti urbani.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

All'interno dell'Uote della pianura bonificata di Bientina si indivuano le seguenti aree con relativa disciplina:

BIENTINA-Area BI06b-Area a Sud Fossa Nuova per ampliamento "Toscana Pallets" - Tav. STR07
il POC dovrà prevedere opportune misure di mitigazioni ai fini dell'integrazione paesaggistica degli interventi;

BIENTINA-Area BI07b-Pratogrande - Area a Sud-Est comparto 1 per ampliamento attività produttive - Tav. STR07
La zona industriale di Pratogrande è stata oggetto della conferenza di copianificazione per il POC in data 11 gennaio 2019 avviato ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014 e che lo stesso è stato oggetto della conferenza di copianificazione del PSI in data 13/05/2020 in cui si sono confermate le valutazioni già contenute nella prima conferenza del POC.
Nella suddetta conferenza e in quella successiva del PSI, redatto invece ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, si confermava il parere già espresso nella prima conferenza ed in particolare si chiedeva di introdurre misure di mitigazione al contorno, data la delicatezza della zona in cui l'area di Pratogrande è inserita e a fronte dell'inserimento del comparto sud-est oggetto di copianificazione si chiedeva di ridurre le aree del TU di Pratogrande poste a nord: ciò è stato fatto sia nel PSI che nel redigendo PO. Inoltre nelle strategie del PSI è stata inserita la previsione del consolidamento/ampliamento della SP3 Bientina- Altopascio a completamento della già prevista nuova SR439 prevista sino a Cascine di Buti in corrispondenza appunto della SP3 al fine di poter collegare la Valdera ed in particolare i tre poli produttivi, Cascine di Buti/Pratogrande, Calcinaia-Fornacette/Pontedera-Gello, e Perignano/Ponsacco con le due arterie regionali SCG FI.PI.LI e A11 come strategia di rilancio di tutto il sistema produttivo della Valdera , che peraltro il PSI ha proposto anche di collegare su rotaia con l'interporto di Guasticce. Si ritiene pertanto che la conferma avvenuta nell'ambito della conferenza di copianificazione del PSI dell'Area produttiva di Pratogrande avesse lo scopo di consolidare il polo nord del sistema produttivo della Valdera , strategia che non può essere subordinata ad una meccanica valutazione fatta ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 65/2014. La scelta degli strumenti urbanistici precedenti non ha avuto completamente seguito per il semplice fatto che non era stato risolto il problema infrastrutturale

della SP3 (limitazioni di carico) non essendo di competenza comunale, cosa che invece è stata correttamente fatta a livello sovracomunale di PSI. Si ritiene pertanto corretta l'impostazione di TU data dal PSI e dal redigendo POC, anzi si coglie l'occasione per sollecitare la Unione della Valdera e la Regione, che oltre alla previsione all'interno del PSI del completamento della nuova 439 , sollecitino la realizzazione della stessa sino alla circonvallazione di Altopascio, come già alcuni anni fa la stessa Provincia di Pisa, riteneva necessario, anche per evitare gli ingenti costi di manutenzione della attuale SP 3.

BIENTINA - Area BI09b - Aree Ex-Fattoria Medicea - Tav. STR07
La disciplina del POC per l'attuazione degli interventi a carattere produttivo sul margine dell'insediamento di Bientina (porzione nord) deve comunque tenere conto delle seguenti direttive correlate all'obiettivo 1 (Scheda d'Ambito 08 del PIT-PPR) al fine di prevedere tutte le misure di mitigazione paesaggistica, connettività ambientali e varchi visuali necessari a ristabilire relazioni territoriali con il sistema agro-ambientale circostante:
1.4 - "*evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;"*
1.3 – "*assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*"
Si raccomanda, che il margine della nuova edificazione non vada oltre il limite costituito dal fabbricato esistente posto lungo la via marco Polo. Si raccomanda inoltre, di definire per l'area in oggetto destinazioni urbanistiche e tipologie edilizie che siano compatibili con il tessuto e la scala dell'edificazione esistente.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE della pianura bonificata di Bientina. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	45.448	0	**45.448**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	26.448	0	**26.448**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**71.896**	**0**	**71.896**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO III - BUTI

Art. 47 - UTOE del territorio urbanizzato di Buti

1. Descrizione di Sintesi.

L'Utoe del territorio urbanizzato di Buti, ricomprende tre ambiti sub-locali e precisamente:
- l'ambito sub-locale di Buti, l'ambito sub-locale di La Croce e l'ambito sub-locale La Piana di Cascine di Buti.
L'ambito sub-locale di Buti è ricompreso all'interno della Macro Utoe dei monti e delle colline di Buti.
Tale ambito sub-locale ricomprende l'antico edificato di Buti. Attualmente confina a Nord, Ovest e Sud con il Monte Pisano e Est con la piana di Bientina, da cui Buti deriva l'origine del proprio nome (dal latino tardo bucita, "pascolo di buoi").
La costruzione del capoluogo, sembra risalire attorno all'anno 850, per poi svilupparsi attorno all'anno Mille all'interno di un sistema difensivo fortificato a presidio del territorio, costituito da 8 castelli. Il capoluogo si è successivamente espanso verso la piana; tuttavia rimane di pregio ambientale, rimanendo inalterato il suo inserimento nel Monte Pisano e il suo aspetto di interesse storico.
Spicca fra i vari monumenti, la Villa Medicea di Buti, sorta nel secolo XVI sulle rovine di una vecchia fortezza del secolo XI, ancora parzialmente visibile; la villa è circondata da un giardino formato da tre terrazzamenti di elevato valore ambientale e paesaggistico.
Si può altresì osservare, come testimonianza del passato medievale, la fortificazione che sormontava, a scopi difensivi il borgo, attualmente denominata Castel Tonini, con ancora presente la porta di accesso al paese e alle cui spalle si trova il borgo antico di Buti, che ha mantenuto le originali fattezze medievali.
Le particolari condizioni geomorfologiche del territorio (costituito da una ristretta lingua di depositi alluvionali circondata da rilievi collinari e dalle pendici rocciose del Monte Pisano) hanno condizionato lo sviluppo urbanistico che ha rispettato, di fatto, modalità aggregative e rapporti spaziali storici che oggi rappresentano un elemento di qualità del capoluogo.
Lo sviluppo edilizio, peraltro molto limitato, ha seguìto le modalità di crescita tradizionali, occupando le esigue fasce di terreno lungo la viabilità di crinale e lungo il percorso del Rio Magno; la strada provinciale del Monte Serra che da Cascine sale verso Buti rappresenta non solo l'asse viario più importante, ma la direttrice di sviluppato del sistema urbano.
Anche i servizi presenti, risultando interventi successivi di integrazione, sono ubicati in modo periferico all'abitato residenziale, sulle ramificazioni del sistema viario principale.
L'ambito sub-locale di La Croce, è ricompreso totalmente nella Macro Utoe dei Monti e delle colline di Buti ed è costituito dall'abitato denominato "La Croce".
L'ambito sub-locale confina con quello di Buti a Est, col Monte Pisano a Nord e a Sud, a ovest con l'ambito sub-locale "La Piana di Cascine di Buti".
La frazione "La Croce" è costituita prevalentemente da tessuti residenziali di formazione recente, sviluppatisi a partire dagli anni settanta del novecento per progressiva espansione lungo l'asse viario della SP 38 (attualmente via Gramsci/Martiri della Libertà) che collega il borgo di Buti con l'abitato di Cascine. L'insediamento attuale si configura pertanto come un aggregato urbano di tipo lineare organizzato rispetto al percorso matrice (la viabilità provinciale) con diramazioni a pettine debolmente strutturate e/o incomplete sul lato a monte e sul lato a valle, verso il Rio Magno. Costituisce parziale eccezione l'asse di via Vecchia delle Vigne, parallelo alla viabilità principale, attorno al quale si sono progressivamente sviluppati interventi insediativi anche di matrice pianificata.

Nel suo assetto attuale, il tessuto urbanizzato si estende pressoché senza soluzione di continuità verso il fondovalle, fino quasi a realizzare una saldatura con l'area urbana di Cascine.
Trattasi di un edificato recente, carente di punti di rilievo e spazi pubblici di interesse, ma tipico degli aggregati del periodo storico in cui si è generato, caratterizzato da mancanza di organicità e legato alle esigenze di utilizzare le urbanizzazione già esistenti.
Dal punto di vista geomorfologico il processo insediativo ha interessato prevalentemente i depostiti allivionali del bacino del Rio Magno, di origine mista nella parte alta per assumere poi caratteri limo-argillosi nelle aree più a valle.
L'ambito sub-locale Piana di Cascina è ricompreso in parte nella Macro Utoe dei Monti e delle colline di Buti ed in parte nella Macro Utoe della pianura bonificata di Buti e Bientina ed è costituito dalla frazione Cascine di Buti.
L'ambito sub-locale confina con quello di "La Croce" a Ovest, con le pendici del Monte Pisano a Nord, a Sud ed a Ovest con la pianura di Bientina.
La piana di Cascine fu sede in tempi antichi di una fattoria granducale, da cui il toponimo. Entrato a far parte del territorio amministrativo di Buti nel 1867, l'insediamento si è sviluppato a partire dall'originario nucleo posto in prossimità del ponte sul Serezza (attuali via Dogana/via della Chiesa), per poi espandersi in modo lineare nel corso del novecento lungo la direttrice costituita dalla SS439, fino alla diramazione per il capoluogo. La posizione di crocevia sul percorso Pontedera-Lucca (caratterizzato anche dalla presenza del tracciato ferroviario storico, oggi dismesso) ne ha progressivamente consolidato e rafforzato la dimensione urbana, fino alla consistente crescita edilizia degli ultimi decenni, che ha determinato l'espansione e la densificazione del tessuto insediativo secondo un sistema prevalentemente "a pettine" rispetto all'asse viario matrice. Ad est della "barriera" costituita dall'asse ferroviario dismesso, nella piana alluvionale delimitata dal canale Emissario, si è sviluppata e consolidata un'importante area artigianale, con la realizzazione del primo PIP in località La Tura fino ad arrivare alle recenti espansioni in fase di attuazione.
All'interno ed ai margini della struttura urbana sono presenti attrezzature e servizi di interesse pubblico (scolastici, sportivi, ecc.), tuttavia il tessuto è carente di luoghi di centralità e spazi di relazione capaci di caratterizzare l'immagine urbana. La presenza del tracciato ferroviario dismesso da recuperare/valorizzare, insieme alle aree di margine ad esso contermini, costituisce in tal senso una significativa opportunità per la riqualificazione complessiva dell'insediamento e delle sue relazioni con la vicina area produttiva ed il contesto ambientale e paesaggistico.
Dal punto di vista geomorfologico l'insediamento si estende nella piana di deposito alluvionale formatasi allo sbocco della valle del Rio Magno, interessando anche la fascia pedecollinare ai margini settentrionale e meridionale della valle.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE del territorio urbanizzato di Buti.

Essi sono:

- valorizzazione del ruolo del centro storico di Buti e dei nuclei storici minori (Castel di Nocco, Panicale) quali elementi cardine per l'identità del territorio e della comunità locale, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico architettonico, il

consolidamento e la promozione della residenza e delle funzioni di servizio, la qualificazione dello spazio pubblico e dell'immagine urbana;

- tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e culturali del territorio (siti archeologici, pievi ed architetture religiose, ville e palazzi storici, castelli ed architetture fortificate, teatri e luoghi della cultura) quali poli di riferimento anche per la costruzione di economie sostenibili fondate sulla valorizzazione del patrimonio territoriale materiale e immateriale (storia, cultura, tradizioni popolari ed enogastronomiche);
- valorizzare l'identità storica del territorio recuperando le aree degradate e gli edifici produttivi storici abbandonati (vecchi mulini, frantoi, segherie ecc..);
- riqualificazione degli insediamenti consolidati di Buti e Cascine con particolare attenzione ai tessuti insediativi di formazione recente, attraverso l'adeguamento ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il recupero/rigenerazione delle strutture e delle aree dismesse e/o in condizioni di degrado presenti all'interno o al margine degli insediamenti, la qualificazione e l'implementazione degli spazi pubblici e dei servizi, il ridisegno dei margini urbani anche attraverso interventi di riqualificazione e completamento degli assetti insediativi finalizzati alla dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico ed al miglioramento qualitativo e quantitativo del tessuto urbano;
- integrare i tessuti nei contesti urbani con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- riqualificazione del disegno del margine urbano evitando saldature tra le aree urbanizzate, prevedendo il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici sia in termini visuali che fruitivi:
- progettare i fronti urbani dando unitarietà all'edificato esistente creando spazi di continuità e connessioni paesaggistica con gli spazi aperti della campagna circostante;
- creare connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo;
- valorizzare il commercio di vicinato/centro commerciale naturale;
- valorizzare e potenziare le strutture turistico ricettive esistenti nel rispetto e recupero del patrimonio paesaggistico e storico dei luoghi;
- consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione;
- valorizzazione e potenziamento del polo sportivo di Cascine quale parco urbano multifunzionale attrezzato con funzione di cerniera tra il tessuto urbano, l'area produttiva della Tura e l'asta del canale Emissario, prevedendo anche la contestuale implementazione di standard, servizi ed aree a verde con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto insediativo e territoriale;
- consolidamento e qualificazione dell'area produttiva in loc. La Tura che, anche in relazione ai recenti programmi di insediamento di nuove attività ed in sinergia con la vicina area produttiva nel comune di Bientina;

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell'UTOE del territorio urbanizzato di Buti.

Essi sono:

- rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, con incremento della dotazione di aree a standards urbanistici (verde, parcheggi) ed il potenziamento della presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico (attività

sportive, culturali e sociali);

- superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico ambientale del territorio;
- recupero e valorizzazione del tracciato della ex ferrovia Pontedera-Lucca quale asse di una nuova greenway territoriale e fulcro delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'insediamento di Cascine; il progetto della ciclopista di collegamento Pontedera-Lucca è stato di recente oggetto di protocollo d'intesa tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Calcinaia e Pontedera;
- recuperare e potenziare le infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base;
- adeguamento e potenziamento della rete idrica e di smaltimento e depurazione delle acque reflue a servizio degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle criticità presenti nella zona di Cascine;
- valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale del Rio Magno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti;
- opere di riqualificazione naturalistica e paesaggistica;
- mantenimento dei varchi inedificati esistenti verso il Monte Pisano promuovendone la valorizzazione;
- gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale, anche attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e rafforzamento della viabilità esistente;

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

L'Utoe del territorio urbanizzato di Buti è suddivisa in tre Ambiti Sub-Locali:
uno, relativo al capoluogo, e denominato "BU BUTI Ambito Sub Locale", gli altri relativi rispettivamente alla frazione "BU LA CROCE" e alla frazione "BU LA PIANA DI CASCINE" Ambito Sub Locale.

In merito all'Ambito Sub Locale "**BU BUTI Ambito Sub Locale**" il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti - Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, l'obiettivo è l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse provinciale, come la strada del Monte Serra ed ai collegamenti tra i centri urbani minori.
Rispetto alla Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a "definire e qualificare il disegno dei margini", con contestuale realizzazione di

“standard urbanistici”, in particolare parcheggi per la soluzione dei persistenti problemi di sosta, oltre al verde pubblico. Altro obiettivo da perseguire, comune a tutte le aree strategiche individuate è anche quello di valorizzazione delle relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico ponendo particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), alla gestione ed alle riqualificazione delle aree boscate e di interesse naturalistico (ANPIL, riserve, SIC/SIR), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali (vite e olio), quali componenti costitutive dell’immagine paesaggistica del territorio e dell’identità dei luoghi.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi - Progetti unitari convenzionati-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici e/o ad adeguare la viabilità pubblica esistente, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio.
Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, evitando l’inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.

BUTI-BU 1- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere oltre l’adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard, anche a servizio degli insediamenti esistenti, la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenza autoctone, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con le culture arboree caratteristiche del Monte Pisano.

BUTI-BU 2- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere l’adeguamento ed il completamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti. Gli interventi dovranno comunque garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con le culture arboree caratteristiche del Monte Pisano.

BUTI-BU 3- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere l’adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti, evitando ulteriori frammentazioni del territorio agricolo. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenze autoctone, evitando l’inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.

BUTI-BU 4- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere il recupero degli edifici e dei complessi esistenti mediante un piano di recupero unitario esteso organicamente all’ambito interessato, con contestuale riqualificazione delle aree lungo la viabilità esistente e riqualificazione/adeguamento del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra il capoluogo ed il cimitero comunale e la frazione denominata “La Croce”. Gli interventi dovranno garantire la

riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale, in particolare mantenendo e rafforzando gli spazi di continuità e connessione ecologico-paesaggistica con le aree agricole e forestali poste in corrispondenza del varco ecologico individuato nella Tav. STR01 del PSIV.

In merito all'Ambito Sub Locale **"BU LA CROCE Ambito Sub Locale"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti- l'obiettivo è l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche e l'implementazione delle dotazioni di standard, con particolare riferimento al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture a rete (approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue, ecc.), nonché al completamento ed alla razionalizzazione dell'impianto viario.
Con riferimento alla Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi - l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto ad implementare la dotazione degli standard ed a "definire e qualificare il disegno del margine", mediante interventi a basso carico urbanistico, volti alla definizione ed alla qualificazione dei fronti costruiti, valorizzandole le relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico. Tali interventi potranno essere condotti anche in connessione a strategie di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente (area di Cintoia/Renaio), per la realizzazione di opere di regimazione delle acque del bacino del Rio di Cintoia e per la messa in sicurezza dell'abitato circostante.
Rispetto alla Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio di ambito - attiene alla tutela e valorizzazione delle relazioni con il territorio rurale al margine dell'insediamento, con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali, quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi - Progetti unitari convenzionati (PUC), Interventi di rigenerazione urbana), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici (verde e parcheggi) e/o ad adeguare la viabilità pubblica esistente ed il sistema dei servizi a rete. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.
Contestualmente agli interventi di trasformazione dovranno essere previste opere di regimazione delle acque superficiali del bacino del Rio di Cintoia al fine di migliorare la sicurezza degli insediamenti esistenti.

BUTI -BU 5- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenze autoctone, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica, in continuità con i caratteri del tessuto edilizio esistente evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo (Ob. 1 Dir. 1.5 PIT/PPR). Contestualmente agli interventi di trasformazione

dovranno essere previste opere di regimazione delle acque superficiali del bacino del Rio di Cintoia al fine di migliorare la sicurezza degli insediamenti esistenti.

BUTI -BU 6- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento e potenziamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il vicino ambito fluviale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

In merito all'Ambito Sub Locale **"BU LA PIANA DELLE CASCINE"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti- l'obiettivo è l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche e l'implementazione delle dotazioni di standard, con particolare riferimento al completamento ed alla razionalizzazione della rete di mobilità urbana, nonché al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture a rete. Costituisce ulteriore obiettivo lo sviluppo e promozione della mobilità dolce/sostenibile in ambito urbano e territoriale, con particolare riferimento alle opportunità rappresentate dal recupero del tracciato ferroviario dismesso della linea Pontedera- Lucca.
Con riferimento alla Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi- l'obiettivo da raggiungere attiene al potenziamento della dotazione di standard ed attrezzature pubbliche ed al riordino ed alla riqualificazione dei margini urbani, anche in funzione degli obiettivi di recupero e valorizzazione del corridoio della ex ferrovia come greenway territoriale e asse delle politiche di riqualificazione urbana della frazione. In tal senso l'ambito è funzionale alla realizzazione di spazi a standard, servizi, infrastrutture per la mobilità lenta, in connessione ad interventi di riordino e riqualificazione dei margini urbani e di adeguamento della rete viaria urbana, con particolare attenzione alla qualità dei fronti costruiti ed alla salvaguardia/valorizzazione delle connessioni visuali con il contesto paesaggistico ambientale e con la rete degli spazi verdi interni alla struttura insediativa.
Rispetto alla **Vision 3**: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio di ambito attiene alla tutela e valorizzazione delle relazioni con il territorio rurale al margine dell'insediamento, anche attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi- Progetti unitari convenzionati (PUC), Interventi di rigenerazione urbana), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici (verde e parcheggi) e/o ad adeguare/razionalizzare la viabilità pubblica esistente ed il sistema dei servizi a rete. Per gli ambiti prospicienti il tracciato della ex ferrovia gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere interventi di recupero e valorizzazione dell'asse ferroviario dismesso in connessione con il riordino e la razionalizzazione del sistema viario e la riqualificazione del margine insediativo, anche attraverso la localizzazione di standard ed attrezzature di servizio. Tutti gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico. In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale e con il corridoio fluviale da qualificare costituito dal Canale Emissario.

BUTI -BU 7- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno essere rivolti al completamento ed al riordino del tessuto esistente, alla definizione e qualificazione di margini urbani, alla riqualificazione e potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto. In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il vicino Vallino, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

BUTI -BU 8- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

BUTI -BU 9- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento e potenziamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

BUTI -BU 10- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno prevedere interventi di recupero e valorizzazione dell'asse ferroviario dismesso in connessione con il riordino e la razionalizzazione del sistema viario e la riqualificazione del margine insediativo, anche attraverso la localizzazione di standard ed attrezzature di servizio. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale attraverso il mantenimento di idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il corridoio fluviale da qualificare costituito dal Canale Emissario.

BUTI -BU 11- Tav. STR07
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai successivi POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, alla riqualificazione e potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, con particolare attenzione al recupero ed alla valorizzazione delle relazioni con l'asse ferroviario dismesso quale corridoio verde a infrastruttura per la mobilità lenta. In tal senso nell'area potranno essere previsti spazi a standard, servizi, percorsi ciclopedonali, in connessione ad interventi di riordino e riqualificazione dei margini urbani e di adeguamento e riorganizzazione della rete viaria. Attenzione particolare dovrà essere posta nel garantire l'efficienza del sistema di regimazione delle acque superficiali, che in passato ha evidenziato aspetti di criticità.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Buti. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU BUTI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	34.000	26.000	**60.000**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	30.000	0	**30.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	3.000	3.000	**6.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	4.500	8.000	**12.500**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	3.000	3.000	**6.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**74.500**	**40.000**	**114.500**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 48 - UTOE dei monti e delle colline di Buti

1. Descrizione di Sintesi.

L' Utoe dei monti e delle colline di Buti è ricompresa nella Macro Utoe dei monti e delle colline di Buti, coincidendo dal punto di vista cartografico con la stessa.

Si tratta del territorio comunale comprendente una parte del Monte Pisano caratterizzato da un'orografia e giacitura di collinare-montuosa.
Sotto l'aspetto geologico l'area fa parte dell'Unità del Monte Serra (Unità Toscane Metamorfiche), caratterizzata da litotipi affioranti prevalentemente costituiti da Filladi e Quarziti, con soprastanti suoli sabbiosi, acidi e poco profondi. In corrispondenza dei bacini vallivi principali e delle fasce pedemontane si sono formati depositi alluvionali c.d. di "pianura pensile", connotati da suoli poco evolti, con tessiture da medie a sabbiose. Allo sbocco della valle del Rio Magno nella piano alluvionale dell'ex lago di Bientina sono presenti, su entrambi i lati, modesti ed isolati rilievi collinari origianti da depositi del periodo quaternario, caratterizzati da suoli tendenzialmente acidi e tessiture sabbioso-fini.
A causa della sua conformazione montuosa, l'Utoe presenta un panorama suddivisibile in base alla quota sul livello del mare.
Una prima porzione del territorio del Monte Pisano, fino ad una quota di 300 mt. sul livello del mare è caratterizzata dalla presenza in parte di boschi, di oliveti, vigneti a rilevanza paesaggistica, con presenza anche di territorio agricolo coltivato, da aree poderali storicizzate, da fabbricati di rilevante valore storico, da una tipologia insediativa di carattere agricolo caratterizzata da residenze sparse posizionate prevalentemente in posizione di crinale o di pendio.
La porzione del territorio del Monte Pisano facente parte dell'Utoe avente una quota superiore a 300 mt. sul livello del mare, è caratterizzata dalla presenza di vaste estensioni di boschi di rilevanza paesaggistica, dotata di aree forestali e boscate di particolare tipicità con elevato valore ambientale non interessate da sfruttamento sistematico, caratterizzata da un ambiente ecologico e faunistico di tipo naturale con limitate operazioni di conduzione forestale.
L'Utoe presenta diverse testimonianze storiche, fra cui spiccano ville e giardini aventi un particolare pregio storico e culturale, oltre alla presenza di alcuni elementi naturalistici di valore.
Le aree collinari sono ben accessibili dagli insediamenti di Buti e Cascine di Buti, e svolgono importanti funzioni per la qualità della vita in questi abitati, sia come riserva di aree di libera fruizione, panoramiche e prive di inquinamenti, sia per la localizzazione di attività agrituristiche.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE dei monti e delle colline di BUTI.

Essi sono:

- tutelare e valorizzare il territorio rurale con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), alla gestione ed alle riqualificazione delle aree boscate e di interesse naturalistico (ANPIL, riserve, SIC/SIR), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali (vite e olio), quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio e dell'identità dei luoghi;;
- promuovere il ruolo multifunzionale dell'agricoltura come elemento di valorizzazione socioeconomica, gestione paesaggistica e presidio del territorio, attraverso l'individuazione delle attività compatibili a supporto ed integrazione delle attività agricole tradizionali, nonché delle modalità e delle regole di esercizio delle attività agricole di tipo amatoriale;

- salvaguardare l’assetto idrogeologico del territorio anche mediante la promozione di pratiche colturali e forestali in grado di svolgere funzioni di difesa del suolo, protezione dagli incendi boschivi, ecc., da attuare mediante programmi e/o piani di settore in forma coordinata con gli altri comuni del Monte Pisano;
- recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente e la struttura insediativa storicizzata, attraverso l’individuazione dei nuclei e degli aggregati rurali da tutelare nei loro caratteri storici, architettonici e tipologici, nonché da riqualificare attraverso la dotazione dei servizi necessari a garantirne la funzione di presidio del territorio attraverso funzioni compatibili (agricoltura, residenza, turismo, ecc.);
- recuperare e valorizzare l’area di Valle di Badia (complesso della Villa di Badia ed aggregati circostanti) attraverso la formazione di “polarità” turistico ricettive, in modo compatibile ed integrato con i valori storico architettonici e paesaggistici presenti nell’area;
- valorizzare e recuperare i manufatti di interesse storico e testimoniale quali mulini, frantoi, opifici, attraverso il recupero delle relazioni ambientali paesaggistiche con il contesto e l’individuazione di funzioni compatibili nel rispetto dei valori storico identitari;

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE dei monti e delle colline di BUTI.

Essi sono:

- tutelare e valorizzare i corridoi ecologici e gli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento all’asta del Rio Magno ed alle relative aree di pertinenza fluviale, da valorizzare anche attraverso specifiche modalità di fruizione (percorsi, aree attrezzate, ecc.);
- qualificare e potenziare la rete dei percorsi storici e di interesse ambientale-paesaggistico e delle relative attrezzature di servizio, quale cardine della struttura territoriale ed elemento strategico per la fruizione culturale, turistica e naturalistica, con particolare attenzione al sistema dei percorsi escursionistici e delle attività “outdoor”, alla rete della mobilità dolce ciclopedonale, alla loro integrazione con il sistema dei servizi e delle attività presenti nel territorio (borghi e nuclei storici, agriturismi, aziende agricole, ecc.)

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV.

BUTI- Area BU 05a- Tav. STR07
L'area è destinata al recupero del nucleo edificato ubicato sotto la "Villa di Badia", di notevole importanza urbanistica, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto medioevale, legato probabilmente alla vecchia "Badia".
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- residenziale (limitatamente al recupero degli edifici esistenti) turistico ricettiva, comprensiva di attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali.
Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purchè inserite adeguatamente nell’ambiente circostante.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Potrà essere valutata anche la possibilità di una viabilità di accesso in variante alla Via di Badia, purchè non comprometta la lettura dell'unitarietà paesaggistica dei luoghi.
Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da una particolare attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con salvaguardia delle visuali verso la Villa e contestualizzazione degli eventuali nuovi volumi in modo che siano coerentemente integrati con il patrimonio edilizio esistente. La realizzazione dei nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero dei manufatti esistenti. E' prescritta la conservazione del paesaggio esistente e delle colture esistenti. Non sono ammesse demolizioni dei muri a retta in pietra. Gli interventi di riqualificazione potranno prevedere anche le demolizioni delle "superfetazioni" edilizie i cui volumi potranno essere recuperati, se legittimi, e ricostruiti nell'ambito della Zona di Recupero.

BUTI- Area BU 06a- Tav. STR07
L'area interessa il complesso "Ex Molino del Rotone" e le pertinenze, adibite ad attività agrituristica e sportive (laghetto di pesca).
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- agricola, residenziale (limitatamente al recupero degli edifici esistenti) turistico ricettiva, commerciale limitatamente ad attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali. Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Il Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti;
- Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al recupero e alla valorizzazione dell'area, mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione paesaggistica, anche attraverso la realizzazione di impianti per il tempo libero e lo sport non agonistico con relativi servizi.
E' prevista la possibilità, subordinatamente alla definizione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito in oggetto, di realizzazione di un nuovo edificio a funzioni turistico ricettive e di ristorazione, per una SE/SUL complessiva non superiore a 500 mq. Sui volumi esistenti, legittimi, sono previsti aumenti di volume pari al 20% del volume di ciascun fabbricato. Il Piano Attuativo dovrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti, anche con eventuali limitati ampliamenti funzionali, la valorizzazione dei laghetti esistenti e del patrimonio arboreo e vegetale esistente da salvaguardare e valorizzare.

BUTI- Area BU 07c- Tav. STR07
L'area interessa il complesso storico architettonico della Villa di Badia ed il relativo intorno.
Tale zona deve essere tutelata e riqualificata sotto il profilo storico, architettonico paesaggistico ed ambientale, essendo il sito già occupato dall'antica abbazia di "cintola", ed oggi dalla villa detta di "Badia".
Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, residenziale (limitatamente al riuso degli edifici esistenti), turistico ricettiva, servizi.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Il Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela e conservazione degli assetti storici e paesaggistici;

- Nei terreni esterni all'area di pertinenza storica della villa (delimitata dal muro di recinzione) potrà essere prevista, attraverso Piano di Recupero o altro strumento attuativo, la realizzazione di annessi a servizio delle attività dell'azienda agricola esistente, dimensionate sulla base delle dimostrate esigenze funzionali e produttive e comunque fino ad una superficie massima di 75 mq.

BUTI- Area BU 08c- Tav. STR07
L'area è individuata come zona di interesse archeologico.
Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività di tutela e di valorizzazione della zona dal punto di vista archeologico, compreso eventuali interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica legata alla valorizzazione del sito archeologico.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Il Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del sito archeologico.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato dei monti e delle colline di BUTI. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	1.090	**1.090**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.228	2.458	**3.686**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	300	**300**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**1.228**	**3.848**	**5.076**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 49 - UTOE della pianura bonificata di Buti

1. Descrizione di Sintesi.

L' Utoe della pianura bonificata di Buti, è quella porzione di territorio del Comune posta sul lato Sud-Est a confine col contermine comune con i comuni di Bientina e Vicopisano.
L'ambito dell'Utoe della pianura bonificata di Buti è ricompreso nella Macro Utoe della pianura bonificata di Buti e Bientina. Essa è caratterizzata da un'orografia e giacitura sostanzialmente pianeggiante, contigua alla collina su cui è nata la parte più antica del borgo Cascine di Buti e da una porzione della pianura bonificata del lago di Bientina, il cui confine, coincidente col confine amministrativo comunale, è il Canale Emissario.
Dal punto di vista geologico, l'area è costituita da depositi alluvionali a prevalenza limo-argillosa. Sul lato ovest, lungo la linea di congiunzione tra la depressione del padule di Bientina ed il rilievo del Monte Pisano, è individuabile la faglia NO-SE che ne delimita l'alto strutturale, sepolta al di sotto della piana alluvionale.
L'area si presenta attualmente come una piana utilizzata prevalentemente a fini agricoli, anche se ai margini di un contesto fortemente antropizzato, caratterizzata da una strutturazione poderale che è rimasta pressoché invariata rispetto all'epoca leopoldina, nella quale furono realizzate le ultime opere di bonifica e regimazione idraulica dell'ex Lago di Sesto.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE della pianura bonificata di Buti.

- tutelare e valorizzare i corridoi ecologici e gli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento all'asta del Rio Magno ed alle relative aree di pertinenza fluviale, da valorizzare anche attraverso specifiche modalità di fruizione (percorsi, aree attrezzate, ecc.);
- promuovere il ruolo multifunzionale dell'agricoltura come elemento di valorizzazione socioeconomica, gestione paesaggistica e presidio del territorio, attraverso l'individuazione delle attività compatibili a supporto ed integrazione delle attività agricole tradizionali, nonché delle modalità e delle regole di esercizio delle attività agricole di tipo amatoriale;
- promuovere il ruolo multifunzionale dell'agricoltura come elemento di valorizzazione socioeconomica, gestione paesaggistica e presidio del territorio, attraverso l'individuazione delle attività compatibili a supporto ed integrazione delle attività agricole tradizionali, nonché delle modalità e delle regole di esercizio delle attività agricole di tipo amatoriale;
- recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente e la struttura insediativa storicizzata, attraverso l'individuazione dei nuclei e degli aggregati rurali da tutelare nei loro caratteri storici, architettonici e tipologici, nonché da riqualificare attraverso la dotazione dei servizi necessari a garantirne la funzione di presidio del territorio attraverso funzioni compatibili (agricoltura, residenza, turismo, ecc.);

- valorizzazione dell'area del Riaccio quale ambito per la realizzazione di attività a carattere ludico-sportivo e per il tempo libero integrate nel territorio rurale (es. centro ippico, valorizzazione del lago in loc. la Veletta a fini turistico-ricreativi, ecc.), attraverso la realizzazione di un sistema di parchi ed aree attrezzate connesse al più ampio sistema territoriale della mobilità dolce (piste ciclabili di collegamento ai vicini centri di Buti, Cascine e Vicopisano, percorsi ed itinerari escursionistici di accesso al monte, ecc.). Tutelare e valorizzare le attività agricole di pianura quale elemento di presidio del territorio, di manutenzione e gestione del reticolo idraulico minore, di conservazione delle connessioni ecologiche tra insediamenti urbani e territorio rurale;
- valorizzazione e potenziamento del polo sportivo di Cascine (a margine dell'UTOE) quale parco urbano multifunzionale attrezzato con funzione di cerniera tra il tessuto urbano, l'area produttiva della Tura e l'asta del canale Emissario, prevedendo anche la contestuale implementazione di standard, servizi ed aree a verde con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto insediativo e territoriale;
- ampliamento dell'area produttiva in loc. La Tura (a margine dell'UTOE), anche in relazione ai recenti programmi di insediamento di nuove attività ed in sinergia con la vicina area produttiva nel comune di Bientina;

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE della pianura bonificata di Buti.

Essi sono:

- tutelare e valorizzare i corridoi ecologici e gli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento all'asta del Rio Magno ed alle relative aree di pertinenza fluviale, da valorizzare anche attraverso specifiche modalità di fruizione (percorsi, aree attrezzate, ecc.);
- qualificare e potenziare la rete dei percorsi storici e di interesse ambientale-paesaggistico e le relative attrezzature di servizio, quale cardine della struttura territoriale ed elemento strategico per la fruizione culturale, turistica e naturalistica, con particolare attenzione al sistema dei percorsi escursionistici e delle attività "outdoor", alla rete della mobilità dolce ciclopedonale, alla loro integrazione con il sistema dei servizi e delle attività presenti nel territorio (borghi e nuclei storici, agriturismi, aziende agricole, ecc.);
- qualificare ed adeguare il sistema infrastrutturale della viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria in loc. La Tura e di una nuova viabilità comunale con funzione di bypass dell'insediamento urbano di Cascine e di collegamento con l'area degli impianti sportivi e l'area produttiva.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

BUTI- Area BU 01a- Tav. STR07

L'area è destinata alla realizzazione di una nuova viabilità comunale dell'insediamento urbano di Cascine con l'area degli impianti sportivi e di un'area destinata ad insediamenti produttivi di cui all'area denominata BU02a.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde.

BUTI- Area BU 02a- Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione di una zona per insediamenti produttivi, a prevalente destinazione industriale artigianale ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali commerciale al dettaglio (con esclusione di grandi strutture di vendita), direzionale e servizi, commerciale all'ingrosso e depositi, logistica.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- i nuovi insediamenti produttivi, da attuare mediante uno o più Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere interventi di integrazione rispetto al contesto insediativo e territoriale, quali standard ed aree a verde ai margini del comparto con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica, nonché percorsi di collegamento funzionale, anche a carattere ciclopedonale, con la vicina area sportiva e l'insediamento urbano di Cascine.
Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso l'eventuale individuazione di comparti e subcomparti funzionali, le infrastrutture e gli standard urbanistici da garantire nell'attuazione degli interventi, parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Come già previsto dal vigente Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo potrà incentivare la creazione di un'area A.P.E.A., anche attraverso l'accesso a specifiche risorse e finanziamenti.
Gli studi idraulici e geologici dovranno individuare le condizioni di fattibilità delle previsioni e le modalità di superamento delle criticità collegate ad alcune zone caratterizzate da rischio idraulico.

BUTI- Area BU 03a- Tav. STR07
La previsione è relativa alla realizzazione di una rotatoria in località La Tura, in corrispondenza dell'intersezione tra la S.R.T. 439 e le strade comunali Via della Tura e Via La Ciona. L'area è individuata in base al progetto redatto dalla Provincia di Pisa.
Le prescrizioni da rispettare nel successivo POC sono le seguenti:
- l'area circostante dovrà essere studiata con idonee sistemazioni, anche a verde, tali da mitigare l'impatto con l'opera pubblica in oggetto.

BUTI- Area BU 04a- Tav. STR07
L'area è destinata come zona per servizi di interesse pubblico quali attrezzature per il gioco e lo sport; impianti sportivi coperti o scoperti e i relativi servizi, oltre a funzioni complementari ed integrative quali aree per manifestazioni ed eventi, attività ricreative e legate al tempo libero.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- il Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, specificherà le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.
Inoltre, l'ampliamento degli impianti sportivi e le eventuali nuove attività da insediare, da attuare mediante interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, dovranno prevedere la contestuale realizzazione di interventi di integrazione rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale, quali aree a verde attrezzate con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica (con particolare riferimento alla valorizzazione delle relazioni con i vicini corsi d'acqua), nonché percorsi ciclopedonali di collegamento l'insediamento urbano di Cascine.

BUTI- Area BU 09c- Tav. STR07
Nell'area è attualmente presente una struttura specializzata per ricerche ed innovazioni di tipo agricolo, un lago artificiale per la pesca sportiva e servizi di ristoro.
L'area è destinata a zona esclusivamente sportiva nella quale dovranno essere ricavate attrezzature "ludiche" come campi sportivi e le necessarie infrastrutture di servizio e una zona per il tempo libero attrezzata per attività all'aperto, come piste ciclabili o altre attività non strettamente legate allo sport.
Le prescrizioni da rispettare nei successivi POC sono le seguenti:
- modalità di attuazione degli interventi, attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi a comparti organici, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale, anche per stralci funzionali;
- in coerenza con le disposizioni del presente PSIV, gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali sono ammissibili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
c) siano utilizzate tecniche edilizie mirate all'ecosostenibilità ambientale.
I nuovi interventi possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari e previa definizione della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un’architettura di qualità, secondo le direttive di cui all’articolo 21, commi 3 e 4 del P.I.T. e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all’assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.
Si potranno consentire, anche con intervento diretto convenzionato, la realizzazione di infrastrutture (pubbliche o private) compatibili con le finalità e i caratteri ambientali della zona e tali da non pregiudicare la fattibilità dei successivi interventi.
Dovrà essere prestata particolare attenzione alle sistemazioni ambientali, alle piantumazioni (di tipo autoctono), all’uso dei materiali (tali da garantire un armonico inserimento paesaggistico) e alla qualità ambientale ad architettonica.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE della pianura bonificata di Buti. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	27.500	0	**27.500**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	11.000	0	**11.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	6.700	0	**6.700**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	12.000	0	**12.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**57.200**	**0**	**57.200**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO IV - CALCINAIA

Art. 50 - UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe del territorio urbanizzato di Calcinaia, ricomprende i seguenti ambiti sub-locali e precisamente: l'ambito sub-locale di Sardina, l'ambito sub-locale di Calcinaia, l'ambito sub-locale di Oltrarno, l'ambito sub-locale di Fornacette e l'ambito sub-locale de La Botte.
L'area facente parte del territorio urbanizzato in Loc. Ponte alla Navetta ricade all'interno della Macro-Utoe delle cerbaie di Bientina e di Calcinaia, mentre la restante parte ricade all'interno della macro-Utoe della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari.
In dettaglio:

1. l'Ambito Sub Locale di Sardina si attesta sul vertice dell'antico meandro dell'Arno, si configura come area produttiva importante del Comune di Calcinaia, dove le geometrie del territorio rurale improntato dal paleoalveo del fiume hanno fortemente condizionato la configurazione degli insediamenti. Sebbene l'area sia a prevalente funzione produttiva, e turistico ricettiva, non mancano episodi insediativi diversi che frammentano gli ambiti specializzati.
2. l'Ambito Sub Locale di Calcinaia si conforma come un'ampia porzione di territorio comprendente il capoluogo comunale e le aree agricole contermini, in parte assimilabili ad aree complementari al contesto urbano, in parte consistenti in aree miste che vedono la presenza di episodi insediativi isolati o lungo strada. Comprende tutto il centro abitato di Calcinaia, capoluogo del comune adagiato sull'ansa dell'Arno, strutturato dall'antica Vicarese e la sua variante che ne circoscrive il limite a nord. Tale porzione di territorio associa al nucleo storico una crescita recente fatta di forme insediative articolate secondo geometrie variabili, non continue e frammentate da vuoti residuali. Sotto il profilo funzionale, il centro capoluogo accentra su di sé le funzioni pubbliche di rappresentanza, spazi verdi qualificati, un tessuto commerciale e terziario minuto corrispondente agli insediamenti di impianto storico, ovvero privi di aree monofunzionali.
3. l'Ambito Sub Locale di Oltrarno è caratterizzato da nuclei rurali e consistenti insediamenti recenti posta in continuità con l'ansa del fiume in corrispondenza del nuovo ponte sull'Arno sulla via di collegamento con Calcinaia. Il complesso dei nuclei originari e quelli recenti ha formato un insediamento lineare e compatto lungo strada corredato da singoli episodi insediativi secondo una discontinuità che comprende ampi settori di impianto agricolo. Priva di una specifica caratterizzazione funzionale, prevalgono le funzioni residenziali, rendendo gli insediamenti presenti funzionalmente dipendenti dai centri di Calcinaia e Fornacette;
4. l'Ambito Sub Locale di Fornacette rappresenta un ambito complesso del territorio comunale, per estensione e articolazione degli insediamenti, comprende il sistema insediativo sviluppatosi sull'asse dell'antica strada granducale Firenze – Pisa, con forti interconnessioni con gli insediamenti di Pontedera e in generale della Valdera. Centro urbano facilmente accessibile, ha rappresentato la sede ideale e l'opportunità di localizzazione di attività produttive e segmenti di sistemi economici esterni. L'UTOE comprende infatti il nucleo storico e le immediate espansioni novecentesche lungo strada, ma anche tutti gli insediamenti specializzati nella produzione e quelli ad essi complementari. Insediamento dalle geometrie variabili e dalle forme diversificate, in questo ambito sono incluse anche tutte quelle aree

periurbane anche libere, corrispondenti agli ambiti più adatti per il ridisegno dell'insediamento e per la sua rifunzionalizzazione anche sotto il profilo infrastrutturale.

5. l'Ambito Sub Locale del La Botte è ubicato in prossimità del centro di Fornacette, limitata a est dal canale Emissario e a nord dal corso dell'Arno. L'ambito si caratterizza per l'esiguità dell'insediamento e per la sua specializzazione funzionale a carattere produttivo. Costituita da un insediamento compatto dalla geometria regolare, organizzato lungo la strada di collegamento con Fornacette, può considerarsi come un ambito produttivo recente in cui si registra una densità del costruito e una scarsa presenza di spazi pubblici funzionali all'impresa.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE del Territorio Urbanizzato di Calcinaia

Essi sono:

- valorizzare l'identità storica del territorio e riqualificare e recuperare i nuclei storici;
- valorizzare il commercio di vicinato/centro commerciale naturale;
- definire e qualificare il disegno del margine urbano;
- completare i sistemi residenziali e potenziare il sistema della mobilità al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo;
- rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico;
- realizzazione delle nuove infrastrutture stradali e rafforzamento della viabilità locale per la distribuzione dei flussi di traffico;
- riqualificazione del disegno del margine urbano e consolidamento del carattere policentrico del sistema insediativo della piana evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, che dovrà convergere su azioni di rigenerazione urbana;
- evitare saldature tra le aree urbanizzate, mantenendo alcuni varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione al fine di mantenere le relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini esistenti;
- garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque nel rispetto del reticolo delle fosse campestri presenti;
- rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi pubblici per l'abitato con caratteristiche residenziali e definizione di ambiti e spazi di ambientazione teso anche alla tutela del sistema idraulico superficiale;
- completamento del sistema produttivo e residenziale con contestuale rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico;
- dotazione di aree a standard urbanistici;
- interventi di recupero edilizio attraverso interventi di rigenerazione urbana;
- implementazione della rete della mobilità lenta anche attraverso la realizzazione della ciclopista di collegamento Pontedera-Lucca oggetto di recente protocollo d'intesa tra i comuni di Lucca, Capannori. Buti, Bientina, Calcinaia e Pontedera;
- opere di riqualificazione naturalistica e paesaggistica;

- mantenimento dei varchi inedificati esistenti verso il fiume o elementi naturali esistenti promuovendone la valorizzazione;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o alla realizzazione di spazi, infrastrutture e attrezzature di interesse generale e di pubblica utilità;
- implementazione delle aree a destinazione commerciale e/o produttivo subordinata alla cessione di consistenti superfici per la realizzazione di spazi a verde pubblico, parcheggi e piste ciclabili finalizzate al riordino del territorio;
- razionalizzazione e riorganizzazione della rete stradale ed infrastrutturale anche per ottenere un miglior grado fruitivo delle stesse. In particolar modo la riorganizzazione della rete stradale attraverso snodi stradali dovrà collegare, in sicurezza, i servizi presenti e futuri sul territorio;
- mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;
- riordino degli insediamenti, delle aree di pertinenza e della viabilità per definire una maglia urbana già presente mitigando gli aspetti di disomogeneità presenti;
- la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde;
- la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, al sistema delle ville e dei parchi;
- incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;
- la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante;
- incentivazione di interventi urbanistici (addizione, completamento e ampliamento) volti al ridisegno dei margini urbani, alla ricucitura e al completamento della rete viaria, con la contestuale individuazione di spazi con elevato gradiente verde da tutelare e salvaguardare;
- innalzamento del livello qualitativo e quantitativo dei processi produttivi, delle infrastrutture viarie, ferroviarie, ciclopedonali, tecnologiche e telematiche e dei servizi alle imprese;
- riqualificazione ambientale all'interno e al margine delle aree produttive con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili e la riduzione delle emissioni e rumori;
- il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento;
- la prevenzione e mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico nelle aree che espongono la popolazione ad eventi esondativi, franosi ed erosivi, nonché la prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici;
- la riqualificazione delle aree marginali e di frangia dei centri abitati mediante l'eliminazione di eventuali funzioni incompatibili e l'inserimento di nuove qualificanti, attraverso l'incentivazione di interventi di ricucitura e ridisegno urbanistico e la definizione univoca di margini urbani chiari e inequivocabili;
- consolidamento e promozione della qualificazione dei centri storici e dei centri abitati, favorendo l'integrazione della residenza con altre funzioni compatibili (commerciali, ricettive e di servizio), in grado di consolidare e migliorare le condizioni abitative dei residenti e incrementare l'offerta di attività economiche;
- consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione;
- definizione di politiche e soluzioni atte a garantire una migliore qualità delle zone artigianali e produttive che dovrà tendere a garantire una migliore caratterizzazione degli interventi e favorire un impatto ambientale limitato attraverso una più alta funzionalità urbana dei nuovi insediamenti;

- valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, ovvero sotto utilizzate, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante, e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali;
- recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle attrezzature pubbliche con particolare attenzione per quelle scolastiche, socio-culturali e per i servizi di base.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia:

- obiettivo prioritario è quello di adeguare ed ottimizzare la rete infrastrutturale presente con relativo potenzamento;
- realizzazione della Variante S.R.T. 439 ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel Comune di Calcinaia rientrante all'interno del PRIM approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 18/2014. La viabilità in questione rappresenta un'alternativa alla maglia stradale presente lungo la quale si attestano numerose attività industriali, artigianali e commerciali consentendo un più agevole collegamento tra i centri abitati di Calcinaia, Bientina, Buti e Vicopisano. Questo diventerà obiettivo per deviare il traffico di mezzi pesanti onde consentire una migliore sicurezza della circolazione e ridurre l'impatto relativo all'inquinamento acustico ed ambientale causato da tali mezzi, per favorire l'inserimento della stessa strada in progetti di valorizzazione del centro storico;
- realizzazione di nuova viabilità comunale che collega Calcinaia (Loc. Oltrarno) con la Frazione di Fornacette e Pontedera. La viabilità in previsione consente il diretto collegamento tra queste località ovviando alla rete stradale principale lungo la quale sono dislocati i principali insediamenti;
- potenziamento degli standards a verde pubblico e a parcheggi, sia nel capoluogo che nella frazione di Fornacette e di Sardina;
- creazione di piste ciclabili e mobilità sostenibile all'interno dell'UTOE;
- riqualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 della LRT 65/2014, al fine di realizzare gli obiettivi sopra previsti con formazione di nuova viabilità e arrichimento della dotazione di standards urbanistici;
- individuazione e reperimento di nuove aree da destinare a parcheggi per migliorare la sosta all'interno capoluogo che nella frazione di Fornacette e di Sardina.

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4. LRT 65-2014

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

L'Utoe del territorio urbanizzato di Calcinaia è suddivisa nei seguenti Ambiti Sub-Locali:
l'ambito sub-locale di Sardina, l'ambito sub-locale di Calcinaia, l'ambito sub-locale di Oltrarno, l'ambito sub-locale di Fornacette e l'ambito sub-locale de La Botte.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Sardina** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale
Con riferimento alla Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete abbiamo l'obiettivo di tale strategia prevalentemente finalizzata al recupero, ammodernamento e potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con la realizzazione della nuova Sarzanese Valdera SS 439 di circonvallazione al nucleo di Sardina. **Rispetto alla Visione 4**: Innovazione del sistema produttivo e culturale Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali, invece, l'obiettivo è quello della protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili. Altro obiettivo risulta il consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Infine obiettivo comune delle aree strategiche presenti è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare l'ambito di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive di Ambito Sub Locale
Gli interventi di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici e di adeguata viabilità. Gli interventi dovranno essere volti alla riqualificazione dei margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, le connessioni visuali e fruitive tra territorio antropizzato e territorio rurale.

CALCINAIA - CA 1 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni di riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo presente cercando di ricostruire le relazioni territoriali tra costruito, che dovrà convergere su azioni di rigenerazione urbana, e spazio aperto anche attraverso dotazioni di verde pubblico o privato che possa fungere da filtro (Ob. 1 Piana Pisa Livorno Pontedera 8). Proprio in questo senso sarà importante evitare saldature tra le aree urbanizzate, mantenendo alcuni varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8). Sarà, inoltre, importante garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque nel rispetto del reticolo delle fosse campestri qui presenti e evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide (Dir. Inv. I abaco PIT/PPR).

CALCINAIA - CA 2 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni che possano evitare saldature tra le aree già edificate mantenendo i varchi esistenti e perpetrandone la riqualificazione al fine di mantenere le relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini esistenti. Si dovranno evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti promuovendone la riqualificazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8).

CALCINAIA - CA 7 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasfor-

mazione dovranno convergere verso un'edificazione nel rispetto dei morfotipi urbani/produttivo esistenti senza alterare la maglia e la struttura urbana già ben definita in questo ambito territoriale.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Calcinaia** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale
Con riferimento alla Visione 1: Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio l'obiettivo è quello della valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Altra strategia fondamentale è quella diretta alla promozione della mobilità dolce/sostenibile a basso impatto ambientale il cui obiettivo consiste nella riattivazione della vecchia ferrovia Lucca – Pontedera da recuperare come pista ciclabile oggetto di recente Accordo tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia e Pontedera e che attraversa proprio l'ambito di Calcinaia.

Direttive di Ambito Sub Locale
Gli interventi previsti di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde pubblico e parcheggi pubblici che potranno evitare la saldatura tra insediamenti anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi. Il dimensionamento residenziale, fondamentalmente, proviene esclusivamente da interventi già convenzionati e che stanno restituendo a tale ambito una dotazione cospicua di aree a standard urbanistici.

CALCINAIA - CA 10 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni che possano evitare saldature tra le aree già edificate mantenendo i varchi esistenti e perpetrandone la la riqualificazione al fine di mantenere le relazioni paesaggistiche con i contesti rurali e naturali contermini esistenti.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Oltrarno** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale
Con riferimento alla Visione 1: Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio l'obiettivo principale di tale porzione di territorio è quello relativo alla valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Altra strategia fondamentale è quella diretta alla promozione della mobilità dolce/sostenibile a basso impatto ambientale il cui obiettivo consiste nella riattivazione della vecchia ferrovia Lucca – Pontedera da recuperare come pista ciclabile oggetto di recente Accordo tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia e Pontedera e che attraversa proprio l'ambito di Oltrarno.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi previsti dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e a parcheggi che potranno evitare la saldatura tra insediamenti anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi. Gli interventi dovranno essere volti alla riqualificazione dei margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, le connessioni visuali e fruitive tra insediamenti e territorio rurale compreso tra il territorio già urbanizzato e l'area perifluviale.

CALCINAIA - CA 13-14-15-16 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni di riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo presente cercando di ricostruire le relazioni territoriali tra costruito, che dovrà convergere ad azioni di rigenerazione urbana, e spazio aperto anche attraverso dotazioni di verde pubblico o privato che possa fungere da filtro tra loro e tra loro ed il fiume Arno (Ob. 1 Piana Pisa Livorno Pontedera 8). Proprio in questo senso sarà importante evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti verso il fiume o elementi naturali esistenti promuovendone la valorizzazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8) oltre a riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica migliorando il fronte urbano verso lo spazio aperto.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Fornacette** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale
Con riferimento alla Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti la strategia è volta alla razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete il cui obiettivo consiste nella gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. In riferimento alla Strategia 1.2 Promozione della mobilità dolce/sostenibile l'obiettivo consiste nel consolidamento e sviluppo di una pista ciclabile di collegamento tra Pontedera, Fornacette e Cascina (biciclette su piste dedicate) a basso impatto ambientale. Per ciò che concerne la **Visione 4**: Innovazione del sistema produttivo e culturale la strategia diventa quella del consolidamento delle aree industriali sovralocali oltre a quello relativo alla protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili. Infine, diventa obiettivo fondamentale, il consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. L'obiettivo è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive di Ambito Sub Locale
Gli interventi dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e parcheggi pubblici intesi anche come impedimento della saldatura tra insediamenti.

CALCINAIA - CA 18 - Tav. STR07

Tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi attraverso interventi unitari complessi volti alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale.
La cessione e la realizzazione dell'asse stradale a sud dell'area in oggetto rappresenterà l'alternativa alla Strada Statale di collegamento tra Pontedera e Fornacette, caratterizzata da insediamenti sia di tipo residenziale che di tipo produttivo, oltre a rappresentare un collegamento stradale più efficiente ed in sicurezza con la Scuola Pubblica primaria e dell'infanzia S.Pertini e con la futura palestra.
Lo sviluppo urbano dell'area in oggetto punta sicuramente ad una progettazione e riqualificazione del margine urbano con implementazione di spazi pubblici, edilizia residenziale pubblica e aree verdi che possano dialogare con l'area agricola periurbana vicina per mezzo di varchi inedificati che possano evitare saldature con l'ambiente naturale perimetrale all'area stessa.

CALCINAIA - CA 19 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi attraverso interventi unitari complessi volti alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale.

CALCINAIA - CA 22 - Tav. STR07
Tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito, di riorganizzazione, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto urbanizzato presente. Lo sviluppo urbano dell'area in oggetto punta ad una progettazione e riqualificazione del margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica migliorando il fronte urbano verso lo spazio aperto.

In merito all'Ambito Sub Locale de **la Botte** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale
In riferimento **alla Visione 4**: Innovazione del sistema produttivo e culturale la stretgia diventa quella relativa al consolidamento delle aree industriali e al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. L'obiettivo è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive di Ambito Sub Locale
Gli interventi dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e parcheggi pubblici intesi anche come impedimento della saldatura tra insediamenti.

CALCINAIA - CA 21 - Tav. STR07
L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso un'edificazione nel rispetto dei morfotipi urbani/produttivo

esistenti senza alterare la maglia e la struttura urbana già ben definita in questo ambito territoriale. Dovranno essere messe in atto forme di ambientazione e rinaturalizzazione dell'area anche attraverso azioni filtro tra ambiente antropizzato e paesaggio agrario disposto ai margini dell'area interessata.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU CALCINAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	67.000	36.000	**103.000**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	30.000	5.000	**35.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	12.500	1.000	**13.500**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	14.000	9.000	**23.000**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	30.000	12.000	**42.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	1.000	1.000	**2.000**	0
TOTALI	**154.500**	**64.000**	**218.500**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 51 - UTOE delle Cerbaie di Calcinaia

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe delle Cerbaie di Calcinaia rappresenta il complesso collinare al limite nord – orientale del territorio comunale, il sistema delle aree boscate, le viste panoramiche sulla pianura, il solco del canale scolmatore, le opere idrauliche e quelle di attraversamento, il lembo di seminativi dell'ambito regimato, gli insediamenti di valore storico isolati, il sito di interesse paleontologico identificato dal quadro conoscitivo del P.T.C. in Loc. le cateratte. Unica quinta scenica collinare, costituisce serbatoio di naturalità e quadro paesistico d'eccellenza del territorio comunale che restituisce un quadro composito dove forme naturali e elementi dell'antropizzazione collimano secondo equilibri da tutelare e secondo assetti consolidati da conservare.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE delle Cerbaie di Calcinaia.

- tutela attiva per garantire l'equilibrio tra mantenimento delle prevalenti attività agricole e forestali esistenti e la conservazione dell'unitarietà paesistico-ambientale e dell'integrità delle risorse naturali;
- azioni di escursionistica, didattica e scientifica dell'ambito territoriale e delle corrispondenti componenti antropiche e naturali;
- qualificazione dell'ambito territoriale come un luogo di esclusivo interesse e di particolare valore per la scoperta, conoscenza e comprensione degli aspetti naturalistici e ambientali della collina pisana e delle tradizioni ad essa storicamente legate, nonché per la sperimentazione e lo sviluppo dell'agricoltura biologica;
- valorizzazione e conservazione dei varchi paesaggistici presenti;
- conservazione delle risorse naturali, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di comunità biologiche, di biotopi, di processi naturali, di equilibri idraulici e idrogeologici, di equilibri ecologici;
- il mantenimento della superficie boschiva complessiva e il miglioramento della gestione dei boschi e della naturalità complessiva del paesaggio.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE della piana alluvionale di Calcinaia.

- risistemazione e recupero delle strade bianche con particolare attenzione verso il recupero e la valorizzazione paesaggistica delle stesse.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 e 64 LRT 65-2014.

Per l'UTOE delle Cerbaie di Calcinaia non è previsto nessun intervento ai sensi dell'art. 25 o 64 della LRT 65/2014 in quanto si è voluto che tale ambito possa rimanere uno scenario paesaggistico qualificato e riserva di naturalità a prevalente copertura boscata.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Per l'UTOE delle Cerbaie di Calcinaia non è previsto nessun dimensionamento in quanto si è voluto che tale ambito possa rimanere uno scenario paesaggistico qualificato e riserva di naturalità a prevalente copertura boscata.

UTOE DELLE CERBAIE DI CALCINAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**0**	**0**	**0**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 52 - UTOE della piana alluvionale di Calcinaia

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe della piana alluvionale di Calcinaia fondovalle ricomprende due ambiti sub-locali e precisamente:
- l'ambito sub-locale della piana alluvionale di Calcinaia e l'ambito sub-locale della piana alluvionale di Fornacette.
Ambedue gli ambiti sono ricompresi nella Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari.
L'organicità, il disegno e la relativa denominazione degli ambiti sub-locali sono dati dalle relazioni umane e culturali che si sono storicamente e socialmente instaurate in un determinato contesto territoriale e che si intendono riconoscere, mantenere, valorizzare.
L'ambito sub-locale della piana alluvionale di Calcinaia comprende la parte di territorio comunale a nord del corso dell'Arno che ne costituisce il limite fisico e geografico meridionale. Territorio complesso che associa alla piana del paleo alveo fortemente caratterizzata nella forma e nelle geometrie particellari dagli antichi meandri del fiume, l'ambito collinare di Montecchio e delle Cerbaie scenario paesaggistico qualificato e riserva di naturalità a prevalente copertura boscata. Costituito a sud delle Cerbaie dalla pianura delle colmate solcata dal canale scolmatore, nel sistema territoriale spicca l'insediamento di di Calcinaia, centro capoluogo che accentra le funzioni pubbliche di rappresentanza, cui si aggiungono l'insediamento produttivo di Sardina lungo la Sarzanese al confine con Bientina. Altri episodi insediativi sono le case sparse e i nuclei isolati di Montecchio e case Crocefisso che caratterizzano la Sarzanese fino al confine comunale.
L'area agricola presente in questa porzione di territorio presenta costruzioni che, inizialmente, erano centri aziendali o di piccoli poderi.
Il territorio di questo ambito sub-locale è caratterizzato da aree coltivate prevalentemente a seminativo.

L'ambito sub-locale d sub-locale della piana alluvionale di Fornacette comprende la parte di territorio comunale a sud del corso dell'Arno che ne costituisce il limite fisico e geografico settentrionale con le sue anse e i suoi meandri. Costituito dunque dalla pianura bonificata e dalla più estesa parte di territorio rurale del comune, nel sistema territoriale spicca l'insediamento di Fornacette, centro ordinatore e elemento di connessione con Pisa e la Valdera.
Altri episodi insediativi sono le case sparse e i nuclei agricoli isolati che caratterizzano il territorio aperto, quali tracce dell'antico appoderamento. L'estensione dei seminativi e il sistema idraulico di bonifica caratterizzano gli assetti paesaggistici del territorio rurale con il solco del canale Emissario a ovest e il tirante naturale dell'Arno che ne costituiscono gli episodi di discontinuità fisica e visiva.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE della piana alluvionale di Calcinaia.

- tutela attiva dell'Arno e delle aree golenali per assicurare la conservazione dell'ecosistema fluviale e più in generale degli ambiti naturali ad esso relazionati;
- garantire le funzioni agricole (ove esistenti), le funzioni e le conseguenti attività per la fruizione, lo svago e il godimento degli spazi aperti;
- realizzazione di parchi territoriali e urbani e un parco fluviale di interesse naturalistico-ambientale nei contesti esterni alle aree urbane, in coerenza con il sistema funzionale per l'ambiente e il paesaggio, garantendo il riconoscimento dell'ambito territoriale come luogo di indiscutibile interesse ambientale e come principale connessione ambientale e per la mobilità lenta di livello comprensoriale nel più ampio contesto della piana dell'Arno;
- valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori (Scolmatore ed Emissario), anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti;
- realizzazione di opere idrauliche, valorizzazione dei ponti e delle passerelle, recupero delle aree residuali della ferrovia Lucca-Pontedera e delle aree verdi e parchi urbani attrezzati;
- recupero dei principali punti panoramici e visuali sensibili, recupero degli argini e ambiti golenali delle formazioni arboree ripariali;
- identificazione delle aree ad esclusiva funzione agricola ed il mantenimento e lo sviluppo delle specificità delle attività agricole;
- mantenere viva la produzione di risorse agro-ambientali tipiche e caratterizzanti la piana dell'Arno e il mantenimento delle condizioni di equilibrio idraulico consolidatesi nel tempo;
- la conservazione delle forme del paesaggio (da considerarsi a tutti gli effetti serbatoio di spazi verdi della pianura a garanzia degli equilibri eco-sistemici);
- salvaguardia, ripristino, presidio e manutenzione del sistema dei coltivi, con le originarie partizioni fondiarie e sistemazioni idraulico-agrarie e la valorizzazione dei contesti rurali;
- garantire la conservazione e valorizzazione degli impianti e delle partizioni fondiarie tradizionali, della trama delle sistemazioni idraulico-agrarie di origine storica, delle residue essenze e

qualità arboree persistenti (filari), favorendo al contempo la funzionalità e la redditività con forme di conduzione innovative;

- recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico anche con standard abitativi per un'utenza residenziale stabile;
- sperimentazione di orti urbani e di forme di agricoltura part-time, come siti di riferimento per la realizzazione di azioni volte al consolidamento delle relazioni tra insediamento e territorio aperto con particolare attenzione per quelle connesse con parchi territoriali urbani;
- conservazione e valorizzazione del Castello di Calcinaia;
- conservazione e valorizzazione del parco e della Villa di Montecchio anche con eventuale recupero delle parti degradate o caratterizzate da fenomeni di dequalificazione, anche attraverso interventi di sistemazione idraulico-agraria e di difesa del suolo;
- ripristino ambientale degli assetti territoriali e delle strutture storiche (talvolta alterate da azioni recenti), nonché quelli in grado di garantire la gestione integrata, polifunzionale e coordinata degli spazi e di attivare il recupero del patrimonio architettonico di base per una pluralità di funzioni compatibili con la prevalente destinazione residenziale;
- la definizione di norme per la valorizzazione, il riuso e più in generale il recupero del patrimonio edilizio diffuso ed in particolare degli edifici rurali ed ex rurali;
- valorizzazione e conservazione dei varchi paesaggistici presenti;
- valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale degli ambiti contermini il Fiume Arno e il Canale Scolmatore.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE della piana alluvionale di Calcinaia.

- adeguamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale e della viabilità e valorizzazione degli spazi contermini agli insediamenti per funzioni integrative del reddito;
- recupero delle infrastrutture viarie esistenti e dei percorsi storici e loro valorizzazione e riqualificazione all'interno di un processo economico dinamico che favorisca l'integrazione tra usi agricoli e silvo-pastorali con altre funzioni compatibili con il mantenimento del territorio rurale;
- realizzazione degli assi relativi alla mobilità dolce (piste ciclabili) di collegamento tra Pontedera, Calcinaia e Cascina;
- realizzazione di nuova viabilità comunale che collega Calcinaia (Loc. Oltrarno) con la Frazione di Fornacette e Pontedera. La viabilità in previsione consente il diretto collegamento tra queste località ovviando alla rete stradale principale lungo la quale sono dislocati i principali insediamenti;
- realizzazione della grande pista ciclabile che collegherà Pontedera, Calcinaia, Bientina, Buti, Capannori e Lucca, oggi oggetto di un accordo siglato per mezzo di un tavolo di coordinamento il cui comune capofila risulta il comune di Capannori. Questa direttrice potrà essere, eventualmente, implementata anche da una mobilità per mezzo di metropolitana leggera.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 e 64 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

CALCINAIA – Area CA01a - Tav. STR07
Area destinata ad un uso commerciale e direzionale in località Montecchio.
Si tratta di riconferma di un PdR denominato “Sottomontecchio” adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26/04/2004 e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 25/11/2004 la cui convenzione è scaduta. Poiché l'area boscata circostante la Villa di Montecchio è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co1 lett. g. gli interventi previsti nel PdR dovranno rispettare i valori del bene tutelato dalle direttive e prescrizioni di cui agli artt.12.2 e 12.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
All’interno di questa zona è attualmente presente un fabbricato di tipo rurale (ex stalla) da riutilizzare attraverso intervento demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d’uso, com’era, d’altra parte, previsto anche dall’originario Piano di Recupero. L’area sarà essenzialmente destinata ad un uso commerciale e direzionale attraverso un progetto architettonico che possa garantire un corretto inserimento ambientale considerando la vicinanza con la collina ed il bosco della Villa di Montecchio.
Il progetto dovrà tenere conto della presenza dell'area boscata circostante la Villa di Montecchio vicina all’area in oggetto e rispettare la fascia di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa approvato con D.C.P. nº100 del 27.07.2006, in base all’art. 29.9 delle Norme allegate alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. nº7 del 13.01.2014 che recita: “Come disciplinato dalle disposizioni vigenti in materia, la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione e di ogni altro manufatto. Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti. Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra:
• le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.C.P. n.49 del 8/10/2012;
le realizzazioni di infrastrutture, annessi, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro–silvo-pastorali, ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione dei rischi da incedi”.

CALCINAIA – Area CA02a - Tav. STR07
Realizzazione di nuova viabilità comunale che collega Calcinaia (Loc. Oltrarno) con la Frazione di Fornacette e Pontedera. La viabilità in previsione consente il diretto collegamento tra queste località ovviando alla rete stradale principale lungo la quale sono dislocati i principali insediamenti. Tale intervento risulta coerente con la strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete (obiettivo da raggiungere in tutte le utoe) e più specificatamente con l'obiettivo [OB1] Gerarchizzazione e razionalizzazione dell’uso delle infrastrutture viarie, nonché l’ottimizzazione dell’accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d’interesse nazionale, regionale e/o di accesso al sistema metropolitano o d’interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d’interesse sovracomunale.

CALCINAIA – Area CA03c - Tav. STR07
La proposta riconferma una previsione a destinazione turistico/ricettiva e commerciale presente nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Calcinaia da attuarsi per mezzo di piano attuativo.

Si tratta dell'implementazione delle esistenti attività ricettive e per il tempo libero attorno al Lago del Marrucco (cava dismessa in stato di recupero morfologico) e dell'inserimento di un nuovo edificio a destinazione commerciale, per un totale di 3000 mq di SUL. L'area ricade interamente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co 1 lett. b.
La progettazione attuativa dovrà essere volta alla valorizzazione del Lago del Marrucco e alle sue bellezze naturali, ispirato alle notevoli valenze a livello paesaggistico presenti. La salvaguardia delle visuali panoramiche dovranno guidare la localizzazione di tutte le volumetrie facenti parte del progetto in modo da restituire una fruizione pubblica del sito e il godimento delle risorse qui disponibili.

Sinergia col territorio rurale

Uno dei principali obiettivi sdovrà essere quello di una integrazione costante e integrata tra la vegetazione presente ed il progetto futuro in modo che l'intervento architettonico non entri in conflitto con il contesto paesaggistico. Infatti grande importanza sarà data anche al rapporto tra progetto e risorsa acqua/lago che dovrà diventare una tematica essenziale per il progetto.
I nuovi manufatti dovranno essere disposti e sviluppati in modo dinamico e integrato con l'ambiente circostante in modo da valorizzare i coni visivi da e verso il territorio rurale e le bellezze naturali circostanti (es. Monte Pisano, laghetti limitrofi, rocca di Vicopisano).
Prendendo come riferimento la normativa del Piano Paesaggistico (PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana) e in particolare il citato art. 7 dell'elaborato 8B del piano, che specifica obiettivi (7.1), direttive (7.2) e prescrizioni (7.3) per i territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b) del Codice), di seguito viene evidenziata la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

Obiettivi

Il progetto dovrà avere come obiettivo quello di tutelare la permanenza, la riconoscibilità e la tipicità del paesaggio lacustre, proponendo numerose piantumazioni di essenze arboree e arbustive lungo le sponde e in prossimità dei manufatti, in modo tale da salvaguardare le visuali verso il lago e tra sponde opposte.
Per evitare processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi, le strutture da prevedere saranno ancorate al suolo in modo puntiforme, con una metodologia non invasiva e a tal proposito saranno da evitare in modo assoluto platee in cemento per non interferire con la continuità del terreno.
Dovrà essere garantita l'accessibilità e fruibilità sostenibile del territorio perilacuale, migliorando gli accessi, creando varchi visuali e impedendo l'accesso ai mezzi motorizzati all'interno dell'area. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di percorsi fruibili da persone con ridotta capacità motoria.
Dovrà essere garantito il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse e degradate (manufatti impropri e precari, pavimentazioni in cemento) mediante la demolizione degli elementi incongrui e la realizzazione di strutture di elevata qualità architettonica per materiali e soluzioni di dettaglio, che dovranno privilegiare il legno e la compatibilità con il contesto paesaggistico.
Gli ecosistemi e la continuità ecologica dovranno essere attentamente rispettati per mezzo di numerose piantumazioni e dovrà essere incrementata la frequentazione avifaunistica tramite la messa a dimora di specifiche specie arboree.

Direttive

Verranno attuati interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, rimuovendo gli elementi incongrui per forme, materiali e funzioni.
Dovranno essere conservate le formazioni vegetali autoctone, prevedendo inoltre la posa a dimora di numerose specie endemiche. Inoltre dovranno essere garantite le funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico del verde.
Dovranno essere realizzati nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per mezzi di trasporto non motorizzati con attuazione della manutenzione di quelli esistenti.

Prescrizioni
Gli interventi previsti non dovranno alterare l'assetto idrogeologico e dovranno caratterizzre il contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica in modo che l'immagine complessiva dell'invaso non subisca alterazioni e il corpo idrico mantenga il suo naturale assetto.
Gli interventi di sistemazione e consolidamento delle sponde e del terreno in genere, saranno attuati mediante tecniche di ingegneria naturalistica.
Dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità delle rive indipendentemente dalla frequentazione delle strutture turistiche.

CALCINAIA – Area CA04a - Tav. STR07
Realizzazione della Variante S.R.T. 439 ai centri abitati i Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel Comune di Calcinaia rientrante all'interno del PRIM approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 18/2014.
La viabilità in questione rappresenta un'alternativa alla maglia stradale presente lungo la quale si attestano numerose attività industriali, artigianali e commerciali consentendo un più agevole collegamento tra i centri abitati di Calcinaia, Bientina, Buti e Vicopisano.
L'area è individuata in base al progetto redatto dalla Provincia di Pisa, come già recepito nel vigente RU.
Tale intervento risulta coerente con la strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete (obiettivo da raggiungere in tutte le utoe) e più specificatamente con l'obiettivo [OB1] Gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di collina di Capannoli. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLA PIANA ALLUVIONALE DI CALCINAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	3.900	0	**3.900**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	2.100	0	**2.100**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	1558	**1.558**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**6.000**	**1.558**	**7.558**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO V - CAPANNOLI

Art. 53 - UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe del territorio urbanizzato di Capannoli, ricomprende due ambiti sub-locali e precisamente:
- l'ambito sub-locale di Capannoli e l'ambito sub-locale di Santo Pietro Belvedere.
L'ambito sub-locale di Capannoli è ricompreso in parte nella Macro Utoe delle Colline di Capannoli ed in parte nella Macro Utoe di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera.
Tale ambito sub locale, ricomprende il nucleo di Solaia, di antica costruzione, e di Capannoli.
Lo stesso si è sostanzialmente sviluppato lungo l'asse viario della SR 439 Volterrana, sviluppandosi, specialmente nel dopoguerra, verso nord.
Attualmente confina a Nord ed Est con la piana adiacente al fiume Era, mentre a Sud ed Ovest confina con le pendici della collina.
La costruzione del capoluogo, avvenuta inizialmente sulla strada Volterrana nel punto più vicino al fiume Era, non ha compromesso il rapporto tra la città e la collina, il cui successivo sviluppo, attestandosi sulla strada storica di margine tra pianura e collina (via Volterrana), ad oggi, ha il pregio di avere una collina sul lato ovest, di valore ambientale, raggiungibile da tutte le zone residenziali dello stesso.
Nella zona posta a sud del capoluogo, sono collocati importanti palazzi di notevole pregio storico, fra cui spicca Villa Baciocchi, elemento di eccezionale valore storico culturale.
Nella zona a nord di quest'ambito sub-locale sono state realizzate nuomerose opere di urbanizzazione, fra cui una struttura sanitaria, che insieme alle aree già esistenti hanno valorizzato fortemente il Capoluogo, offrendo una gamma di servizi primaria pressochè completa.
In quest'ambito sub locale, infine, risulta ancora presente un' importante zona industriale che si attesta a nord del capoluogo facilmente accessibile dalla strada regionale Volterrana e che mantiene una buona capacità produttiva.
L'ambito sub-locale di Santo Pietro Belvedere è ricompreso totalmente nella Macro Utoe delle Colline di Capannoli ed è costituito dall'abitato della frazione di Santo Pietro Belvedere.
Tale abitato si è sviluppato sostanzialmente attorno al nucleo storico di Santo Pietro Belvedere, formato sulla vecchia fortezza di origine medievale. Lo sviluppo urbanistico dello stesso, si è indirizzato verso le direttrici dei versanti collinari che si diramano dal centro del paese, arrivando a conglobare anche i nuclei storici di Capavoli e di Piedivilla.
Tale ambito è confinante, su tutti i lati, con il versante collinare di Capannoli.
Nel centro storico di Santo Pietro Belvedere, sono presenti fabbricati di interesse storico; spicca la piazza centrale, da cui, grazie alla sua posizione elevata rispetto alla campagna circostante, si può osservare l'intera valle della Valdera, a riprova del fatto che, Santo Pietro, era stato scelto per l'edificazione di una fortezza che costituisse un ottimo punto di osservazione e di controllo delle vallate circostanti.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE del Territorio Urbanizzato di Capannoli

Essi sono:

- favorire il recupero del complesso storico di Capannoli e di Santo Pietro Belvedere e degli edifici ad esso contigui, al fine di riqualificare queste importanti aree di testimonianza storica della comunità cittadina, mantendendo le visuali verso il territorio collinare e consentirne una fruizione a livello turistico;
- prevedere la rigenerazione urbana delle aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati presenti nella UTOE, con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito in rapporto a quello aperto, favorire la riqualificazione dei margini urbani in rapporto al territorio rurale, incrementare la dotazione degli spazi pubblici perseguendo un disegno unitario delle aree a standard, secondo le linee generali indicate dal PSIV;
- legare gli interventi di nuova edificazione ai progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, alla realizzazione e qualificazione dei servizi ed alla riqualificazione dei margini urbani;
- riqualificare i margini urbani sia attraverso azioni di riordino, completamento e cucitura dei tessuti urbani sfrangiati posti sul confine tra città e campagna, sia con una eventuale apposita normativa riguardante gli interventi sugli edifici esistenti relativamente a fronti e pertinenze prospettanti il territorio rurale;
- definire, per le aree produttive dell'area PIP, le modalità di adeguamento e di qualificazione del comparto, le condizioni per l'insediamento di nuove imprese in modo che le attività risultino compatibili con le vicine aree residenziali;
- riordino e potenziamento delle aree di sosta nell'intera UTOE;
- potenziare il sistema della sosta, funzionale alle attività commerciali, sia recuperando spazi interni alla Volterrana, specie nelle zone ove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali, anche in funzione dei sistemi di mobilità sostenibile e dolce.
- riqualificazione degli spazi pubblici con la valorizzazione dei “luoghi centrali”;
- potenziamento del sistema sportivo, anche con aree attrezzate a verde che consentano la connessione ambientale con il Fiume Era;
- riqualificazione degli accessi e dei fronti edilizi degradati o con valenza storica sia nella frazione di Santo Pietro Belvedere che nel centro storico di Capannoli;
- valorizzazione delle potenzialità di Santo Pietro Belvedere legate all’alta qualità paesaggistica del luogo legata alla posizione dominante sul territorio dell'Unione Valdera;
- riqualificazione dei servizi e degli spazi aperti per una dotazione elevata e di qualità degli standard oltre i limiti di legge.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli:

- obiettivo prioritario è quello di realizzare adeguate viabilità parallele alternative, ad est ed ovest della SR 439 Volterrana nel capoluogo, potenziando la rete esistente, ma soprattutto offrire delle viabilità alternative di supporto all'unica strada longitudinale in caso di arresto della stessa, imputabile a operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; oltre a ciò deviare il traffico di mezzi pesanti onde consentire una migliore sicurezza veicolare e pedonale e ridurre l'impatto relativo all'inquinamento acustico ed ambientale causato da tali mezzi, per favorire l'inserimento della stessa strada in progetti di valorizzazione del centro storico;

- formazione di viabilità di collegamento trasversali fra la SR 439 Volterrana e le viabilità parallele alla stessa;
- mitigare gli effetti dell'attraversamento del traffico all'interno dell'UTOE, anche con il completamento di una maglia viaria urbana a servizio dei microspostamenti interni, sia riguardo alla SR 439 nel capoluogo che alla SP 26 nella frazione;
- riqualificazione dei fronti urbani esistenti sulla 439 anche con opere di mitigazione degli impatti indotti dalla mobilità;
- potenziare la viabilità di raccordo con il borgo di Solaia, con interventi di riqualificazione dell'intero comparto tesi alla salvaguardia dei caratteri ambientali;
- potenziamento degli standards a verde pubblico e a parcheggi, sia nel capoluogo che nella frazione di Santo Pietro Belvedere;
- creazione di piste ciclabili e mobilità sostenibile all'interno dell'UTOE;
- previsione di adeguamento di viabilità esistenti;
- riqualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 della LRT 65/2014, al fine di realizzare gli obiettivi sopra previsti con formazione di nuova viabilità e arrichimento della dotazione di standards urbanistici. A tal fine si prevede apposita disciplina specifica.
- individuazione e reperimento di nuove aree da destinare a parcheggi per migliorare la sosta all'interno della frazione di Santo Pietro Belvedere.

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4. LRT 65-2014

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

L'UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli è suddivisa in due Ambiti Sub-Locali:
uno, relativo al capoluogo, e denominato "CP CAPANNOLI Ambito Sub Locale", l'altro relativo alla frazione CP SANTO PIETRO BELVEDERE Ambito Sub Locale.

In merito all'Ambito Sub Locale "**CP CAPANNOLI**" il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete** e alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale**, l'obiettivo è contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare il capoluogo di ulteriori standards urbanistici, in particolare a verde e parcheggi e soprattutto, di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico con l'obiettivo prioritario di realizzare una viabilità longitudinale di supporto alla viabilità principale costituita dalla SS 439 Volterrana potenziando e ampliando la rete viaria esistente.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi o, se del caso, PUC, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards urbanistici (aree a verde, piazze e parcheggi) di supporto all'edificato esistente ed alla riqualificazione dei margini abitati oltre a supportare la previsione di una strada di raccordo che, partendo dal fabbricato "Ex Stabilimento Ferretti", collegando il nucleo storico di Solaia con Via delle Colline, e successivamente proseguendo su Via dei Mille, si ricongiunga con Via San Rocco, consentendo la

realizzazione di una viabilità parallela alla SS 439 Volterrana, permettendo al Capoluogo, in caso di interruzione, per qualunque motivo, della viabilità sulla strada principale, di avere una viabilità di appoggio sul fronte Ovest dello stesso, ottenuta completando tratti di strade già esistenti e funzionanti.

CAPANNOLI - CP 1-2 - Tav. STR07
L'intervento di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più P.U.C. sarà subordinato al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards destinati a parcheggio, aventi funzioni anche di piazza e verde pubblico.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - CP 3 - Tav. STR07
L' area in questione, a carattere residenziale, sarà attuata nel POC per mezzo di P.U.C.
L'area in questione dovrà essere sviluppata, attorno alle infrastrutture di progetto, tendendo ad un intervento di riqualificazione dei margini urbani implementandovi spazi pubblici ed aree verdi che dovranno essere armonizzati con l'area agricola periurbana vicina, per mezzo di varchi inedificati da realizzare all'interno dell'area in oggetto e che riqualifichino il paesaggio periurbano e quelle delle contermini aree agricole.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - CP 4 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC attraverso una specifica scheda norma oppure attraverso lo strumento del PUC (art. 121 LRT 65/2014) legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (viabilità/piazza/parcheggio) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto e utilizzando lo spazio aperto per il miglioramento in chiave paesaggistica della fruibilità visiva degli spazi aperti.
Per la realizzazione della viabilità può essere previsto anche l'intervento diretto dell'A.C.

CAPANNOLI - CP 5 - Tav. STR07
Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (viabilità e conseguenti parcheggi) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
Le aree a parcheggio dovranno essere modulate al fine di creare "piazze" o momenti di aggregazione fra persone; la progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.

Dovrà essere prevista idonea disciplina inerente l'area forestale in evoluzione, prevedendone eventualmente il reimpianto controllato in altri siti.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

CAPANNOLI - CP 6 - Tav. STR07
Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici anche prevedendo una successiva realizzazione a stralci, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (viabilità, verde, piazze/parcheggi) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra costruito storicizzato e spazi verdi;
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
Le aree a parcheggio dovranno essere modulate al fine di creare "piazze" o momenti di aggregazione fra persone.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

CAPANNOLI - CP 7 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC attraverso strumenti di intervento pubblico diretto, oppure legando queste tipologie di intervento a previsioni di perequazione urbanistica con altre trasformazioni urbanistiche del capoluogo, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio dello "spazio pubblico" (verde/piazze/parcheggi) alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra costruito storicizzato e spazi verdi;
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà garantire la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto, riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.

CAPANNOLI - CP 8 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifici piani attuativi relativi all'intervento in oggetto che dovranno prevedere "specifiche misure atte a garantire un corretto inserimento dal punto di vista architettonico e paesaggistico ambientale del nuovo intervento".
Dovranno essere previsti idonei "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) condizionati alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

CAPANNOLI - CP 9 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifici piani attuativi relativi all'intervento in oggetto che dovranno prevedere "specifiche misure atte a garantire un corretto inserimento dal punto di vista architettonico e paesaggistico ambientale del nuovo intervento".
Dovranno essere previsti idonei "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) condizionati alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

In merito all'Ambito Sub Locale "**CP SANTO PIETRO BELVEDERE**" il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete** e alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale**, l'obiettivo è contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standards urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di idonei fabbricati destinati a servizi in adiacenza di un’area a parcheggio esistente.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi o PUC ai sensi della LRT 65/2014, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards urbanistici (aree a verde, piazze e parcheggi) di supporto all'edificato esistente ed alla riqualificazione dei margini abitati. Sarà altresì prevista la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso servizi esternamente al centro storico sfruttabili per la comunità e serviti da idonea ed adeguata area a parcheggio esistente che potrà essere eventualmente incrementata.

SANTO PIETRO BELVEDERE - CP 10 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC attraverso una specifica scheda norma oppure attraverso lo strumento del PUC (art. 121 LRT 65/2014) legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (aree verdi/piazza/parcheggio) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
Dovrà essere incentivato l'uso di aree verdi e ridotto al minimo l'uso di superfici impermeabili nelle aree di pertinenza e negli spazi pubblici.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto, riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

SANTO PIETRO BELVEDERE - CP 11 - Tav. STR07

Gli interventi, anche di tipo convenzionato, dovranno disciplinare la progettazione dello spazio pubblico nel suo complesso (parcheggio/ fabbricati ad usi e servizi pubblici) per mezzo delle seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- elevati standards di qualità architettonica in termini di progettazione, impiego dei materiali e degli arredi urbani.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
La progettazione degli spazi dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.

SANTO PIETRO BELVEDERE - CP 12 - Tav. STR07
Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi attuativi o PUC, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi.
La progettazione degli "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) dovrà seguire le seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nell' organizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Capannoli. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU CAPANNOLI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	67.000	36.000	**103.000**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	30.000	5.000	**35.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	12.500	1.000	**13.500**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	14.000	9.000	**23.000**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	30.000	12.000	**42.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	1.000	1.000	**2.000**	0
TOTALI	**154.500**	**64.000**	**218.500**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 54 - UTOE del fondovalle di Capannoli

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe del fondovalle di Capannoli, ricomprende due ambiti sub-locali e precisamente:
- l'ambito sub-locale di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme e l'ambito sub-locale di fondovalle di Capannoli Palaia e Pontedera.

L'ambito sub-locale di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme è ricompreso nella Macro Utoe di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme Lari.
L'ambito sub-locale di fondovalle di Capannoli Palaia e Pontedera è ricompreso nella Macro Utoe di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera;
L'ambito sub-locale di fondovalle e della piana di Capannoli e Casciana Terme è quello posto in adiacenza al fiume Cascina, caratterizzato da un'orografia e giacitura sostanzialmente pianeggiante.
La pianura del Cascina è caratterizzata prevalentemente dall'affioramento di sedimenti, prevalentemente fini (limi, sabbie fini, argille limose). I sedimenti sono stati deposti dal Cascina e dai corsi minori che vi confluiscono.
Tale ambito sub-locale dell'UTOE è caratterizzato dal solco vallivo del Cascina che partendo dall'interno del territorio pisano, va a confluire nel fiume Era. E' caratterizzato dalla presenza di vegetazione ripariale.
Questo ambito sublocale dell'Utoe presenta un paesaggio sotanzialmente caratterizzato da un ambiente agricolo, in cui le aree coltivate presentano una maglia caratterizzata da frammentazione.
L'area presenta un ambiente antropizzato caratterizzato da una struttura sostanzialmente agricola, basata su costruzioni che, inizialmente, erano centri aziendali o di piccoli poderi.
Il territorio di questo ambito sub-locale è caratterizzato da aree coltivate prevalentemente a seminativo.
L'ambito sub-locale di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera è quello posto in adiacenza al fiume Era e caratterizzato da un'orografia e giacitura sostanzialmente pianeggiante.

La pianura dell'Era è caratterizzata dall'affioramento di sedimenti, prevalentemente fini (limi, sabbie fini, argille limose). I sedimenti sono stati deposti dall'Era e dai corsi minori che scendono dai rilievi collinari. I depositi alluvionali sono distribuiti su ordini riconducibili a diverse fasi climatiche.
Tale ambito sub-locale dell'UTOE è caratterizzato dal solco vallivo dell'Era che congiunge l'area di Volterra con l'area lucchese e dalla presenza di vegetazione ripariale.
Questo ambito sublocale dell'Utoe consente ancora la lettura del sistema difensivo formato dagli antichi castelli posti a controllo della viabilità e collocati alla confluenza dei tracciati di fondovalle.
L'area presenta un ambiente antropizzato caratterizzato da una struttura continua nastriforme e disomogenea lungo l'asse della viabilità territoriale.
Il territorio di questo ambito sub-locale è caratterizzato da aree coltivate a seminativo e a pioppete.
Le aree di questa UTOE sono sostanzialmente pianeggianti, ben accessibili dagli insediamenti di Capannoli (l'ambito sub-locale di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera) e di Santo Pietro Belvedere (l'ambito sub-locale di fondovalle di Capannoli e della piana di Casciana Terme Lari). Sono parte attiva della vita della comunità, sia per quanto riguarda l'aspetto produttivo che, anche per la localizzazione di attività agrituristiche. Elemento identitario del Comune e ricompreso all'interno di questa UTOE, è l'aviosuperficie, avente valenza di carattere sovracomunale a seguito dell'accordo di programma fra i comuni di Capannoli, Peccioli e Pontedera.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE del Fondovalle di Capannoli

- salvaguardare la vegetazione ripariale;
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- salvaguardare il paesaggio agricolo, i sistemi naturalistici, il patrimonio edilizio rurale;
- valorizzare a scopo naturalistico le aree ricomprese entro i perimetri delle aree destinate ad opere idrauliche;
- incrementare l'uso turistico dell'aviosuperficie;
- incentivare attività finalizzate a favorire lo sviluppo turistico-ricettivo e del turismo ambientale, anche attraverso la valorizzazione della fruizione del patrimonio architettonico ed ambientale esistente.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del Fondovalle di Capannoli

- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- valorizzare il sistema delle percorrenze di interesse paesaggistico;
- conservare i tracciati esistenti e i percorsi interpoderali al fine di riorganizzarli come percorsi urbani;

- definire percorsi di fruizione lungo le connessioni tra la pianura e il sistema delle acque.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

CAPANNOLI - Area CP 01b - Tav. STR07
L'area è destinata alla ricollocazione ed al potenziamento di aziende già insediate nei dintorni.
L'intervento, di tipo convenzionato attuabile anche per comparti, sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovrà essere formulato come arredo della porta di accesso a Capannoli, garantendo il corretto inserimento paesaggistico delle opere ivi previste;
- la progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto;
- dovrà essere studiato un sistema di viabilità tale da non aggravare il traffico sulla Volterrana, ma altresì, in continuità infrastrutturale con la limitrofa zona produttiva esistente, creare l'inizio di una viabilità parallela alla Volterrana, tale da garantire un collegamento longitudinale viario alternativo alla stessa;
- prevedere ulteriori standards destinati a parcheggio e verde pubblico;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 02b - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione di una viabilità di circonvallazione - corridoio infrastrutturale di previsione da utilizzarsi in special modo per il traffico pesante, in modo da consentire un più agevole collegamento fra la strada SP 64 denominata "della Fila" con la strada SRT 439 in direzione Ponsacco.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde.

CAPANNOLI - Area CP 03b - Tav. STR07
L'area è destinata ad ospitare manifestazioni legate al collezionismo di auto d'epoca ed attrezzature connesse a tale attività.
L'intervento, di tipo convenzionato attuabile anche per comparti, sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovrà essere formulato come arredo della porta di accesso a Capannoli, garantendo il corretto inserimento paesaggistico delle opere ivi previste;

- la progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto;
- dovrà essere studiato un sistema di infrastrutture e delle aree per la sosta in modo da determinare l'identità della trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e lo svago;
le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere piantumate e collocate in modo da favorirne il massimo utilizzo;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- -porre attenzione allo studio della sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.- manutenzione del reticolo idraulico e delle sistemazioni idraulico agrarie.

CAPANNOLI - Area CP 04b - Tav. STR07
L'area è destinata ad attività produttive, di tipo industriale, commerciale, direzionale, logistico e artigianale. Potranno essere previste MSV/GSV; per queste ultime, il PO dovrà ricordare nell'apposita scheda norma il rispetto dell'art. 26 della LRT 65/2014.
L'intervento, di tipo convenzionato, sarà attuato in maniera progressiva per stralci funzionali omogenei e sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale he attraverso l'impiego del sistema del verde;
- dovrà essere previsto un unico accesso dalla SP n. 26 di Santo Pietro Belvedere.
- dovrà essere prevista all'interno dei vari comparti di attuazione, una adeguata superficie da destinare a verde privato finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, che dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attutivo e che comunque non dovrà risultare inferiore al 5% della superficie edificabile di ciascun comparto.
- la disposizione delle superfici verdi aggiuntive sopra individuate dovrà avvenire sulla base di un progetto complessivo di infrastrutturazione verde dell'area che sarà definito dall'A.C. in fase di P.A. Tale progetto dovrà garantire la concentrazione degli spazi verdi nel quadro di un disegno unitario che tenga conto degli stralci funzionali sopra richiamati.
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue;
- dovrà essere perseguito il miglioramento funzionale del reticolo idraulico superficiale ed in particolare del Recinaio;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- potranno essere realizzate 5 residenze di servizio di 130 mq. ciascuna, con la prescrizione nella scheda norma che l'utilizzo di queste deve essere strettamente legato alla necessità dell'azienda (custode/guardianìa) che dovranno essere realizzate nella pertinenza della stessa ed avere la destinazione produttiva come la struttura alla cui funzione sono connessi;
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 05b - Tav. STR07
L'area è destinata ad attività produttive-commerciali.
L'intervento, di tipo convenzionato attuabile anche per comparti, sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- prevedere ulteriori standards destinati a parcheggio e verde pubblico;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico ed ambientale senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 06b - Tav. STR07
L'area è destinata ad impianti sportivi privati di interesse collettivo.
Le prescrizioni da osservare nella redazione del POC sono:

- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 08b - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione del potenziamento della strada di collegamento fra il centro abitato di Capannoli per Forcoli in parte ricadente nel territorio urbanizzato.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;

CAPANNOLI - Area CP 12a - Tav. STR07
L'area è destinata ad aviosuperficie. I fabbricati esistenti potranno essere destinati ad attività turistico-ricettiva e/o commerciale.
Il POC dovrà disciplinare l'area nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
Dovranno essere altresì eseguiti i seguenti interventi per riqualificazione e protezione ambientale:
- per le nuove attività o in caso di modifica di quelle esistenti è obbligatoria la presentazione di un nuovo studio di valutazione dell'impatto acustico e le stesse dovranno svolgersi nel rispetto dello stesso.
Per le strutture esistenti e nuove:
- Le coperture di edifici, tettoie, superfici pavimentate dovranno essere utilizzate per la produzione di energie alternative;
- i margini ed il rapporto visivo col contesto delle stesse dovranno essere mascherati ed opportunamente schermati, prevedendo varchi e visuali (Barriere antirumore, ridisegno dei margini, schermature, ecc.)
- dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti opportunamente dimensionati, schermati ed inseriti correttamente nel paesaggio;
- le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato.

CAPANNOLI - Area CP 14c - Tav. STR07
L'area è occupata da una struttura produttiva esistente destinata alla vendita al dettaglio ed all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, oltre che alla degustazione di prodotti di filiera corta.
Sono previsti interventi di ampliamento di tale struttura, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- gli ampliamenti dovranno inserirsi nel contesto paesaggistico ed ambientale senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 18b - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento fra il centro abitato di Capannoli lungo la via per Forcoli in parte ricadente nel territorio urbanizzato.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;

CAPANNOLI - Area CP 19b - Tav. STR07
L'area è destinata ad attività artigianale e ristorazione.
L'intervento, attuabile anche per comparti definiti tramite planivolumetrico, sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- manutenzione del reticolo idraulico e delle sistemazioni idraulico agrarie;
- idonea dotazione di parcheggi;

- prevedere idonee cortine di verde, soprattutto nello spazio che delimita la strada comunale per Forcoli;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per le attività turistico-ricettive contenute all'interno dell'articolo 9 della presente Disciplina.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio del fondovalle di Capannoli. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DEL FONDOVALLE DI CAPANNOLI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	100	**100**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	129.060	0	**129.060**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	40.890	0	**40.890**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	4.050	1.300	**5.350**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	10.940	500	**11.440**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	8.100	0	**8.100**	0
TOTALI	**193.040**	**1.900**	**194.940**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 55 - UTOE di collina di Capannoli

1. Descrizione di Sintesi

L' Utoe di collina di Capannoli è ricompresa nella Macro Utoe di collina di Capannoli, coincidendo dal punto di vista cartografico con la stessa.
Si tratta dell'intero territorio comunale caratterizzato da un'orografia e giacitura collinare.
L'area è caratterizzata dall'affioramento di sedimenti di origine prevalentemente marina, caratterizzati da una alternanza tra livelli sabbiosi e argillosi. In cima ai rilievi generati da questa alternanza litologica, vengono a crearsi, specialmente in corrispondenza dei versanti esposti a

Nord (versanti a “franapoggio”) le condizioni geofisiche che portano alla formazione di dissesti geologici.
L'Utoe è caratterizzata dalla presenza di un paesaggio collinare tipicamente toscano, dotata di diverse testimonianze storiche e culturali legate ai cicli produttivi della terra e intrecciate a emergenze di carattere storico, artistico e a numerose architetture rurali caratterizzanti la stessa, oltre alla presenza di alcuni elementi naturalistici di valore.
L'Utoe infatti presenta un sistema di percorrenze di crinale e di controcrinale con poderi strutturati secondo le linee di crinale attorno a nuclei e fabbricati rurali storici.
L'area presenta un ambiente fortemente antropizzato con alcuni nuclei di ecosistemi boschivi.
Il resto dell'area è occupata da aree coltivate prevalentemente a vigneto e oliveto, caratterizzata anche dalla presenza di boschi relitti. Progressivamente, si sta attuando una riconversione verso la specializzazione della coltura dell’olivo. Sono altresì presenti superfici boscate, aree a seminativo e pioppete con aree di oliveti, vigneti ed episodi di incolto.
Queste aree, collinari, sono ben accessibili dagli insediamenti di Capannoli e Santo Pietro Belvedere, e svolgono importanti funzioni per la qualità della vita in questi abitati, sia come riserva di aree di libera fruizione, panoramiche e prive di inquinamenti, sia per la localizzazione di attività agrituristiche. Elemento identitario del Comune e ricompreso all'interno dell' UTOE, è il complesso della S.S. Annunziata, che con il suo antico borgo, costituisce un bene di valore storico ed ambientale.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio della UTOE di collina di Capannoli

Essi sono:

- salvaguardare il paesaggio agricolo, i sistemi naturalistici, il patrimonio edilizio rurale;
- incentivare attività finalizzate a favorire lo sviluppo turistico-ricettivo e del turismo ambientale, anche attraverso la valorizzazione della fruizione del patrimonio architettonico ed ambientale esistente;
- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- recuperare e valorizzare il sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di valorizzare le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e creare e promuovere una rete di interesse territoriale;
- mantenere le aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzare al loro interno percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell’ambiente;
- individuare ambiti periurbani per la definizione dei limiti dell’abitato di Santo Pietro Belvedere in rapporto al sistema rurale circostante per la valorizzazione degli spazi aperti al fine di instaurare rapporti di relazione fra le parti;
- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici di collina di Capannoli

Gli obiettivi specifici ed indirizzi del PSIV in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e di standards sono:

- realizzare percorsi verdi anche per mezzo del recupero di alcuni sentieri esistenti ed il completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità;
- adeguare la rete stradale esistente, finalizzandola anche alla realizzazione di possibili viabilità ausiliari per la frazione di Santo Pietro Belvedere;
- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- valorizzare il sistema delle percorrenze di interesse paesaggistico;
- conservare i tracciati esistenti e i percorsi interpoderali da riorganizzare come percorsi urbani;
- recuperare e salvaguardare gli antichi percorsi integrati nella maglia poderale esistente attorno all'abitato di Capannoli e Santo Pietro Belvedere;

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

CAPANNOLI - Area CP 07a - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento fra il centro abitato di Santo Pietro Belvedere e la località San Rocco.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;

CAPANNOLI - Area CP 09b - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione di una strada di collegamento fra la rotatoria al Km. 50 della SRT 439 ed il versante collinare in parte ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la trasformazione dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;

CAPANNOLI - Area CP 10b - Tav. STR07
L'area è destinata alla realizzazione dell'allargamento della strada comunale della SS. Annunziata.
L'intervento dovrà essere subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la realizzazione dell'allargamento stradale dovrà essere studiata in modo da armonizzarsi col contesto ambientale circostante;

CAPANNOLI - Area CP 11b - Tav. STR07
L'area è destinata ad impianti al servizio del cimitero comunale.
L'intervento, sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da indicare nei successivi atti di governo del territorio:
- dovrà essere formulato come arredo della porta di accesso a Capannoli, garantendo il corretto inserimento paesaggistico delle opere ivi previste;
- la progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto;

- dovrà essere studiato un sistema di viabilità tale da non aggravare il traffico sulla Volterrana, ma altresì, in continuità infrastrutturale con la limitrofa zona produttiva esistente, creare l'inizio di una viabilità parallela alla Volterrana, tale da garantire un collegamento longitudinale viario alternativo alla stessa;
- prevedere ulteriori standards destinati a parcheggio e verde pubblico;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- i nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

CAPANNOLI - Area CP 13b - Tav. STR07
L'area riguarda una struttura ricettiva localizzata nel territorio agricolo e già convenzionata.
Sono consentite volumetrie aggiuntive per il completamento di struttura ricettiva esistente; la volumetria aggiuntiva risulta residua da P.R.G.
Le prescrizioni da osservare nella redazione del POC sono:
- approvazione di un planivolumetrico d'insieme prima dell'edificazione delle volumetrie aggiuntive;
- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- le altezze e le caratteristiche tipologiche dei fabbricati principali sono indicate nel planivolumetrico vigente;
- le volumetrie aggiuntive dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue;
- dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per le attività turistico-ricettive contenute all'interno dell'articolo 9 della presente Disciplina.

CAPANNOLI - Area CP 15b - Tav. STR07
L'area riguarda una struttura ricettiva localizzata nel territorio agricolo.
Sono consentite volumetrie aggiuntive per il potenziamento e completamento della struttura esistente a carattere turistico-ricettivo;la volumetria aggiuntiva risulta residua da P.R.G.
Le prescrizioni da osservare nella redazione del POC sono:
- approvazione di un planivolumetrico d'insieme prima dell'edificazione delle volumetrie aggiuntive, contenente anche un progetto di mantenimento agricolo delle colture in essere o comunque di mantenimento del paesaggio agricolo di adeguata superficie attorno ai nuovi fabbricati e loro pertinenze.
-le nuove volumetrie dovranno costituire una nuova unità edilizia da ubicare, rispettando le caratteristiche morfologiche dei terreni in cui ricade l'ambito, in posizione tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade e da non arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali del complesso edilizio esistente; nell'ubicazione della nuova unità edilizia si dovranno tenere presenti le caratteristiche organizzative e compositive degli spazi esterni, tipiche dell'area.

- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- le volumetrie aggiuntive dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue;
- dovrà essere valorizzata la viabilità che percorre l'ambito per finalità di piste ciclabili e sentieristica, con spazi laterali attrezzati per sosta.
- dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per le attività turistico-ricettive contenute all'interno dell'articolo 9 della presente Disciplina.

CAPANNOLI - Area CP 16b - Tav. STR07
L'area riguarda una vecchia struttura ad uso ex-cantina denominata "Il Castellare" facente parte del Podere del Castellare.
Il POC dovrà disciplinare l'area nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovrà essere approvato un planivolumetrico d'insieme al fine di pianificare le trasformazioni;
- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- le volumetrie recuperate dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti;
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue;
- dovrà essere definita la viabilità pubblica di accesso;
- dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per le attività turistico-ricettive contenute all'interno dell'articolo 9 della presente Disciplina.

CAPANNOLI - Area CP 17b - Tav. STR07
Il POC dovrà disciplinare l'area nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovrà essere previsto un bonus volumetrico per il potenziamento dell'attività esistente;
- dovrà essere approvato un planivolumetrico d'insieme prima dell'edificazione delle volumetrie aggiuntive;
- le volumetrie aggiuntive dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le nuove trasformazioni dovranno essere studiate in modo da minimizzarne l'impatto ambientale anche attraverso l'impiego del sistema del verde;
- prevedere sistemi di produzione di energie alternative;
- dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale;
- le aree di pertinenza dovranno essere progettate come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti;
- dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue.

- dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per le attività turistico-ricettive contenute all'interno dell'articolo 9 della presente Disciplina.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di collina di Capannoli. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DI COLLINA DI CAPANNOLI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.250	1.200	**2.450**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	500	0	**500**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**1.750**	**1.200**	**2.950**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO VI - CASCIANA TERME-LARI

Art. 56 - UTOE del territorio urbanizzato di Casciana Terme Lari

1. Descrizione di Sintesi.

Si rimanda alla descrizione specifica contenuta nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.
Altresì le strategie che saranno attuate dal POC sono quelle contenute nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE di Casciana terme Lari.

Si rimanda agli obiettivi specifici e agli indirizzi contenuti nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE di Casciana terme Lari.

Si rimanda alle individuazioni dei corridoi infrastrutturali e delle nuove reti viarie contenuti nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Si rimanda alle strategie di riqualificazione urbana contenuti nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella

Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Casciana Terme Lari. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU DI CASCIANA TERME LARI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	91.395	25.505	**116.900**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	42.700	0	**42.700**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	19.640	6.160	**25.800**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	12.000	0	**12.000**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	16.916	5.639	**22.555**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	22.000	5.500	**27.500**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	20.300	0	**20.300**	0
TOTALI	**224.951**	**42.804**	**267.755**	**0**

Art. 57 - UTOE piana alluvionale di Casciana Terme Lari

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE è posta:

• in parte nella zona Nord-Ovest del territorio comunale ed è caratterizzata da una agricoltura estensiva (a maglia larga) e attraversata dal Fosso Zannone, fosso di bonifica, è parte del più ampio sistema territoriale alluvionale della valle del fiume Arno, che prosegue nei territori di Pontedera, Crespina, Cascina e Calcinaia; essa presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica ed è associata a insediamenti di recente realizzazione, di tipo residenziale e/o produttivo, anche in ampliamento a nuclei storici di tipo rurale. All'interno si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai comma 1 lett b) e d) dell'art.64 della L.R. n°65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n°65/2014, ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che si intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione, nello specificio trattasi dell'"Insediamento Minore (Centro minore) del Crossodromo", così come individuato e disciplinato nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

• in parte nella zona Est del territorio comunale ed è caratterizzata da una agricoltura di tipo perifluviale meno estensiva che si sviluppa lungo il fiume Cascina, è parte del sistema territoriale agricolo della piana posta ad est nei comuni di Capannoli e Terricciola; essa è caratterizzata da una

maglia agraria di dimensione medio-ampia, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica ed è associata a insediamenti di recente realizzazione, di tipo residenziale e/o produttivo, anche in ampliamento a nuclei storici di tipo rurale. All'interno si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai commi b) e d) dell'art.64 della L.R. n°65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico-ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n°65/2014 ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione, nello specificio trattasi dell'"Insediamento minore (Centro minore) dei Laghi di San Ruffino" e "Insediamento minore (Centro minore) delle Muraiole" così come individuati e disciplinati nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE piana alluvionale di Casciana Terme Lari.

3a. Obiettivi di carattere generale

• riqualificare la pianura alluvionale, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura storicamente bonificata;

• favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica del P.I.T./P.P.R., anche attraverso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui, della viabilità poderale, garantendo l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico.

3b. Direttive e criteri di pianificazione

• evitare processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani degli insediamenti esistenti, in rapporto con il tessuto agricolo circostante sia in termini visuali che reali;

• evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino alcuni effetti barriera già presenti nel territorio della piana sia dal punto di vista visuale che ecologico;

• evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali che attraversano il territorio rurale;

• contenere e ridurre il grado di impermeabilizzazione al fine di garantire un'adeguata ricarica delle falde acquifere e limitare il consumo di suolo;

• mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore evitando la riduzione dello stesso per ragioni produttive, negativo dal punto di vista idraulico;

• recuperare e migliorare le aree individuate come "direttrici di connettività ecologica da ricostituire" e "aree critiche per la funzionalità della rete": al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat presenti nel territorio rurale di pianura è necessario salvaguardare le fasce verdi lungo i fossi dei campi e promuovere la ri/costituzione delle bordure verdi al margine dei campi dove queste non esistono o sono state ridotte;

• preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo e territorio rurale salvaguardando la percettibilità di tali relazioni o riqualificandola ove compromessa;

• all'interno dell'UTOE sono consentite le seguenti funzioni:

a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc. e conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;

b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;

c) attività faunistico-venatoria;

d) residenza agricola;

e) residenza non agricola in edifici esistenti;

f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività agricola;

g) agriturismo;

h) attività turistico-ricettive non agrituristiche;

i) agri-campeggio;

j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

k) attività pubbliche o di interesse pubblico;

l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale Comunale, per le quali dovrà essere predisposta nel POC una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

m) gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, la nuova edificazione all'interno dell'UTOE, in presenza delle Invarianti Strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dalle norme. Il POC definisce all'interno di tali aree, ulteriori specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone in oggetto ed in coerenza con l'articolazione in UTOE;

• è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità attraverso P.A.P.M.A.A. Le nuove costruzioni dovranno essere preferibilmente posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi nel POC;

• sono consentite le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali;

• la nuova edificazione di annessi agricoli per gli imprenditori agricoli è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola. Tali annessi agricoli, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto delle normative vigenti in materia. Il POC provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti. E' consentita l'edificazione di annessi agricoli amatoriali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P., con le limitazioni stabilite dal POC. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione al fine di dimostrarne la necessità dello stesso per l'attività amatoriale. In ogni caso sarà il POC a definire il

dimensionamento massimo di tali annessi in funzione del terreno disponibile. Il POC dovrà definire i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri.

• la realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal POC solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiarie stabilite dal P.T.C.P.;

• il P.A.P.M.A.A. persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il POC potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo. Il POC definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il POC dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante. La disciplina del POC assicura, in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, oltre al rispetto del dimensionamento di Piano, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione;

• in coerenza con le disposizioni di P.I.T./P.P.R. e P.T.C.P., il POC dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive. A tal fine i P.A.P.M.A.A dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio degli interventi previsti per la difesa del paesaggio nonché le relative garanzie;

• il POC disciplinerà le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti;

• sono ammesse attività integrative a quelle agricola quali:

a) attività commerciali di vicinato per la vendita di prodotti locali o a servizio degli insediamenti minori esistenti;

b) attività artigianali a servizio dell'attività agricola o degli insediamenti minori esistenti;

c) attività turistico-ricettive, diverse dall'agriturismo, compatibili con l'attività rurale;

d) attività di servizio alle attività agricole e agli insediamenti minori esistenti, compreso quelle per la tenuta e la cura di animali da cortile.

• Per le attività integrate il POC disciplinerà, oltre le zone in cui sono ammesse, anche la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine. Per tali manufatti il POC potrà prevedere:

a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi del Regolamento n. 63/R;

b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili;

c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine;

• il POC a seguito al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, definirà condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo;

• il presente PSIV promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e

degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R.;

• l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di POC in relazione ai parametri della qualità paesaggistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;

• ai fini del risparmio energetico il PSIV prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3 delle N.T.A. del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019. Sarà comunque compito del POC regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico;

• è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3 delle N.T.A. del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;

• i siti con vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità;

• Il POC in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti per la produzione di energia da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi. Il POC dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il POC dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo;

• il POC dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione;

• gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

• Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le norme relative alle Invarianti strutturali riportate nella disciplina del presente PSIV.

Per gli "insediamenti minori (Centri minori)" ricadenti nell'UTOE valgono le direttive, e prescrizioni e tutte le norme contenute nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.

3c. Destinazioni d'uso ammesse per gli Insediamenti Minori / Centri Minori
Nell'"Insediamento minore (Centro minore) del Crossdromo" (area copianificata CTL02) sono ammesse: turistico-ricettivo, direzionale e di servizio; nell'"Insediamento minore (Centro minore) dei Laghi di San Ruffino" sono ammesse: turistico-ricettivo, direzionale e di servizio e commerciale di vicinato; nell'"Insediamento minore (Centro minore) delle Muraiole" sono ammesse: residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, artigianale di servizio, commerciale di vicinato e agricola.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE piana alluvionale di Casciana Terme Lari.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce gli interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65/2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, così come rappresentati nella Tav. STR07.
Per la specifica disciplina e il relativo dimensionamento si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV, alla relativa Appendice ed ai verbali della Conferenza di Copianificazione.
Le aree oggetto di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato presenti all'interno dell'UTOE sono: CTL01, CTL02 (Insediamento Minore / Centro minore del Crossodromo), CTL03, CTL04, CTL05.
In caso di contrasto tra il presente PSIV e l'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 prevale quanto contenuto in quest'ultimo documento.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE della piana alluvionale di Casciana Terme Lari. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLA PIANURA ALLUVIONABILE DI CASCIANA TERME LARI E UTOE DEL FONDAVALLE DI CASCIANA TERME LARI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	69.550	0	**69.550**	4.000
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	5.000	0	**5.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	10.000	0	**10.000**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	5.000	0	**5.000**	2.745
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	5.000	0	**5.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	37.450	0	**37.450**	0
TOTALI	**132.000**	**0**	**132.000**	**6.745**

Art. 58 - UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE è così composta:

• la parte collinare centrale del territorio comunale è caratterizzata da una agricoltura di tipo misto (seminativo, olivi, viti, ortaggi,..) intervallata da fasce di aree boscate discontinue, è caratterizzata da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici. All'interno si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai commi b) e d) dell'art.64 della L.R. n°65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico-ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n°65/2014 ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione, nello specificio trattasi dell'"Insediamento minore (Centro minore) di Orceto" e "Insediamento minore (Centro minore) di Gramugnana" così come individuati e disciplinati nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

• la parte collinare centrale ad Est e ad Ovest del territorio comunale ed è caratterizzata da una agricoltura di tipo tradizionale caratterizzata da seminativi semplificati, con una maglia paesaggistica ed ecologica semplificata. All'interno del presente UTOE si trovano edifici sparsi e aggregati o insediamenti minori che svolgono sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico- ricettive, ricreative: essi costituiscono un presidio territoriale che il presente PSIV intende identificare al fine di regolamentarne e valorizzarne gli eventuali processi di trasformazione all'interno del territorio rurale.

• la parte collinare centrale delle colture arboree del territorio comunale è caratterizzata da colture di tipo arboreo con prevalenza di alberi da frutto, e dall'alternanza fra vigneti e oliveti,

variamente inframezzati da superfici boscate. In questa UTOE sono sviluppate colture arboree di tipo frutticolo, tipica caratteristica del territorio collinare di Casciana Terme Lari. All'interno si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai commi b) e d) dell'art.64 della L.R. n°65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico-ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n°65/2014 ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il PSIV intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione, nello specificio trattasi dell'"Insediamento minore (Centro minore) di San Frediano" e "Insediamento minore (Centro minore) di Fichino" così come individuati e disciplinati nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

• i boschi collinari sono posti nella parte collinare meridionale del territorio comunale e sono caratterizzati da un sistema di boschi e foreste di particolare valore naturalistico. All'interno si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai commi b) e d) dell'art.64 della L.R. n°65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico-ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbanizzato come definito dalla L.R. n°65/2014 ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il PSIV intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione, nello specificio trattasi dell'"Insediamento minore di (Centro minore) Gello Mattaccino" così come individuato e disciplinato nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari.

3a. Obiettivi di carattere generale

• preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturale;

• mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;

• migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali;

• valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;

• preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario;

• favorire iniziative tese allo sviluppo e al mantenimento delle colture frutticole tipiche del territorio larigiano intorno alle quali si sono sviluppate nel tempo anche iniziative di tipo culturale;

• preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario;

• promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività ecologica da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;

• salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici presenti nell'UTOE e le matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale).

3b. Direttive e criteri di pianificazione

• nelle aree soggette a rischio di erosione favorire una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell'estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;

• nelle aree residue dove sono presenti forme di erosione dei suoli, garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici e idro-geomorfologici;

• promuovere una gestione forestale sostenibile, il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;

• promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento/ripristino delle connessioni ecologiche tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;

• mantenere e prevedere adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) lungo i margini dei campi in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

• prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, alle parti boscate in fase di rinnovo, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

• mantenere nelle parti di UTOE caratterizzata da mosaici colturali e boscati la diversificazione colturale;

• nella conduzione agraria sviluppare forme di diversificazione colturale;

• garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

• garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere;

• migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica;

• riqualificare e valorizzare gli spazi aperti perifluviali dei corsi d'acqua e assicurarne la continuità;

• preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico/testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;

• all'interno delle aree dell'UTOE sono consentite le seguenti funzioni:

a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc.e loro conservazione, trasformazione e vendita diretta;

b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;

c) attività faunistico-venatoria;

d) residenza agricola;

e) residenza non agricola in edifici esistenti;

f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività agricola;

g) agriturismo;

h) attività turistico-ricettive non agrituristiche;

i) agri-campeggio

j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

k) attività pubbliche o di interesse pubblico;

l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta in sede di POC una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico;

• il POC potrà definire la tipologia e i limiti dimensionali per il recupero di annessi agricoli, non più utilizzati per finalità agricole, a fini abitativi o ricettivi;

• è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità con P.A.P.M.A.A. Il POC potrà prescrivere che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la trasformazione di suolo e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi;

• il POC potrà disciplinare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali;

• la nuova edificazione di annessi agricoli per gli imprenditori agricoli è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola. Tali annessi agricoli, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia, dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti;

• è altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. Il POC provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti. E' consentita l'edificazione di annessi agricoli amatoriali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P., con le limitazioni previste dal POC. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione al fine di dimostrarne la necessità dello stesso per l'attività amatoriale. In ogni caso sarà il POC a definire il dimensionamento massimo di tali annessi in funzione del terreno disponibile. Il POC dovrà definire i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri.

• la realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal POC solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiarie stabilite dal P.T.C. Il P.A.P.M.A.A. persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il POC potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo. Il POC definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il POC dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante. La disciplina del POC dovrà in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici ex-rurali il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione. In coerenza con le disposizioni di P.I.T./P.P.R. e P.T.C.P., il POC dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A., quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica

complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive.

• il POC disciplinerà le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti;

• nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

a) residenza agricola in edifici esistenti;

b) residenza non agricola in edifici esistenti;

c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;

d) agricoltura;

e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;

f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;

g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;

h) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;

i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

• all'interno delle aree interessate da boschi e superfici forestali non sono consentiti i seguenti interventi:

a) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela -ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;

b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;

c) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;

d) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

• il POC potrà individuare all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse;

• sono ammesse attività integrative a quelle agricola quali:

a) attività commerciali di vicinato per la vendita di prodotti locali o a servizio degli insediamenti minori esistenti;

b) attività artigianali a servizio dell'attività agricola o degli insediamenti minori esistenti;

c) attività turistico-ricettive, diverse dall'agriturismo, compatibili con l'attività rurale;

d) attività di servizio alle attività agricole e agli insediamenti minori esistenti, compreso quelle per la tenuta e la cura di animali da cortile.

• per le attività integrate il POC disciplinerà le dimensioni massime ammissibili, inoltre potrà prevedere:

a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art.13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. n°65/2014, n. 63/R e s.m.i.

b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.

c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine.

d) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per attività faunistico venatoria e per altre attività anche per il tempo libero sul territorio.

• il presente PSIV promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R.;

• l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di POC in relazione ai parametri della qualità paesaggistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;

• ai fini del risparmio energetico il PSIV prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3 delle N.T.A. del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019. Sarà comunque compito del POC regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico;

• è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3 delle N.T.A. del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;

• i siti con vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità;

• Il POC in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti per la produzione di energia da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi. Il POC dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il POC dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo;

• il POC dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione. Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

• Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le norme relative alle Invarianti strutturali riportate nella disciplina del presente Piano Strutturale.

Per gli "insediamenti minori (Centri minori)" ricadenti nell'UTOE valgono le direttive, e prescrizioni e tutte le norme contenute nell'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del

Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 che prevale con quanto eventualmente in contrasto contenuto nelle tavole e nelle relazioni del presente PSIV in quanto documento di dettaglio delle strategie locali.
3c. Destinazioni d'uso ammesse per gli Insediamenti Minori / Centri Minori
Negli "Insediamento minore (Centro minore) di Orceto", "Insediamento minore (Centro minore) di Gramugnana", "Insediamento minore (Centro minore) di San Frediano", "Insediamento minore (Centro minore) di Fichino", "Insediamento minore (Centro minore) di Gello Mattaccino" sono ammesse: residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, artigianale di servizio, commerciale di vicinato e agricola.
Nell'"Insediamento minore (Centro minore) di Ripoli" (area copianificata CTL06) sono ammesse: direzionale e di servizio e agricola.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari.

- Migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua presenti;
- Favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre e percorsi perifluviali, e sia integrata con le altre parti del territorio rurale e con i centri urbani.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce gli interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65/2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, così come rappresentati nella Tav. STR07.
Per la specifica disciplina e il relativo dimensionamento si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV, alla relativa Appendice ed ai verbali della Conferenza di Copianificazione.
L'area oggetto di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato presente all'interno dell'UTOE è: CTL06.
In caso di contrasto tra il presente PSIV e l'Atlante (Elaborato PG03) del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019 prevale quanto contenuto in quest'ultimo documento.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE delle colline termali di Casciana Terme Lari. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLE COLLINE TERMALI DI CASCIANA TERME LARI				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	1.000
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	1.000
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	7.000
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	*	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**0**	**0**	**0**	**9.000**

* la quantità di SE ammissibile per l'area CTL06 sarà inserita a seguito della Conferenza di Copianificazione

CAPO VII – PALAIA

Art. 59 - Disciplina specifica comune per tutte le UTOE di Palaia

Per tutte le UTOE di Palaia (TU – Collina – Fondovalle) è previsto l' "indirizzo strategico" sotto enunciato che valorizza e rilancia gli asset esistenti – paesaggio, borghi, monumenti, tradizioni vitivinicole e agroalimentari:

"Piano di Azione sull'Arte e l'Architettura Contemporanea" da promuovere nell'ambito della redazione del Piano Operativo, da sviluppare con il supporto e la collaborazione degli stakeholders, con l'obiettivo di costruire il posizionamento strategico di Palaia come territorio slow che affianchi sperimentazioni di **arte contemporanea** internazionali all'eccellenza dei suoi prodotti enologici, agroalimentari, alle bellezze paesaggistiche ed al lascito della storia.
Un Piano di Azione che preveda un'attività pluriennale condivisa tra Amministrazione Comunale e privati, volta a definire una programmazione di interventi di arte pubblica nei borghi e nel paesaggio, oltre che nelle tenute e nelle cantine.
In questo quadro (arte e architettura), il Piano Operativo dovrà sviluppare inoltre una Schedatura degli Edifici Storico Testimoniali nella forma di Linee Guida su due tematiche:

- **Tutela**: Linee Guida con abaco grafico finalizzato a definire criteri atti ad identificare gli elementi testimoniali, insediativi, architettonici, tipologici, materici e decorativi da salvaguardare;
- **Valorizzazione**: Linee Guida con abaco grafico finalizzato a definire criteri atti a sviluppare progetti di recupero, ampliamento e interventi edilizi finalizzati a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di **architettura contemporanea**.

Il Piano Operativo dovrà quindi sviluppare una strategia generale sugli Edifici Storico Testimoniali funzionale alla loro valorizzazione nell'ambito delle strategie più generali di promozione del territorio, che preveda due azioni coordinate volte da una parte a definire modelli di recupero filologico, in una logica di tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti, dall'altra a definire le modalità di intervento per incentivare ampliamenti nella forma di architetture contemporanee, nella logica di contribuire a costruire la nuova narrazione generale di Palaia come territorio dell'arte e dell'architettura contemporanea.

Art. 60 - UTOE del territorio urbanizzato di Palaia

1. Descrizione di Sintesi.

L' Utoe del territorio urbanizzato di Palaia, ricomprende dodici ambiti sub-locali e precisamente:
- l'ambito sub-locale di Forcoli (ricompreso in parte nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia e in parte nella MACRO-UTOE del FONDOVALLE di Capannoli, Palaia e Pontedera);
Forcoli, il cui nome deriva dal vecchio "Forcole" a sua volta derivato da *castrum Forcolae* è la frazione più grande del comune (ab. 1972), dove è concentrata la maggior parte della popolazione residente, i servizi di interesse generale e le attività commerciali.
Collocata sulla grande viabilità pedecollinare a destra del Roglio diretto collegamento con Pontedera, costituisce il moderno sistema insediativo di fondovalle del comune di Palaia. La viabilità trasversale di pianura, collegamento principale con Capannoli, intersecando la

provinciale, ha generato le condizioni per l'ampliamento del tessuto edilizio ad ovest del centro storico dove si è generato un processo di saturazione delle aree disponibili.
Il processo di urbanizzazione anche in territorio pianeggiante conserva le caratteristiche di sfruttare le occasioni offerte dalla viabilità, il tendenziale allungamento lungo la provinciale favorisce l'estensione dell'abitato a ricomprendere i nuclei adiacenti. Forcoli in questi ultimi anni, grazie alle nuove realizzazioni e data la facilità di collegamento viario con i centri circostanti, è il centro che ha attirato la quota maggiore dei nuovi abitanti che hanno trovato residenza nel comune.
All'interno dell'abitato, la presenza di spazi e contenitori vuoti da riconvertire a residenziale servizi e commercio, può rappresentare un contributo alla riqualificazione dell'intera frazione, la cui qualità dell'abitare è migliorata con la deviazione, sulla nuova strada della Fila, del traffico pesante che fino ad oggi attraversava il centro abitato. In particolare è da prevedere il recupero della Tabaccaia, un grande contenitore al centro del paese, esempio pregevole di archeologia industriale.
A nord fanno parte del sistema di Forcoli, oltre al nucleo dell'antico castello, i centri storici di Montacchita e Montechiari, posti sulle alture, autonomi nei confronti del sistema di valle. A sud, sulla frazione gravitano i nuclei di Baccanella e di Montanelli dove il previsto PIP e il sistema di viabilità offrono l'opportunità di una moderata espansione del sistema produttivo locale.
Al sistema gravitante su Forcoli possono essere ricondotti anche i centri minori di Alica e di Villa Saletta episodi di recupero del sistema storico.
- l'ambito sub-locale di Baccanella (ricompreso in parte nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia e in parte nella MACRO-UTOE del FONDOVALLE di Capannoli, Palaia e Pontedera);
Il centro abitato di Baccanella, a carattere residenziale, interamente contiguo alla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli, con un ramificazione verso sud che si allunga verso le colline in direzione del nucleo abitato di San Jacopo, caratterizzato dalla presenza di una importante Tabaccaia
- l'ambito sub-locale di Montanelli (ricompreso in parte nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia e in parte nella MACRO-UTOE del FONDOVALLE di Capannoli, Palaia e Pontedera);
Il sistema insediativo di Montanelli presenta una duplice struttura: quella residenziale lungo la strada Provinciale ai piedi delle pendici collinari, quella produttiva di recente formazione strutturata su una maglia ordinatoria geometrica con un corretto rapporto con l'ambiente circostante.
In tale zona sono accentrate le attività economiche del territorio con ulteriori possibilità di crescita e di nuove localizzazioni secondo le indicazioni del PSI.
Le potenzialità di sviluppo risultano favorite dall'accessibilità all'area servita dalla viabilità provinciale in adiacenza alla strada della Fila.
- l'ambito sub-locale di Poggettino (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Tale ambito territoriale collinare, ricadente nella Fattoria di Villa Saletta (ha 690), delimitato a nord dalla valle della Tosola, a sud dalla valle del Rio Piccola Tosola e ad ovest dalla piana del Torrente Roglio, è inserito e qualificato come "*struttura turistico-ricettiva di complemento all'albergo del Borgo di Villa Saletta"* nel progetto "turistico-ricettivo integrato" di recupero e valorizzazione della "Fattoria" stessa.
- l'ambito sub-locale di Montefoscoli (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Montefoscoli, situato sulle pendici collinari a sud del territorio, sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo, discendenti dal sistema centrale verso la pianura, mantiene, ancora oggi, inalterati i caratteri di nucleo storico.

L’insediamento un tempo importante per la sua posizione dominante e di transizione fra i vari territori, appare negli ultimi anni, interessato da un processo di spopolamento che ha ridimensionato il suo ruolo all’interno della struttura urbana del comune di Palaia.
Collocato sulla viabilità in collegamento con Peccioli, risulta periferico rispetto alle recenti direttrici di sviluppo. L’espansione edilizia moderna si svolge secondo i consueti parametri ponendosi ai lati della strada. La stessa scuola materna con la particolare collocazione subito fuori il centro storico si pone come cerniera fra le diverse componenti la struttura urbana.
È il terzo centro per importanza all’interno del territorio comunale (ab. 549).
- l’ambito sub-locale di Partino (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Insediamento storico che presenta le caratteristiche di un sistema nastriforme lungo la cresta arenaria di una collina tufacea, è posto sulla viabilità interna principale costituita dalla direttrice Palaia, Villa Saletta, Forcoli congiungente il sistema urbano maggiore.
Il borgo di Partino (ab. 231) per la capacità insediativa limitata, appare un centro in qualche modo periferico ma strategicamente importante trovandosi fra le grandi realtà di Palaia, da cui dista poco più di 2 Km e di Forcoli.
- l’ambito sub-locale di Gello (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Il borgo di Gello (ab. 61), morfologicamente individuata lungo un crinale collinare stretto e allungato, sulla direttrice nord che dall’abitato di Palaia congiungeva l’abitato di Forcoli, comprende il centro abitato a carattere residenziale sorto attorno all’antico nucleo della Chiesa di San Lorenzo con i poderi storici a monte e a valle del centro storico ed il nucleo a carattere agrituristico del podere “Il Prato”.
- l’ambito sub-locale di Palaia (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Palaia (ab. 766), è ricordata per la prima volta nel X secolo come sede di una curtis dell’abbazia di Sesto. Castello privato documentato nel XI sec. Nel 1077 fu donato al vescovo di Lucca.
Il centro storico ha una struttura urbanistica che deriva direttamente dallo sviluppo dell’abitato basso medievale intorno all’antico castello in pietra.
Palaia, che rappresenta ancor oggi il punto di intersezione fra le diverse direttrici che attraversano il territorio e punto centrale dell’intero sistema, esteso morfologicamente lungo un crinale collinare stretto e allungato, presenta una struttura urbana ancorata sul doppio sistema storico Rocca-Borgo quest’ultimo articolato sulla bellissima piazza della Repubblica.
La Rocca, poggio tufaceo al centro dell’abitato, parte sommitale (cassero) dello scomparso castello medievale, è ricordato a partire dal 986 col nome di Montemagnifrido.
Le particolari condizioni geomorfologiche del territorio hanno condizionato lo sviluppo urbanistico che ha mantenuto, di fatto, modalità aggregative e rapporti spaziali storici che oggi rappresentano un elemento di qualità del capoluogo.
Anche lo sviluppo moderno, peraltro molto limitato, ha mantenuto le modalità di crescita tradizionali, occupando la esigue fasce di terreno stabile lungo la viabilità di crinale. La stessa ubicazione della “167” che rappresenta le ultime realizzazioni, conferma lo svolgimento dell’edificato lungo il nastro della viabilità, in questo caso verso Montopoli sul collegamento della provinciale con l’asse infrastrutturale FI-PI-LI. Gli effetti hanno determinato un progressivo allungamento della struttura urbana che si dirama lungo le pendici interessate.
Anche i servizi presenti, risultando interventi successivi di integrazione, sono ubicati in modo periferico all’abitato residenziale, sulle ramificazioni del sistema viario in adiacenza al quale si trovano le uniche aree adatte.
- l’ambito sub-locale di Colleoli (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);

Il borgo di Colleoli (ab. 61), il cui nucleo storico è sorto intorno alla Chiesa di San Bartolomeo, è morfologicamente individuato lungo un crinale collinare stretto e allungato dove storicamente, come in quasi tutto il territorio comunale, si sono sviluppate le principali vie di comunicazione.
- l'ambito sub-locale di Chiecinella (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Verso il territorio a nord del capoluogo, l'insediamento presenta forme episodiche e di ridotte dimensioni legate all'originaria funzione agricola o ex-produttive, come nel caso dello stabilimento Candia a bagni di Chiecinella. Fra questi centri, di un certo significato è Chiecinella (ab. 98), località posta sul fondovalle verso Montopoli e S. Gervasio, nel contesto ambientale e paesaggistico della piana fluviale del fiume Chiecinella, in posizione periferica sul sistema viario La Rotta-Pontedera.
- l'ambito sub-locale di Alica (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Le fonti archivistiche non offrono notizie su Alica anteriori alla seconda metà del X secolo – nel 980 Alica compare fra i villaggi dipendenti dalla pieve di S. Gervasio – ed occorre giungere ad altre carte del settembre 1120 per sapere che ad Alica esisteva un castello eretto dai "Lambardi di Montecchio".
L'ambito nel quale ricade il borgo di Alica (ab. 219), è collocato lungo il versante collinare del fondovalle nei pressi di Forcoli e Montanelli, che rileva tutt'oggi in maniera evidente la sua antica struttura, sia dov'era il castello medievale con i possenti elementi del suo basamento su cui oggi si erge il nucleo costituito dalla Villa-Fattoria di Alica e dalla chiesa con annesso campanile e casa colonica, sia nell'agglomerato adiacente con case e palazzi del XVII e XVII sex.
Più sotto, cinge il nucleo storico, una recente espansione del tessuto residenziale.
- l'ambito sub-locale di Montacchita (ricompreso nella MACRO-UTOE di COLLINA di Pontedera e Palaia);
Il borgo abitato della Montacchita, disposto a ferro di cavallo, situato sul versante collinare a mt. 177 s.l.m. verso il Roglio che sovrasta Forcoli, mantiene l'antico assetto urbanistico dove prevale la funzione residenziale.
Funzionalmente dipendente da Forcoli, si nota dalla foto aerea la particolare disposizione degli edifici, racchiusi da un diverticolo della strada che da Forcoli arriva a Montechiari, con a nord dell'abitato la evidente presenza di strutture murarie, testimonianze archeologiche di un castello medievale.
Sono ricompresi nell'Utoe del territorio urbanizzato di Palaia ulteriori sei ambiti sub-locali *(Montechiari - San Gervasio - Borgo del Roglio di Villa Saletta - Borgo Villa Saletta - Chiecina Grande - Toiano)* con assenza di interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE del territorio urbanizzato di Palaia.

Essi sono:
- valorizzare l'identità storica del territorio (arte, borghi, monumenti);
- valorizzare i centri storici e nuclei storici minori come sistema territoriale e paesaggistico;
- riqualificazione urbanistica del nucleo edificato di Toiano;

- valorizzare il commercio di vicinato/centro commerciale naturale;
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi al fine di realizzare nuove centralità e nuove identità locali, con creazione di luoghi nodali di socializzazione;
- prevedere la rigenerazione urbana delle aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati presenti nella UTOE (es. i 4000 mq. circa della Tabaccaia – gli 800 mq. circa di Villa Giannini a Forcoli – i 5500 mq. circa della Fattoria di Montefoscoli – i 6500 mq. circa del Borgo del Roglio), con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito in rapporto a quello aperto, favorire la riqualificazione dei margini urbani in rapporto al territorio rurale, incrementare la dotazione degli spazi pubblici perseguendo un disegno unitario delle aree a standard, secondo le linee generali indicate dal PSIV;
- definire e qualificare il disegno del margine urbano;
- creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.
- rafforzare la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo dei borghi;
- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione "lineare policentrica";
- riqualificare e potenziare i sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero di aree interne al TU degradate e in abbandono non più coltivate, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con i tessuti morfologico-edilizi;
- migliorare la qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e di degrado sociale;
- recuperare e potenziare le opere di urbanizzazione, i servizi e il verde urbano;
- riqualificazione dei servizi e degli spazi aperti per una dotazione elevata e di qualità degli standard oltre i limiti di legge;
- riqualificare i fronti urbani definendo margini capaci di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto anche con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- progettare i fronti dando unitarietà all'edificato esistente creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna circostante;
- potenziare il sistema residenziale delle frazioni collinari, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali di alto valore ambientale ("un luogo sano dove vivere"), incrementando la qualità di vita rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi;
- creare connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo;
- integrare i tessuti nei contesti urbani con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- incentivare la qualità degli interventi di architettura della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- sviluppare e ammodernare il sistema produttivo (piano insediamenti produttivi) attraverso:
  a) individuare "nuove dinamiche" per favorire l'attuazione degli interventi previsti, con lo sviluppo delle attività economiche sostenibili e l'incremento della qualità dell'intervento;
  b) migliorare la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;

c) migliorare ed incrementare la rete infrastrutturale dell'area produttiva esistente delle aree a parcheggio con particolare riferimento al miglioramento degli standard dell'intera frazione di Montanelli;
d) favorire una maggiore integrazione con i limitrofi tessuti urbani.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del territorio urbanizzato di Palaia:

- completare i sistemi residenziali e potenziare il sistema della mobilità al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo;
- dotare e potenziare le infrastrutture per la mobilità nelle varie frazioni (viabilità, parcheggi, percorsi a protezione dell'utenza debole);
- realizzazione parcheggi a Palaia, Partino, Montechiari, Colleoli e Chiecina Grande;
- ampliare il cimitero di Forcoli;
- riqualificare le aree di sosta esistenti;
- riqualificare le piazze delle frazioni come luoghi di socializzazione;
- potenziare la presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico (socio-sanitario/culturale/fieristico-espositivo);
- potenziare e riqualificare i servizi scolastici (Polo scolastico) e le attrezzature sportive;
- realizzare spazi pubblici per ricreare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi, recuperando e caratterizzando:
  a) il margine urbano;
  b) le relazioni con lo spazio aperto periurbano;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" e la funzionalità dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- realizzare spazi pubblici quale modo di rammendo delle frazione;
- realizzare spazi adeguati alle aree di sosta per camper;
- realizzare "opere pubbliche" per migliorare la qualità dell'edificato.

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

L'Utoe del territorio urbanizzato di Palaia è suddivisa nei seguenti Ambiti Sub-Locali:

In merito all'Ambito Sub Locale "**PA FORCOLI**" il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire al "completamento del sistema residenziale", mediante la "definizione e la riqualificazione del disegno dei margini", con "potenziamento e/o adeguamento della viabilità" e "ridefinizione della funzionalità" dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori "standard urbanistici", in particolare parcheggi e verde pubblico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di "mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura, come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.
Altro obiettivo è rappresentato dalla "salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con il centro abitato di Baccanella".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati (PUC);
- Interventi diretti;

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 1 - Tav. STR07
Per l'area, in virtù della "convenzione" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1^ dell'intero comparto, è vigente la "scheda norma" del Regolamento urbanistico "NE1-R1-NE2a-NE2b-NE15" - U.T.O.E. FORCOLI che disciplina le modalità di intervento dei costruendi fabbricati, da confermare e/o integrare nel POC.

PALAIA-PA 2 - Tav. STR07
Le aree, a carattere residenziale, saranno disciplinate nel POC da specifiche "schede norma" che dovranno "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR2. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo del territorio. Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

PALAIA-PA 3 - Tav. STR07
L'area, a carattere residenziale, sarà disciplinata nel POC da specifica "schede norma" che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR2. Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio dello "spazio pubblico" nel suo complesso (piazza/parcheggio), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale;
- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi

urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla "Agenda Urbana per Palaia".

PALAIA-PA 4 - Tav. STR07
Le aree di margine di nuovo inserimento saranno disciplinate nel POC da specifiche "schede norma", mentre per le aree relazionate ai provvedimenti sopra descritti sono vigenti le"scheda norma" del Regolamento urbanistico nella fattispecie "NE8/R1", "NE9", "PL5" - U.T.O.E. FORCOLI che disciplinano le modalità di intervento dei costruendi fabbricati, da confermare e/o integrare nel POC. Nell'ambito delle reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), per ogni area dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA BACCANELLA"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire al "completamento del sistema residenziale", mediante la "definizione e la riqualificazione del disegno dei margini", con "potenziamento e/o adeguamento della viabilità" e "ridefinizione della funzionalità" dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori "standard urbanistici", quali parcheggi e verde pubblico.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di "mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura, come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.
Altro obiettivo è rappresentato dalla "salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con i centri abitati di Forcoli e Montanelli".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati (PUC);
- Interventi diretti;

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 5 - Tav. STR07
Le aree saranno disciplinate nel POC da specifiche "schede norma" degli interventi che dovranno "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", nello specifico, per l'area posta lungo la S.P. n. 11 le direttive sono le seguenti:

- l’edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell’edificato adiacente (167) e dei rapporti con il fronte strada, con particolare riferimento all’area verde esistente lungo la S.P. delle Colline per Legoli;
- lungo la S.P. n. 11 dovrà essere prevista una fascia verde quale spazio pubblico per una corretta percezione del nuovo edificato;
- le soluzioni architettoniche devono prendere in considerazione la vicinanza della Tabaccaia con particolare attenzione all’utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei”;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell’ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili;
- dovranno essere realizzate, per ogni singolo lotto, vasche di laminazione a garanzia di invarianza idraulica della rete scolante;
Per l’area interna, posta lungo la strada comunale per Alica le direttive sono le seguenti:
- organizzato dell’edificato intorno ad una nuova piazza che funziona da spazio di relazione;
- le soluzioni architettoniche devono porre particolare attenzione all’utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei”;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell’ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
Per tutte e due le aree:
alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull’Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia” (rif. delibera di G.M. n. 95 del 29/12/2020).

PALAIA-PA 6 - Tav. STR07
L’area sarà disciplinata nel POC da specifica “scheda norma” dell’intervento che dovrà “prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico”, assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all’utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei”. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell’ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti da mantenere come “cintura verde di bordo”. Essendo l’area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della “disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura”. Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell’energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l’eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree (alimentazione elettrica e telefonia) con il conseguente loro interramento.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA MONTANELLI"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l’obiettivo risulta essere il “completamento del sistema residenziale”, mediante la “definizione e la riqualificazione del

disegno del margine", verso Forcoli, con "adeguamento infrastrutturale" dell'accesso viario alla Loc. San Jacopo.
Altro obiettivo risulta il "potenziamento ad usi produttivi dell'area artigianale e industriale" esistente a Montanelli, "migliorandone la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale".
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di "mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.
Altro obiettivo è rappresentato dalla "salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con il centro abitato di Baccanella".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piani attuativi (PIP);
- Progetti unitari convenzionati (PUC);
- Interventi diretti;
Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 7 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà disciplinare l'organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del contesto di riferimento circostante, con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura". Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA POGGETTINO"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo è quello di "incrementare e diversificare il sistema turistico ricettivo come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale, in sviluppo sinergico con le attività agricole, preservando i caratteri strutturanti il paesaggio e gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento."

Direttive di Ambito Sub Locale

L'area è soggetta a piano attuativo approvato con delibera di C.C. n. 44 del 29/07/09, pubblicato sul BURT n. 36 del 09/09/09, disciplinato da "convenzione urbanistica", in vigore, rep. 4743 del 06/11/2009, successiva integrazione rep. n. 4999 del 18/06/2013 e infine aggiornamento con rinnovo per tre anni (Decreto del fare) a partire dal 6 novembre 2019.
Per la normativa speciale di riferimento del piano attuativo (NTA) il POC potrà integrare la suddetta normativa in coerenza con le direttive del PIT/PPR.

PALAIA-PA 8 - Tav. STR07
Per l'area, disciplinata da specifica normativa speciale (NTA) di cui al piano attuativo approvato e convenzionato, comprensivo di tutti i progetti delle urbanizzazioni primarie, il POC potrà integrare la suddetta normativa in coerenza con le direttive del PIT/PPR nella fattispecie:
- utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei";
- interventi di mitigazione paesaggistica con vegetazione idonea al fine di curare i margini nel rapporto visivo con il contesto.
Prescrizione Soprintendenza: Si consiglia di chiudere con maggiore linearità il prospetto visivo della piazza circolare e dell'edificio Club House rispetto all'asse visivo costituito dalla strada principale. Dovranno essere concordati colori e materiali di dettaglio per una maggiore corrispondenza ai contesti paesaggistici esistenti.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA MONTEFOSCOLI"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire alla "riqualificare delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica".
Altro obiettivo è anche quello di dotare l'ambito di ulteriori "standard urbanistici", in particolare parcheggi e verde pubblico.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati (PUC);
Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 9 - Tav. STR07

L’area sarà disciplinata nel POC da specifica “scheda norma” degli interventi che dovranno “prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico”, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.). L’edificato di nuova formazione dovrà tener conto degli allineamenti dell’edilizia preesistente e dei rapporti spaziali con il fronte strada, da valorizzare e, nello specifico, dei ciglionamenti retrostanti alla base del complesso rurale Poggiale con riqualificazione dell’accesso al podere stesso. Il sistema deve integrarsi come struttura urbano-rurale con particolare attenzione all’utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei” in linea con gli obiettivi specifici del TR8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell’ambiente agricolo circostante limitando l’uso delle recinzioni interne e verificando nello specifico lo smaltimento e la regimazione delle acque meteoriche. Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell’energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l’eventuale adeguamento al carico urbanistico.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA PARTINO"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l’obiettivo è contribuire alla “riqualificare delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica”.
Altro obiettivo è anche quello di dotare l’ambito di ulteriori “standard urbanistici”, in particolare parcheggi pubblici.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l’obiettivo di ambito attiene alla “tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell’ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento”.

Direttive di Ambito Sub Locale

L’intervento sull’area prevista sarà disciplinata nel POC da specifica *“schede norma”*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piano attuativo;
- Progetto unitario convenzionato (PUC);

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
PALAIA-PA 10 - Tav. STR07
L’area sarà disciplinata nel POC da specifica “scheda norma” dell’intervento che dovrà “prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico”, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all’utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei” in linea con gli obiettivi specifici del TR8. Particolare attenzione dovrà essere

posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.
Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.
La trasformazione dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni. Gli interventi edilizi dovranno essere posti all'interno dell'area meno acclive.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA GELLO"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a "definire e riqualificare il disegno del margine", a basso carico urbanistico.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".

Direttive di Ambito Sub Locale

L'intervento sull'area prevista sarà disciplinato nel POC da specifica *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Progetto unitario convenzionato (PUC);
- Intervento diretto;
Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 11 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali
"ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR11. L'intervento potrà essere organizzato anche attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali, in considerazione anche della presenza di un edificio esistente, la cui valorizzazione potrà passare anche attraverso un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della "Agenda Urbana per Palaia".
Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura". Per le reti tecnologiche esistenti

(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA PALAIA"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a "definire e riqualificare il disegno dei margini", con "potenziamento delle infrastrutture per la mobilità".
Altro obiettivo è quello di dotare l'ambito di ulteriori "standard urbanistici", in particolare parcheggi per la soluzione dei persistenti problemi della sosta, oltre al verde pubblico.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati (PUC);

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 12 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",
escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno. Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interramento. Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio degli "spazi pubblici" nel suo complesso (parcheggio e riqualificazione della piazza di Montaione), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;
- prevedere collegamenti pedonale tra parcheggi;
- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla "Agenda Urbana per Palaia".

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA COLLEOLI"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo contribuire soprattutto a "definire e riqualificare il disegno dei margini ", a basso carico urbanistico.
Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Progetti unitari convenzionati (PUC);
- Interventi diretti;

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 13 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR11. L'intervento potrà essere organizzato anche in relazione alla presenza di un edificio esistente (fienile), la cui valorizzazione potrà passare anche attraverso un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della "Agenda Urbana per Palaia". Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura". Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

PALAIA-PA 14 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR11. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura". Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interramento.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA CHIECINELLA"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi l'obiettivo è contribuire sia al "completamento del sistema residenziale"**, a basso carico urbanistico, "rafforzando pertanto la riconoscibilità del centro abitato", sia alla "riqualificazione degli assetti territoriali nel loro insieme attraverso l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio".
Rispetto alla Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio l'obiettivo di ambito attiene alla "tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato.

Direttive di Ambito Sub Locale

L'intervento sull'area prevista sarà disciplinato nel POC da specifica *"schede norma"*.
Modalità di attuazione ammessa:
- Progetto unitario convenzionato (PUC);
- Intervento diretto;
Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

PALAIA-PA 15 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma" dell'intervento che dovrà "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico", assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.), con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei" in linea con gli obiettivi specifici del TR11.
I nuovi edifici dovranno essere allineati all'interno secondo la viabilità principale per conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, riorganizzando e modellando il rilevato con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti.
Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura". Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto

carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree (alimentazione elettrica e telefonia) con il conseguente loro interramento.

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA ALICA"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla "riqualificazione del sistema residenziale della frazione sia attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta, sia attraverso il ridisegno e il recupero di uno spazio aperto pubblico esistente di scarsa qualità".

Direttive di Ambito Sub Locale

Progetto di "opera pubblica" che dovrà seguire le seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;
- prevedere un collegamento con la piazza/parcheggio soprastante;
- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani.

PALAIA-PA 16 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma".
Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio dello "spazio pubblico" nel suo complesso (parcheggio e piazza), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;
- prevedere un collegamento con la piazza/parcheggio soprastante;
- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla "Agenda Urbana per Palaia".

In merito all'Ambito Sub Locale **"PA MONTACCHITA"** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla "riqualificazione del sistema residenziale della frazione attraverso la realizzazione di infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta".

Direttive di Ambito Sub Locale

Progetto di "opera pubblica" che dovrà caratterizzare e recuperare:
- i margini urbani;
- la viabilità esistente, con verifica ed eventuale
rimodulazione della sezione stradale;
- le connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo.

PALAIA-PA 17 - Tav. STR07
L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "scheda norma".
Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione di dettaglio si dovrà tenere conto di soluzioni di efficacia "costi-benefici", sul piano estetico e funzionale, di qualità, durata e manutenibilità.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Palaia. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	30.000	25000	**55.000**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	1.000	4.500	**5.500**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	1.000	3.000	**4.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.280	10.000	**11.280**	6.000 *(PA8 - intervento già convenzionato)*
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	1.000	3.000	**4.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**34.280**	**45.500**	**79.780**	**6.000**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 61 - UTOE di collina di Palaia

1. Descrizione di Sintesi.

L' Utoe di collina di Palaia è ricompresa nella Macro Utoe delle colline di Pontedera e Palaia.
L'area è caratterizzata dall'affioramento di sedimenti costituiti da meteriali coesivi consistenti di origine prevalentemente marina, caratterizzati da una alternanza tra livelli sabbiosi e argillosi. In cima ai rilievi generati da questa alternanza litologica, vengono a crearsi, specialmente in corrispondenza dei versanti esposti a Nord, le condizioni geofisiche che portano alla formazione di dissesti geologici.

L'Utoe presenta un modello insediativo storico di crinale caratterizzato da piccoli borghi, che nell'insieme si configura come un sistema policentrico e che costituisce l'ossatura degli insediamenti antropici e la struttura territoriale definita nel *Territorio Urbanizzato* del PSIV.
L'Utoe è caratterizzata dalla presenza di un paesaggio collinare tipicamente toscano, dotata di diverse testimonianze storiche e culturali legate ai cicli produttivi della terra e intrecciate a emergenze di carattere storico, artistico e a numerose architetture rurali caratterizzanti la stessa, oltre alla presenza di alcuni elementi naturalistici di valore (Calanchi).
I sistemi dei Borghi, delle Ville, delle tabaccaie e dei poderi cristallizzano in forme, tipologie, materiali e decorazioni architettoniche i segni della memoria collettiva, un inseme di luoghi fisici e mentali dislocati nel paesaggio che costruiscono i segni dell'identità del territorio.
Queste sono aree collinari ben accessibili dagli insediamenti di fondovalle, che svolgono importanti funzioni per la qualità della vita in questi abitati, sia come riserva di aree di libera fruizione, panoramiche e prive di inquinamenti, sia per la localizzazione di attività agrituristiche.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE di collina di Palaia.

Essi sono:

- salvaguardare il paesaggio agricolo, i sistemi naturalistici, le ville rurali, le tabaccaie, le emergenze monumentali e le testimonianze artistiche per avviare il "Progetto Integrato per lo sviluppo sostenibile rurale del territorio";
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche della zona costituite dal "Sistema dei Calanchi");
- salvaguardia, messa in sicurezza e riqualificazione urbanistica del nucleo edificato di Toiano e verifica del sistema della accessibilità;
- riqualificare le testimonianze di archeologia industriale (Tabaccaie);
- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- recuperare e valorizzare il sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di valorizzare le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e creare e promuovere una rete di interesse territoriale;
- mantenere le aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzare al loro interno percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nella macro UTOE di Collina, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 (rif. convenzione urbanistica "Progetto Integrato" con scadenza il 06/11/2022).
- Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo "Saletta" – case sparse), sono operative le prescrizioni e indicazioni delle "schede di catalogazione" che disciplinano le categorie degli interventi e le destinazioni consentite, adeguate con la variante normativa ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero

del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Villa Riccardi – UMI 43", approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "da UMI n° 44 a UMI n° 53" approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001.

- E' fatta salva la disciplina di cui alla Variante normativa al regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17, 18, 19, 252ter della L.R.T .n. 65/2014 "Variante normativa al Regolamento Urbanistico - Art. 44 comma 3 delle NTA e SCHEDA NORMA18bis – U.T.A. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA - NUOVA CANTINA SAN MICHELE approvata con delibera di C.C. n. 60 del 29/12/2020 e relativo PUC convenzionato.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE di collina di Palaia.

Essi sono:

- individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;
- valorizzazione dell'identità ambientale del territorio;
- riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
- individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;
- salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale);
- ampliare il cimitero di Alica;
- tutela e valorizzazione del sistema ambientale dei Calanchi quale risorsa naturale ai fini anche della rinascita del borgo di Toiano (Polo Ambientale);
- mitigare il rischio e la pericolosità idrogeologica e geomorfologica del territorio;
- realizzare percorsi verdi anche per mezzo del recupero di alcuni sentieri esistenti ed il completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità;
- promuovere, incentivare e valorizzare l'organizzazione di esperienze fruitive differenziate con modelli di mobilità sostenibile (rete dei sentieri e Grande Percorso Naturalistico), integrate con le peculiarità proprie dell'area (tradizioni ed usi locali, produzioni tipiche, ecc.), mitigando nel contempo alcuni fattori di detrazione del patrimonio ambientale e storico;
- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- valorizzare il sistema delle percorrenze di interesse paesaggistico;
- conservare i tracciati esistenti e i percorsi interpoderali da riorganizzare come percorsi urbani;
- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole;
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a

capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;

- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio;
- valorizzare la ricettività e la fruibilità turistica;
- promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato;- fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado;
- riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
- promozione dell'integrazione di un turismo rurale legato non solo ad elementi stagionali ma anche soprattutto ad una presenza umana continuativa nel territorio, favorendo l'imprese a conduzione familiare locale;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di strutture per il tempo libero (campeggio);
- riqualificazione e valorizzazione degli ecosistemi e dei paesaggi;
- riqualificazione dei nuclei rurali;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente produttivo;
- recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente rurale;
- valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale, compresi gli annessi agricoli, oltre che per la residenza ed per la ricettività turistica, attraverso altresì interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per destinazioni d'uso che siano strettamente connesse e funzionali all'uso agricolo (commerciale, formazione, ricerca, servizi) con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei";
- la possibilità di localizzare nuove funzioni quali il turistico-ricettivo;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero;
- incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili;
- tutela e promozione della gestione sostenibile delle aree forestali e delle colture pregiate;
- mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- valorizzazione e potenziamento delle attività di maneggio procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- integrare i tessuti nei contesti rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- realizzazione "opere pubbliche" per migliorare la funzionalità di standards e di infrastrutture nell'UTOE;
- Per la tutela dall'inquinamento acustico, non sono ammesse le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):
    - MOTOCROSS

- PISTE PER CORSE DI VEICOLI A MOTORE
- TIRO AL VOLO/TIRO A SEGNO
- GO-KART
- AEREOMODELLISMO

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

PALAIA - Area PA01a - PODERE IL PRATO - Tav. STR07
L'area, caratterizzata dalla prossimità con il territorio urbanizzato, ha un dimensionamento di "nuova costruzione" pari a 500 mq per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo a destinazione alberghiera, "integrato" con le strutture agrituristiche esistenti denominate "Podere Il Prato" e Podere Canavetro".
L'impianto "planimetrico", nell'ambito del POC, dovrà definire il nuovo edificato come una sorta di riproposizione di insediamento agricolo organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti, in coerenza con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante ai fini della tutela paesaggistica.

PALAIA - Area PA02a - PODERE TOMBACCIO - Tav. STR07
Per la suddetta area *(SE/SUL esistente di 2290 mq. per una volumetria di 6890 mc.)*, il dimensionamento proposto di "riuso di strutture e manufatti impropri condonati (tettoie, annessi, depositi attrezzi, magazzini) a destinazione agricola", mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale, è pari a 2290 mq. a destinazione d'uso turistico ricettivo, da "integrare" con la struttura agrituristica esistente del "Podere La Cerbana".

PALAIA – Area PA03a – PODERE LA CERBANA - Tav. STR07
Per la suddetta area *(SE/SUL esistente di 800 mq. per una volumetria di 2407 mc.)*, il dimensionamento proposto di "riuso di strutture e manufatti impropri condonati (tettoie, annessi, depositi attrezzi, magazzini) a destinazione agricola", mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale, è pari a 960 mq. a destinazione d'uso turistico ricettivo, di cui 160 mq. di "nuova costruzione", da "integrare" con la struttura agrituristica esistenti del "Podere La Cerbana".

PALAIA – Area PA04a – VILLA LENA - Tav. STR07
L'area, inserita nell'unità ambientale di fondovalle che comprende l'area ad est del territorio comunale attorno al nucleo di Toiano interessata da fenomeni erosivi del suolo che hanno determinato la formazione dei calanchi, individua l'edificio denominato "Villa Lena" *(ex-Villa San Michele)* e i fabbricati contigui *(fattoria, casa colonica, casette per artisti e edifici a supporto all'attività agrituristica esistente)*, compreso Podere Rennacchi, attualmente convenzionati, posti in fregio alla via comunale per Toiano. Il tutto avente una SE/SUL esistente, a destinazione agricola, di circa **4700 mq**. Per la riqualificazione proposta, si rende necessario un dimensionamento di "nuova costruzione" pari a 2570 mq. di SE/SUL e di 500 mq. di SE/SUL a "riuso con cambio di destinazione", da ripartire nelle seguenti destinazioni e funzioni:

− *Commerciale al dettaglio (Ristorante): 500 mq di SE/SUL attraverso la riqualificazione della superficie esistente;*
− *Villa San Michele: 1800 mq di SE/SUL per un nuovo edificio e 650 mq di SE/SUL per strutture di pertinenza alla piscina;*
− *Podere Renacchi: 120 mq di SE/SUL per strutture di pertinenza alla piscina.*

PALAIA – Area PA05a – PODERE CAPANNACCE - Tav. STR07
L'area (*SE/SUL esistente di 1136 mq. per una volumetria di 3696 mc.)*, prevede una proposta di "nuova costruzione" pari a 270 mq da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:
1. 100% di "nuova costruzione" destinata a TURISTICO RICETTIVO di cui il 50% per AREA ATTREZZATA DI SOSTA E CAMPEGGIO LEGGERO;
2. 90% di "riuso" destinato a TURISTICO RICETTIVO;
3. 10% di "riuso del p.e.e." destinato a RESIDENZIALE (cambio d'uso di annesso agricolo).

PALAIA – Area PA06a – PODERE POGGIO DEI BIANCHI - Tav. STR07
L'area poderale in oggetto si colloca nel settore collinare a sud est del centro abitato di Palaia, su un tratto di cresta collinare le cui pendici degradano verso nord con accentuate pendenze e sud con medie pendenze. La parte pianeggiante è costituita da un pianoro di circa 2500 mq, prospiciente la Via Comunale, sul quale insistono regolari costruzioni aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- *Fabbricato su due piani fuori terra (attuale residenza della famiglia);*
- *Magazzino su un piano fuori terra;*
- *Ricovero animali su un piano fuori terra + seminterrato;*
- *Magazzino con forno su due piani fuori terra;*

Il tutto avente una SE/SUL esistente di circa 480 mq.
Si prevede di demolire i fabbricati ad uso magazzino e ricovero animali a destinazione agricola di circa 300 mq. di SE/SUL, ad oggi in pessime condizioni di manutenzione, con conseguenze nuova realizzazione degli stessi mediante riconfigurazione plano-altimetrica a pari volume, all'interno del pianoro attuale, per alloggi a destinazione turistica e servizi accessori. Si prevede, inoltre, la riqualificazione della zona agricolo/boschiva, ricadente all'interno della proprietà, tramite la realizzazione in bio-edilizia di alloggi turistici con tipologia *"casette in legno su alberi".* Per consentire la realizzazione di quanto sopra, si rende necessario un dimensionamento di "nuova costruzione" pari a 200 mq. di SE/SUL.

PALAIA – Area PA07a – COLLINE TEMPESTINI - Tav. STR07
L'area, inserita all'interno dell'UTA delle colline di Montefoscoli e Pozzo, è costituita dalla presenza di fabbricati in disuso che in origine erano utilizzati da azienda agricola per la produzione e l'allevamento dei suini. Per l'area denominata "COLLINA TEMPESTINI" è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente, atraverso la deruralizzazione dei volumi agricoli *(50% delle porcilaie dismesse pari a mc. 6755 come da Programma Aziendale convenzionato – rif. Atto unilaterale d'obbligo "Azienda Agricola Il Rosino", rep. 4456 del 14/11/2005 e successive modificazioni),* da riconvertire a destinazione turistico ricettivo mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale. Il POC dovrà disciplinare l'area al fine di ridurre l'eventuale impatto paesaggistico dei fabbricati da realizzarsi lungo la strada comunale. Particolare attenzione dovrà porsi all'innesto tra la strada vicinale esistente e la strada comunale.

PALAIA – Area PA08a – STABILIMENTO CANDIA - Tav. STR07
Per la suddetta area *(SE/SUL esistente a destinazione produttiva di 2000 mq. per un volume complessivo di 8400 mc.)*, il dimensionamento proposto, a destinazione turistico ricettivo, di "nuova costruzione" è pari a 450 mq. oltre al riuso della SE/SUL esistente. Per la suddetta area,

l'incremento volumetrico previsto dovrà essere distribuito come ampliamento agli edifici esistenti, al fine di mantenere pressochè inalterato l'impianto "planimetrico" originario con soluzioni architettoniche anche architettura contemporanea.

PALAIA – Area PA09a PODERE "SAN JACOPO" - Tav. STR07
Nell'area, dove verrà disciplinata la realizzazione di una nuova volumetria pari a mq. 450 di SE/SUL, non insiste, attualmente, nessun fabbricato, anche se in passato erano presenti alcuni edifici, per una SUL/SE di mq. 100 circa. L'intervento prevede, al fine di salvaguardare la "risorsa paesaggio", elementi tipologici di riferimento propri dei centri minori con localizzazione di crinale o quelli dell'architettura rurale tradizionale, con utilizzo di materiali tradizionali locali, escludendo la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (case in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.). Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante ai fini della tutela paesaggistica. Nell'ambito della programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale è previsto, a cura e spese del privato, l'allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso all'area, fronteggiante tutta la zona d'intervento, nonché l'adeguamento o la realizzazione di tutte le infrastrutture di stretta necessità al nuovo fabbricato *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica, Impianto di depurazione a gestione privata, Impianto di metanizzazione)* atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio. È prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area interessata dall'allargamento della viabilità comunale, sopra citata, di un metro lineare.

PALAIA – Area PA11a – LOC. IL CASINO - Tav. STR07
Per la suddetta area *(SE/SUL esistente di 3000 mq. per una volumetria di 10130 mc.)*, il dimensionamento proposto di "riuso di fabbricati e strutture per l'allevamento di bestiame a destinazione agricola", mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambuientale, è pari a 3000 mq. da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:
1. 50% TURISTICO RICETTIVO;
2. 40% DIREZIONALE e di SERVIZIO
3. 10% RESIDENZIALE – RIUSO P.E.E.

PALAIA – Area PA12a – CAMPO SPORTIVO "CARLO PAGANELLI" - Tav. STR07
Per la suddetta area (St mq. 14404), da riqualificare anche per finalità di accoglienza turistica *(area attrezzata di sosta e campeggio leggero)*, si prevedono le seguenti destinazioni d'uso a basso consumo effettivo di suolo:

- turistico ricettivo;
- impianti sportivi.

Il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare a *"area attrezzata di sosta e campeggio leggero"* e/o riqualificazione con adeguamento delle strutture esistenti per *"impianti sportivi"*.

PALAIA – Area PA13a – LA QUERCIOLA - Tav. STR07
Per la suddetta area *(SE/SUL esistente di 400 mq. per una volumetria di 1360 mc.)*, il dimensionamento proposto di "riqualificazione di fabbricati e strutture a destinazione agricola", costituiti da fienile (60 mq.), scuderia (250 mq.) e gazebo/tondino (90 mq.), mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione turistico ricettivo e residenziale (alloggio del proprietario), è pari a 700 mq. di cui 400 mq. a riuso di SE/SUL esistente e 300 mq. di "nuova costruzione".

PALAIA – Area PA14a – LE COLLINE DEL CARFALO - Tav. STR07

Il territorio è caratterizzato dalla presenza, diffusa e puntuale, di un sistema articolato di coloniche disposte attorno al borgo storico, che documentano ancora oggi i rapporti gerarchici e funzionali dell'antica mezzadria che nel corso dei secoli ha formato il paesaggio tipico della tradizione toscana. Le proposte, in sintesi, mirano a recuperare tali valori tramite la riqualificazione dell'intera struttura territoriale, il recupero degli edifici, sia delle coloniche che degli annessi, il rilancio di attività agricole pregiate l'immissione di attività collaterali capaci a potenziare l'economia locale e far rivivere un intero abitato storico. La valorizzazione del territorio storico viene resa possibile destinando il patrimonio edilizio esistente a nuovi usi compatibili con il contesto paesaggistico sia con lo scenario economico dato dalla domanda emergente sul mercato. In questo quadro appare possibile innescare un vasto recupero tramite la valorizzazione della fruizione turistica del territorio, della ricettività, della residenza, delle attività ricreative e del tempo libero. Ai fini dello sviluppo agrituristico e turistico dell'intero territorio, il potenziamento delle attività prevede anche la realizzazione, in aree contigue, in relazione diretta con il borgo storico, di impianti ed attrezzature quali impianti sportivi e ricreativi, campi sportivi, tennis, pallavolo, calcetto, campo da calcio, maneggio, centro ippico per equitazione, piscina, centro benessere, campo da golf, percorsi vita, trekking, ecc. Per la realizzazione di tali impianti, data la vastità del territorio dell'ambito PA14a e la geomorfologia del contesto, la disciplina di POC dovrà prevedere la costruzione di piccole volumetrie esclusivamente per le strutture di servizio agli impianti, nel rispetto di apposite prescrizioni di localizzazione e definizione architettonica. In particolare gli impianti e gli spazi di servizio non devono alterare i rapporti visivi e percettivi delle aree attorno al sistema del borgo di crinale e non devono intercludere possibili vedute panoramiche dal centro storico, o creare situazioni di strutture diffuse. È possibile l'impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura che delle fonti energetiche.
Si prevede che il patrimonio edilizio rurale esistente **(27.000 mq.)*** compresi gli annessi agricoli, all'interno del sistema collinare, prevalentemente boschivo ed interno alla viabilità generale, disposto in adiacenza al sistema del borgo storico, sarà oggetto di interventi rivolti a destinazioni, oltre che residenziali, anche turistico ricettivo commerciale, formazione, ricerca, servizi.
E' ammessa, per i poderi Botrino e Sant'Ottaviano la demolizione e ristrutturazione urbanistica e per i fabbricati relativi ai Poderi Paralesino, Paralese, Mostricce, allo stato di rudere, la demolizione e il recupero delle volumetrie all'interno dell'unità territoriale ambientale di riferimento.

PER LE AREE PA01A-PA02A-PA03A-PA04A -PA05A-PA06A-PA07A-PA09A-PA11A-PA13A- PA14A SOPRA DESCRITTE, TRATTANDOSI DI AREE DI TRASFORMAZIONE DI CARATTERE TURISTICO RICETTIVO, IN SINERGIA CON IL TERRITORIO RURALE, RIGUARDANTI AREE COLLINARI, SONO DA EVITARE QUALSIASI SOLUZIONE MORFO-TIPOLOGICA RIFERIBILE ALLE LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDIFICATORIO DESTINATE ALLA RESIDENZA URBANA.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:
1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;
4. ridurre i movimenti terra;
5. rispettare l'orientamento elio-termico;
6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

Gli interventi complessi nelle aree di trasformazione in sinergia con il territorio rurale per le finalità di cui al comma 2, devo essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR, delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di collina di Palaia. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DI COLLINA DI PALAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	27.518*	**27.518**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	500	**500**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	4.130	15.290	**19.420**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	3.770	1.200	**4.970**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**7.900**	**44.508**	**52.408**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 62 - UTOE del fondovalle di Palaia

1. Descrizione di Sintesi.

L' Utoe del fondovalle di Palaia è ricompresa nella Macro Utoe di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera.
L'ambito sub-locale di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera è quello posto in adiacenza al fiume Roglio caratterizzato da un'orografia e giacitura sostanzialmente pianeggiante.

La pianura del Roglio è caratterizzata prevalentemente dall'affioramento di sedimenti non cementati o poco cementati, prevalentemente fini (ghiaie-sabbie). I sedimenti sono stati deposti dal Roglio e dai corsi minori che vi confluiscono.
Tale ambito sub-locale dell'UTOE è caratterizzato dal solco vallivo del Roglio che partendo dall'interno del territorio della Valdera verso Volterra, va a confluire nel fiume Era. E' caratterizzato dalla presenza di vegetazione ripariale.
Questo ambito sub-locale dell'Utoe presenta un paesaggio sotanzialmente caratterizzato da un ambiente agricolo, in cui le aree coltivate presentano una maglia caratterizzata da frammentazione.
L'area presenta un ambiente antropizzato caratterizzato da una struttura continua nastriforme e disomogenea (presenza anche di un'area produttiva) lungo l'asse della viabilità territoriale, basata anche su costruzioni che, inizialmente, erano centri aziendali o piccoli poderi.
Le aree di questa UTOE sono sostanzialmente pianeggianti, ben accessibili dagli insediamenti di collina.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE del fondovalle di Palaia.

Essi sono:

- valorizzare l'identità del nucleo abitato di S. Andrea;
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
- salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti;
- salvaguardia idraulica del "reticolo idraulico secondario" e delle fosse campestri;
- realizzare orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici;
- creazione di biotopi lungo le aste fluviali e valorizzazione delle aree golenali;

Per il patrimonio edilizio esistente del Borgo Molino del Roglio, sono operative le prescrizioni e le indicazioni contenute nella variante normativa ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia", approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE del fondovalle di Palaia.

Essi sono:

- attuazione della cassa di esondazione;
- interventi di sistemazione ecologico-ambientale finalizzati alla riqualificazione dell'area individuata come "cassa di esondazione" mediante la realizzazione di corridoi ecologici lungo gli argini della cassa stessa e il mantenimento dei boschetti di ripa eventualmente presenti nelle aree residuali della cassa;
- ampliare il sistema di "depurazione esistente", atto ad assorbire l'incremento abitativo previsto;

- realizzare percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza dell'asta fluviale del "Roglio" quale "corridoio ecologico da riqualificare" con l'intento di assicurare una più profonda integrazione tra abitato e fiume;
- individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;
- realizzazione "opere pubbliche" per migliorare la funzionalità di standards e di infrastrutture nell'UTOE;
- Per la tutela dall'inquinamento acustico, non sono ammesse le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):
  - MOTOCROSS
  - PISTE PER CORSE DI VEICOLI A MOTORE
  - TIRO AL VOLO/TIRO A SEGNO
  - GO-KART
  - AEREOMODELLISMO

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ricavabili nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e le relative quantità si rimanda all'Abaco della Copanificazione del presente PSIV.

PALAIA - Area PA10a – PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVI - Tav. STR07
L'area oggetto di trasformazione, riguarda un'area posta in prossimità della Strada Provinciale 11, in località Montanelli al di fuori della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.
Trattasi di ridefinizione dei comparti 1 e 2 del **P.I.P. decaduto**, mediante reiterazione del **P.I.P. ad iniziativa pubblica** *(comparto 1 da attuare con piano attuativo)*, e ridefinizione degli ambiti restanti con disciplina ad **iniziativa privata** *(comparto 2 e 3 da attuare anche attraverso interventi diretti convenzionati) per un totale di SE/SUL di* ***15.000 mq*****.**

Il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare alle destinazioni d'uso ammissibili (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, servizi, turistico ricettivo).
− Nell'area non ricade patrimonio edilizio esistente;
− Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa.

Il Piano Operativo comunale approfondirà gli aspetti di coerenza riferiti alla disciplina del PIT/PPR con particolare riferimento alla"scheda d'ambito 08 piana Livorno-Pisa-Pontedera".

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del fondovalle di Palaia. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DEL FONDOVALLE DI PALAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	15.000	0	**15.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**15.000**	**0**	**15.000**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO VIII - PONTEDERA

Art. 63 - UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera, ricomprende i seguenti ambiti sub-locali e precisamente:

- l'ambito sub-locale di Pontedera;
- l'ambito sub-locale de La Rotta;
- l'ambito sub-locale de Il Romito;
- l'ambito sub-locale de La Borra;
- l'ambito sub-locale di Santa Lucia;
- l'ambito sub-locale di Gello;
- l'ambito sub-locale de I Pardossi;
- l'ambito sub-locale di Pontedera-Gello;
- l'ambito sub-locale de La Bianca;
- l'ambito sub-locale de Il Chiesino;
- l'ambito sub-locale di Gello Ecologico;
- l'ambito sub-locale di Treggiaia – I Fabbri;
- l'ambito sub-locale di Montecastello.

L'ambito sub-locale di Treggiaia – I Fabbri e l'ambito sub-locale di Montecastello ricadono all'interno della Macro-UTOE delle colline di Pontedera e Palaia, mentre gli altri ambiti sub-locali ricadono all'interno della Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari. La Macro-UTOE di fondovalle di Capannoli, Palaia e Pontedera non ricomprende nessuna articolazione del territorio urbanizzato di Pontedera.
In dettaglio:

- l'ambito sub-locale di Pontedera ricomprende il Centro Storico di Pontedera e tutti gli insediamenti collocati fra il fiume Arno, il fiume Era, il Canale Scolmatore dell'Arno e la S.S. n. 439 VAR. Variante Pontedera – Ponsacco. La linea ferroviaria Firenze – Pisa divide l'ambito in due parti nord e sud. La parte nord della ferrovia, corrisponde alla parte più antica di Pontedera; al centro commerciale naturale nel quale sono collocate le principali funzioni direzionali, commerciali, di servizio e di interesse pubblico. Questo ambito è caratterizzato dalla presenza della stazione ferroviaria RFI nei pressi della quale trovano ubicazione l'ex scalo merci ferroviario e il terminal autobus del trasporto pubblico locale. La parte sud ferrovia trovano collocazione l'ospedale "Felice Lotti" e altri servizi socio-sanitari e di interesse pubblico. Il Dente Piaggio costituisce uno dei temi più importanti di questo ambito sub-locale in quanto la rigenerazione urbana in corso ha consentito di trasferire in tale quadrante molti servizi di interesse generale. La restante parte dell'ambito sub-locale di Pontedera ricomprende tutti gli insediamenti collocati in riva destra del fiume Era, costituisce la parte di recente formazione di Pontedera. La ferrovia divide l'ambito in due parti nord e sud. La parte a nord impostata sull'asse di viale Italia trovano ubicazione i principali servizi pubblici oltre ad attività commerciali. L'area del Mercato Ortofrutticolo e dell'ex deposito degli autobus del trasporto pubblico locale in via Pacinotti costituisce uno dei temi più importanti di questo ambito sub-locale in quanto la rigenerazione urbana di questo quadrante potrebbe consentire il trasferimento di molti servizi di interesse pubblico. Nella parte nord trovano collocazione anche il polo scolastico superiore, il polo sportivo e il polo fieristico. La parte sud ricomprende una serie di insediamenti minori collocati nell'area di

Campi d'Era nati da interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione.

- l'ambito sub-locale de La Rotta corrisponde agli insediamenti de La Rotta e Il Bercino. Rappresenta la frazione più importante del territorio urbanizzato di Pontedera collocata ad est delle città, stretta fra il fiume Arno e la ferrovia Firenze – Pisa e la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI. L'ambito è caratterizzato dalla Villa Degli Azzoni Avogadro con annesso parco, bene culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 nonché dal parco fluviale dell'Arno dove insistono ancora residui di antiche fornaci per la produzione di laterizi. L'insediamento de Il Bercino posto a sud della ferrovia Firenze – Pisa e della S.G.C. Fi-Pi-Li rappresenta un insediamento minore nato da interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione a seguito di pianificazione attuativa. Il Bercino è caratterizzato dall'azienda AMEDEI Tuscany destinata alla produzione del cioccolato.
- l'ambito sub-locale de Il Romito corrisponde all'insediamento de Il Romito collocato in riva destra del fiume Era attestato sulla Strada Provinciale delle Colline per Legoli, l'insediamento è strettamente connesso all'insediamento di Val di Cava del Comune di Ponsacco. L'ambito è caratterizzato da molti servizi pubblici primari e costituisce una frazione fortemente connessa con la Città di Pontedera mediante il parco fluviale del fiume Era. L'ambito è fortemente condizionato dal passaggio della S.G.C. Fi-Pi-Li che divide l'ambito in due parti scarsamente collegati tra loro.
- l'ambito sub-locale de La Borra corrisponde all'insediamento de La Borra nato in prossimità di preesistenti nuclei rurali e in fregio all'originario tracciato della Strada Statale n. 439 Sarzanese-Valdera. L'ambito ricomprende anche l'insediamento minore di Madonna dei Braccini posto a nord dell’insediamento principale. La frazione è dotata di servizi pubblici primari ed collegata alla città di Pontedera con il parco fluviale del fiume Era. L’ambito è caratterizzato dalla Ex Cartiera Pagna lungo il fiume Era, testimonianza di archeologia industriale del territorio. La parte ovest ricomprende una serie di insediamenti collocati su via del Pino nati da interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione.
- l'ambito sub-locale di Santa Lucia corrisponde all'insediamento di Santa Lucia nato sulla strada di collegamento tra Gello e Pontedera. L'ambito ha subito una significativa crescita urbana negli ultimi decenni ed è connessa mediante ciclopista alla Città di Pontedera. L'ambito è caratterizzato al margine ovest dall'azienda vitivinicola CASTELLANI e dalla presenza delle cantine di invecchiamento e imbottigliamento dei vini prodotti dalle tenute dell'azienda.
- l'ambito sub-locale di Gello corrisponde all'insediamento di Gello ubicato a sud della Strada Provinciale n. 23 di Gello e in prossimità della S.G.C. FI-PI-LI. L'insediamento è caratterizzato dal nucleo antico costituito dalla Chiesa di San Lorenzo separato dagli edifici costituenti la frazione. L'ambito è caratterizzato inoltre dalla Fattoria di Gello esterna al perimetro del territorio urbanizzato ma collegata all'insediamento.
- l'ambito sub-locale de I Pardossi corrisponde all'insediamento posto nella parte più occidentale del Comune di Pontedera e delimitato a nord dal Canale Emissario di Bientina e a sud-ovest dal Comune di Cascina. Di fatto l'insediamento si configura come un appendice dell'insediamento di Fornacette nel Comune di Calcinaia. L'ambito è caratterizzato dall’ex Fornace dismessa e da un lago nato a seguito dell’escavazione delle argille per la produzioni di laterizi.
- l'ambito sub-locale Pontedera-Gello è delimitato dall’ambito sub-locale di Pontedera Ovest, dal Canale Scolmatore del Fiume Arno, dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello e dalla Strada Statale n. 439 VAR.Variante Pontedera – Ponsacco. L’ambito è caratterizzato oltre che dagli stabilimenti PIAGGIO anche dagli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica P.I.P. 1, P.I.P. 2, P.I.P. 3 e P.I.P. 4.

- l'ambito sub-locale de La Bianca coincide con l’area artigianale - commerciale posta in prossimità dell’insediamento di Pietroconti e delimitata dal Fiume Arno e dalla Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola. Nel corso degli anni l’ambito ha acquisito un carattere prevalentemente commerciale in quanto prossima alla S.G.C. Fi-Pi-Li e alla Strada Statale n. 439 VAR.Variante Pontedera – Ponsacco.
- l'ambito sub-locale de Il Chiesino ricomprende l’area artigianale – commerciale collocata in prossimità del Canale Scolmatore del Fiume Arno e attestata sulla Strada Statale n. 67 Tosco-Romagnola e su via Salvo D’Acquisto. L’ambito è caratterizzato dal complesso edilizio di interesse storico “Madonna dei Malloggi” e dal sedime del vecchio tracciato della ferrovia Lucca-Pontedera
- l'ambito sub-locale di Gello Ecologico ricomprende le aree destinate alla discarica per rifiuti speciali non pericolosi della società ECOFOR SERVICE nonché gli stabilimenti delle aziende specializzate nello stoccaggio e il recupero di materiali. L’ambito è delimitato dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello, dal Canale Scolmatore del Fiume Arno e dal Fossa Nuova a confine con il Comune di Casciana Terme Lari.
- l'ambito sub-locale di Treggiaia – I Fabbri ricomprende l’insediamento storico di Treggiaia “alta” e l’insediamento di recente formazione de I Fabbri posto sulla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli. L'ambito ha subito una significativa crescita urbana fuori dal borgo antico lungo la viabilità di accesso (via della Salita) e in prossimità della strada provinciale che rappresenta la viabilità di accesso alla Valdera.
- l'ambito sub-locale di Montecastello ricomprende l’insediamento storico di Montecastello e l'insediamento recente denominato “Le Pinete” posti sulla viabilità di accesso da Pontedera. L’ambito è caratterizzato dal Complesso Torrigiani-Malaspina, bene culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell’UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi nell’UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera:

- Riequilibrio del fabbisogno residenziale in rapporto agli utenti della Città di Pontedera;
- Consolidare il sistema insediativo del territorio articolato in città e centri abitati periferici dotati ciascuno di propria autonomia e identità urbana;
- Consolidare la presenza di servizi a carattere intercomunale al fine di aumentare la valenza territoriale di Pontedera;
- Definire i confini della città e delle frazioni prefigurando oltre che un ampliamento degli insediamenti anche un miglioramento della sua conformazione urbana;
- Incentivare il recupero e la rigenerazione urbana anche attraverso processi innovativi e negoziali;
- Sicurezza del territorio e degli insediamenti;
- Patto città – fiume. Mitigazione del rischio idraulico e accrescimento valore ecologico e ambientale dei fiumi;
- Valorizzazione delle frazioni periferiche alla Città di Pontedera a forte carattere storico e ambientale (Montecastello e Treggiaia);

- Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico;
- Rafforzare il polo industriale, logistico ed ecologico di Pontedera;
- Consolidare il ruolo commerciale di Pontedera;
- Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso di fonti rinnovabili;
- Incremento qualitativo della dotazione di servizi delle aree produttive, artigianali e commerciali del territorio;
- Ricucitura della città divisa in due parti dalla ferrovia Livorno-Pisa-Firenze.

4. Obiettivi specifici ed indirizzi del PSIV in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell'UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell'UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera:

- Dotare il territorio di infrastrutture a supporto delle aree produttive e commerciali e dei servizi di valenza intercomunale;
- Miglioramento dell'accessibilità e della mobilità urbana ed extraurbana e degli spazi della città pubblica;
- Aumentare l'intermodalità tra rete ferroviaria, il porto di Livorno e il trasporto su gomma;
- Incrementare la qualità degli standard urbanistici e degli spazi della città pubblica;
- Realizzazione di edilizia sociale in modo omogeneo e diffuso sul territorio;
- Potenziamento della infrastruttura digitale del territorio e delle reti tecnologiche degli insediamenti;
- Dotare ciascun insediamento e/o quartiere dei servizi pubblici essenziali anche attraverso criteri perequativi e compensativi nei processi di pianificazione urbanistica attuativa;
- Riorganizzare il sistema infrastrutturale viario al fine consentire l'accessibilità ai sistemi insediativi e l'attraversamento della città e dei centri abitati;
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno della città e di collegamento con le frazioni e i quartieri;
- Ripensamento delle reti di Trasporto Pubblico Locale e della mobilità sostenibile;
- Promuovere la realizzazione di nuovi parchi pubblici e privati nonché valorizzare quelli esistenti;

5. Disciplina specifica per gli interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

L'UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera è suddivisa nei seguenti Ambiti Sub-Locali:

- l'ambito sub-locale di Pontedera;
- l'ambito sub-locale de La Rotta;
- l'ambito sub-locale de Il Romito;
- l'ambito sub-locale de La Borra;
- l'ambito sub-locale di Santa Lucia;
- l'ambito sub-locale di Gello;
- l'ambito sub-locale de I Pardossi;
- l'ambito sub-locale di Pontedera-Gello;
- l'ambito sub-locale de La Bianca;
- l'ambito sub-locale de Il Chiesino;

- l'ambito sub-locale di Gello Ecologico;
- l'ambito sub-locale di Treggiaia – I Fabbri;
- l'ambito sub-locale di Montecastello.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Gello** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

GELLO – PO 1- Tav. STR07
L'intervento sarà disciplinato nel POC da specifico comparto e sarà attuato mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. L'intervento dovrà concorrere al completamento della nuova viabilità di accesso e distribuzione all'insediamento dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Santa Lucia** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Con riferimento alla **Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale**, l'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonche con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

SANTA LUCIA – PO 2 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione del nuovo canale deviatore del Fosso Rotina per diminuire il rischio idraulico di Santa Lucia e alla riduzione del traffico di mezzi pesanti in ingresso nell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il canale deviatore del Fosso Rotina. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

SANTA LUCIA –PO 3 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere all'ampliamento dell'impianto sportivo a servizio dell'insediamento e al completamento della nuova viabilità di accesso all'attrezzatura pubblica e di supporto all'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

SANTA LUCIA –PO 4 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere all'ampliamento dell'attrezzatura scolastica a servizio dell'insediamento di Santa Lucia e al completamento della nuova viabilità di accesso all'attrezzatura pubblica e di attraversamento dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li per separare l'insediamento dalla viabilità regionale. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

SANTA LUCIA –PO 5- Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere al completamento della nuova viabilità di accesso e di attraversamento dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale de **La Borra** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottisti-

ca sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

LA BORRA -PO 6- Tav. STR07
L'intervento sarà disciplinato nel POC da specifico comparto e sarà attuato mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione e al completamento della nuova viabilità di accesso e distribuzione all'insediamento posto in via del Pino in modo da ridurre il traffico veicolare in ingresso nell'insediamento. L'intervento inoltre dovrà concorre alla realizzazione della nuova viabilità comunale di collegamento tra la frazione di Santa Lucia e La Borra. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li per separare l'insediamento dalla viabilità regionale. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

LA BORRA –PO 7 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuovi poli multifunzionali a servizio dell'insediamento nonché alla realizzazione della nuova viabilità di attraversamento dall'insediamento de La Borra (bypass ex S.S. n. 439 Sarzanese-Valdera). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la direttrice di connettività ecologica da ricostruire sull'ex tracciato del deviatore del Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

LA BORRA –PO 8 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento nonché alla realizzazione della nuova viabilità di attraversamento e di accesso all'insediamento de La Borra (bypass ex S.S. n. 439 Sarzanese-Valdera – allargamento Via del Molino). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

LA BORRA –PO 9 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuove aree a parco fluviale a servizio dell'insediamento in adiacenza all'ex Cartiera Pagna lungo il fiume Era nonché alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de La Borra (via del Crocicchio). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale de **Il Romito** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

IL ROMITO –PO 10 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de Il Romito (continuazione di via Niccolò Macchiavelli).
Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Fiume Era, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li e il fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

IL ROMITO –PO 11 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de Il Romito (via Albert Einstein) e al parco urbano multifunzionale al margine della frazione. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Rio Padule, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Rio Padule e la S.G.C. Fi-Pi-Li. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale de **La Rotta** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse na-

zionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Con riferimento alla **Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale**, l'obiettivo è contribuire alla diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

LA ROTTA –PO 12 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento o attraverso la progettazione ed esecuzione di opere pubbliche. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano e perifluviale. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio a servizio dell'insediamento de La Rotta nonché alle attrezzature scolastiche poste in via Zara. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Rio Filetto, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Rio Filetto. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

LA ROTTA –PO 13 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio

dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano e fluviale. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de La Rotta nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde pubblico attrezzato. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale **Treggiaia – I Fabbri** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Con riferimento alla **Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale**, l'obiettivo è contribuire alla diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

I FABBRI – PO 14 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de I Fabbri nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde sportivo. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale tra il centro urbano e la variante alla S.P. n. 11 delle Colline per Legoli, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

TREGGIAIA –PO 15 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de I Fabbri nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde sportivo. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Pontedera – Gello** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonche l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilita delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).

Con riferimento alla **Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale**, l'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonche con funzio-

ni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché a viabilità pubblica.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

PONTEDERA GELLO –PO 16 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova rotatoria sulla S.P. n. 23 di Gello e alla viabilità a servizio della piattaforma produttiva, ecologica e/o logistica di Gello. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009).

PONTEDERA GELLO – PO 17 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009). L'intervento dovrà inoltre prevedere la risagomatura dell'alveo ed all'incremento della capacità di deflusso del Rio Rotina posto all'interno dell'ambito.

PONTEDERA GELLO –PO 18 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla

realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica (continuazione via Alberto Carpi) nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009). L'intervento dovrà inoltre prevedere l'adeguamento infrastrutturale del gasdotto e oleodotto posti all'interno dell'ambito.

PONTEDERA GELLO –PO 19 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo e urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché destinate a viabilità pubblica (continuazione via delle Melorie). L'intervento dovrà prevedere la risagomatura dell'alveo ed all'incremento della capacità di deflusso del reticolo idrografico posto all'interno dell'ambito. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un corridoio verde a servizio dell'insediamento per mitigare le diverse destinazioni urbanistiche. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale de **Il Chiesino** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale**, l'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonche con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla previsione di forme di perequazione urbana e territoriale per accogliere la capacità edificatoria di altre

aree senza aumento complessivo del dimensionamento per singole destinazioni d'uso e senza diminuzione delle dotazioni territoriali.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

In particolare se durante la gestione del POC si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie negli ambiti di rigenerazione urbana o nel territorio rurale, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbana a distanza trasferendo in tutto o in parte le capacità edificatorie . Gli ambiti destinati ad accogliere le capacità edificatorie proveniente da altre aree dovranno avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano.

Nel caso in cui gli interventi previsti dal POC prevedano il trasferimento delle capacità edificatorie negli ambiti perequativi di trasformazione, il progetto di rilocalizzazione delle volumetrie esistenti dovrà contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree.

IL CHIESINO – PO 20 - Tav. STR07
Gli ambiti perequativi di trasformazione collegati al trasferimento di capacita edificatorie di ambiti di rigenerazione urbana, saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente alla demolizione dei volumi edilizi e alla sistemazione delle aree liberate dalle demolizioni. I comparti oggetto di atterraggio delle capacità edificatorie, dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio ovvero per attrezzature di interesse pubblico a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato previsto dalla rete ecologica (ex corridoio ferrovia Lucca Pontedera), prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

In merito all'Ambito Sub Locale di **Pontedera** il PSIV prevede:

Obiettivi/Strategie di Ambito Sub-Locale

Con riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'otti-

mizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla **Vision Intermodalità della mobilità e delle reti**, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Sempre in riferimento alla **Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, ovvero sotto utilizzate, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante, e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive di Ambito Sub Locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

PONTEDERA – PO 21 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché completare la viabilità pubblica di quartiere. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno inoltre ricostruire una direttrice di connettività ecologica tra il centro città e i Laghi Braccini, nuclei della rete ecologica delle zone umide. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

PONTEDERA – PO 22 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico

o a parcheggio nonché a viabilità pubblica per connettere la frazione di Pietroconti alla Città di Pontedera. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno ampliare le aree destinate a parco urbano dei Laghi Braccini e aumentare la connettività ecologica delle zone umide limitrofe. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

PONTEDERA –PO 23 - Tav. STR07
Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché a viabilità pubblica per connettere la frazione di Pietroconti con La Rotta. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno ampliare le aree destinate a parco urbano dei Laghi Braccini e aumentare la connettività ecologica delle zone umide limitrofe. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE del territorio urbanizzato di Pontedera. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE TU PONTEDERA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU**			**Subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	161.400	84.400	**245.800**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	130.000	0	**130.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio (G.S.V.)	86.400	14.600	**101.000**	4.500
d) TURISTICO-RICETTIVA	38.400	11.800	**50.200**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	91.200	11.800	**103.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	30.500	0	**30.500**	0
TOTALI	**537.900**	**122.600**	**660.500**	**4.500**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 64 - UTOE della piana alluvionale di Pontedera

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE della piana alluvionale di Pontedera ricomprende due ambiti sub-locali e precisamente:

- l'ambito sub-locale della piana alluvionale periurbana e perifluviale;
- l'ambito sub-locale della piana alluvionale agricola.

Ambedue gli ambiti sono ricompresi nella Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle di Calcinaia, Pontedera e Casciana Terme Lari.
L'ambito sub-locale della piana alluvionale periurbana e perifluviale a sua volta è suddivisa in ambiti territoriali differenziati e precisamente:

- ambito perifluviale di Pontedera, La Rotta e Il Chiesino;
- ambito periurbano di Gello, Santa Lucia, La Borra e Il Romito;
- ambito periurbano di Pontedera Gello;

L'articolazione della piana alluvionale ha lo scopo di evidenziare le connessioni della matrice agroecosistemica e fluviale tra i territori urbanizzati.

L'ambito sub-locale della piana alluvionale periurbana e perifluviale comprende il territorio rurale delle piana alluvionale di Pontedera immediatamente adiacenti alla città o ai centri urbani periferici ovvero in stretta relazione con l'ambiente fluviale del Fiume Arno. Originariamente a forte connotazione agricola, con lo sviluppo urbano assume un ruolo di matrice agroecosistemica tra le area ad influenza urbana. Dal punto di vista agrario hanno caratteristiche similari alla Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle, tuttavia prevale il seminativo semplice e in prossimità dei centri abitati, sono diffusi orti e conduzioni agricole in via hobbystica. All'intero dell'ambito permane un patrimonio edilizio di interesse storico suscettibile di tutela.
L'ambito sub-locale della piana alluvionale agricola comprende il territorio rurale posto tra il Canale Scolmatore del Fiume Arno, il Comune di Calcinaia e il Comune di Cascina. L'ambito è strettamente collegato all'UTOE della piana alluvionale di Calcinaia nonché al territorio rurale del Comune di Cascina. Dal punto di vista agrario hanno caratteristiche similari alla Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle e sono caratterizzate da terreni agricolo condotti da aziende agricole professionali nonostante sono state interessate negli ultimi decenni anche da funzioni non agricole che hanno compromesso la redditività agricola. La meccanizzazione dell'agricoltura ha comportato una semplificazione paesaggistica e colturale nonché una riduzione del reticolo idrografico minore costyituito da fossi e capofossi. All'intero dell'ambito permane un patrimonio edilizio di interesse storico suscettibile di tutela.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE della piana alluvionale di PONTEDERA.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi nell'UTOE della piana alluvionale di Pontedera:

- Tutela e valorizzazione del territorio rurale;
- Promuove il ruolo multifunzionale delle aree agricole periurbane;
- Promozione didattica e turistica delle aziende agricole e degli agriturismi del territorio;
- Patto città – fiume. Mitigazione del rischio idraulico e accrescimento valore ecologico e ambientale dei fiumi;
- Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico nonchè del patrimonio edilizio esistente di interesse storico;
- Integrare la politica alimentare con le politiche urbane attraverso la valorizzare dei prodotti tipici del territorio e i i mercati della filiera corta;
- Mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione al fine della conservazione della struttura fondativa del paesaggio agrario storico e come presidio idrogeologico;
- Restauro e salvaguardia del territorio aperto al fine di garantire la conservazione degli elementi fondativi del patrimonio territoriale;
- Rinaturalizzazione ai corsi d'acqua pubblici al fine di conservare e qualificare la vegetazione fluviale;
- Manutenzione del territorio con particolare riguardo al sistema dei fossi e delle opere di regimazione idraulica;
- Potenziamento di attività turistico-ricettive e sportive esistenti e di altre potenzialmente insediabili.

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell'UTOE della piana alluvionale di PONTEDERA.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nell'UTOE della piana alluvionale di Pontedera:

- Valorizzazione della viabilità vicinale ad uso pubblico;
- Miglioramento dell'accessibilità al fiume e il recupero per la mobilità lenta dei percorsi in testa e ai piedi degli argini;
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno della città e di collegamento con le frazioni e i quartieri;
- Previsione di casse d'esondazione in coerenza con l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale;
- Potenziamento della infrastruttura digitale del territorio e delle reti tecnologiche degli insediamenti.

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, rappresentati nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e il relativo dimensionamento si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV.

PONTEDERA – Area PO02a - Tav. STR07
L'area PO02a a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B9 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte occidentale del territorio comunale adiacente al primo insediamento industriale di Gello e ai Piani per gli Insediativi Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica predisposti dal Comune di Pontedera e dal Consorzio Sviluppo Valdera denominato PIP n. 4 comparto A. L'area ha l'obiettivo di

individuare un ambito organico tra il polo produttivo della Piaggio e la S.S. n. 439 VAR. Variante Pontedera-Ponsacco che collega gli svincoli della SGC FI-PI-LI salvaguardando comunque un corridoio ecologico tra la pianura alluvionale e il canale scolmatore del Fiume Arno. L'ambito, già ricompreso negli strumenti urbanistici vigenti è stato valutato dalla Valutazione di Effetti Ambientali del Piano Strutturale e dalla Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico. Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo). L'intervento dovrà inoltre prevedere la risagomatura dell'alveo ed all'incremento della capacità di deflusso del Rio Rotina posto all'interno dell'ambito. Nella progettazione di dettaglio delle previsioni si evidenza che saranno salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri urbanizzati.

PONTEDERA – Area PO03a - Tav. STR07
L'ambito individua i terreni ricompresi tra lo svincolo della SGC Fi- Pi-Li e via di Montevisi posti al di fuori delle aree a pericolosità per alluvione elevata definite dal PGRA dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. L'obiettivo è di riqualificare la zona come porta d'accesso alla Città di Pontedera, realizzando un parcheggio scambiatore per la città e per gli utenti della SGC FI-PI-LI con strutture commerciali, direzionali e di servizio. Nella progettazione di dettaglio delle previsioni dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica delle nuove edificazione.

PONTEDERA – Area PO04a - Tav. STR07
L'area PO04a a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B9 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte occidentale del territorio comunale adiacente al primo insediamento industriale di Gello e ai Piani per gli Insediativi Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica predisposti dal Comune di Pontedera e dal Consorzio Sviluppo Valdera denominato PIP n. 4 comparto A. L'area ha l'obiettivo di individuare un ambito organico tra il polo produttivo della Piaggio e la S.S. n. 439 VAR. Variante Pontedera-Ponsacco che collega gli svincoli della SGC FI-PI-LI salvaguardando comunque un corridoio ecologico tra la pianura alluvionale e il canale scolmatore del Fiume Arno. L'ambito, già ricompreso negli strumenti urbanistici vigenti è stato valutato dalla Valutazione di Effetti Ambientali del Piano Strutturale e dalla Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico. Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e

sicurezza, suolo e sottosuolo). L’intervento dovrà inoltre prevedere la risagomatura dell’alveo ed all’incremento della capacità di deflusso del reticolo idrografico posto all’interno dell’ambito.

PONTEDERA – Area PO05a - Tav. STR07
Il corridoio infrastrutturale in oggetto rappresenta la previsione di una viabilità pubblica alternativa al tratto urbano della Strada Statale Sarzanese-Valdera n. 439 tra il Comune di Ponsacco e di Pontedera. La nuova viabilità pubblica collegherà direttamente la Strada Statale Sarzanese-Valdera con la Variante della SS n. 439 Sarzanese-Valdera attraverso il viale Italia e il viale Europa nel Comune di Ponsacco declassando l'attuale tratto viario. In alternativa il corridoio infrastrutturale potrà essere utilizzato per la realizzazione di una infrastruttura leggera per la mobilità collettiva della Valdera mediante l'utilizzo di Shuttle Bus a guida autonoma.

PONTEDERA – Area PO06a - Tav. STR07
L'ambito PO06a individua un area attraversata dalla linea ferroviaria Pisa-Firenze e delimitata dal Canale Scolmatore del Fiume Arno e della Strada Statale Tosco-Romagnola n. 67. L'ambito posto a nord della ferrovia è destinato prevalentemente ad attività commerciali e di servizio in quanto rappresenta il naturale prolungamento dell'asse commerciale di Pontedera che ha il suo riferimento nel Centro Commerciale Naturale di Pontedera. Viceversa l'ambito PO06a posto a sud della ferrovia è destinato al trasferimento dello scalo merci ferroviario e all'insediamento di attività logistiche e di trasporto funzionali al trasbordo su gomma e su ferro. L’attuazione dell’ambito posto a sud della ferrovia è subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione di tutte le infrastrutture viarie e ferroviarie per rendere l’ambito perfettamente accessibile e funzionale, oltre all’allestimento completo dell’area destinata a nuovo scalo merci ferroviario.

PONTEDERA – Area PO07a - Tav. STR07
L'area in oggetto è destinata all'ampliamento del campo sportivo di proprietà dell'Amministrazione Comunale nella frazione de Il Romito. La previsione si caratterizza per essere un intervento a basso
consumo effettivo di suolo in quanto l'area sarà prevalentemente permeabile e destinata a campi da calcio.

PONTEDERA – Area PO08a - Tav. STR07
L'area a prevalente carattere ecologico di Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B12 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte sud occidentale del territorio comunale in prossimità della Strada Provinciale n. 23 di Gello. L'area ha l'obiettivo di completare gli insediamenti destinati ad accogliere le attività produttive che si occupano prevalentemente dello stoccaggio, del trattamento e del riciclaggio dei rifiuti. L'ambito per il suo carattere speciale è destinata ad accogliere le destinazioni d'uso legate:

- allo stoccaggio, selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini del loro recupero;
- attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie, inerti, attività che producano polveri,
- attività chimiche,
- attività legate alla commercializzazione di prodotti petroliferi e loro derivati.

PONTEDERA – Area PO09a - Tav. STR07
L'area individuata di proprietà dell'Amministrazione Comunale al margine del territorio comunale e in adiacenza con la Fossa Nuova, è destinata ad attività e servizi di interesse generale.

PONTEDERA – Area PO11c - Tav. STR07

L'ambito individua i terreni contermini ai Laghi del Botteghino, cave allagate completamente esaurite e dismesse precedentemente destinate all'escavazione delle argille. L'obiettivo è quello di valorizzare la zona come porta d'accesso alla Città di Pontedera e alla frazione de La Rotta e realizzare un area a carattere ricreativo e turistico-ricettivo.

PONTEDERA – Area PO12c - Tav. STR07
Il complesso della Tenuta Isabella comprende al proprio interno attività sportive, ricreative e attività turistico-ricettive. E' ubicato a confine con il Comune di Cascina a est della Strada Provinciale di Gello, tra il Canale Scolmatore e la frazione de I Pardossi. La struttura svolge da anni un attività di carattere ricreativo e turistico-ricettivo. Il centro sportivo ha necessità, per poter svolgere le proprie attività, di ulteriori spazi per ampliare e diversificare le discipline nonché realizzare servizi turistico-ricettivi. La previsione verte sul potenziamento delle strutture esistenti, che verranno ristrutturate e ampliate, al fine di ospitare un impianto motoristico a servizio delle realtà imprenditoriali locali e nazionali e i servizi turistico ricettivi.

PONTEDERA – Area PO15c - Tav. STR07
L'ambito si trova a nord del centro abitato di Pontedera, tra il fiume Arno e la nuova circonvallazione della Strada StataleSarzanese Valdera n. 439 accessibile da via dei Pratacci. L'ambito ricomprende un manufatto artigianale dismesso ed alcuni fabbricati minori ad uso deposito. L'obiettivo è riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari all'attività agricola, anche attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

PONTEDERA – Area PO20 - Tav. STR07
L'ambito individua i terreni ricompresi tra i cimiteri comunali e la strada urbana di scorrimento, destinati ad accogliere una nuova Grande Struttura di Vendita (GSV) e gli standard urbanistici necessari per definire e completare l'assetto urbano del quartiere rimasto incompiuto in ragione del perdurare di uno stato di grave crisi economica del settore immobiliare.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE della Piana alluvionale di Pontedera. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DELLA PIANA ALLUVIONALE DI PONTEDERA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Co-pianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	1.400	**1.400**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	360.800	0	**360.800**	1.200
c) COMMERCIALE al dettaglio	123.600	0	**123.600**	1.000
d) TURISTICO-RICETTIVA	34.400	900	**35.300**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	49.400	0	**49.400**	1.000
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	69.600	0	**69.600**	0
TOTALI	**637.800**	**2.300**	**640.100**	**3.200**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 65 - UTOE di collina di Pontedera

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE delle colline di Pontedera è articolata in ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e precisamente:

- ambito di pertinenza del centro storico di Montecastello;
- ambito di pertinenza del centro storico di Treggiaia;
- ambito di pertinenza del nucleo storico de Le Vallicelle.

L'articolazione in ambiti di pertinenza ha lo scopo di promuovere forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica al fine di valorizzare gli insediamenti di interesse storico.
L'ambito delle colline di Pontedera, rappresenta circa 1/3 del territorio comunale e confina con i territori collinari di Montopoli in Val d'Arno e Palaia ed è delimitato dalla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli e dalla Strada di Grande Comunicazione Fi-Pi-Li nonché dalla ferrovia Firenze-Pisa in località Le Vallicelle. L'ambito rappresenta la porta di ingresso alla Macro-UTOE delle colline di Palaia e Pontedera. L'UTOE delle colline di Pontedera è caratterizzato dal mosaico colturale e boscato e da vallecole dei seguenti corsi d'acqua: Rio Bonello, Rio dei Ronchi, Rio Filetto, Rio Lama, Rio di Gello, Rio Lama, Rio Treggiaia, Rio Padule e Rio Val Minore. Gli insediamenti sono limitati ai centri storici di Montecastello e Treggiaia e dagli abitati nati in prossimità degli stessi negli ultimi decenni (I Fabbri e Le Pinete) nonché dall'agglomerato de Il Bercino. L'ambito è caratterizzato dal Complesso Fattoria La Cava e il Complesso Le Vallicelle nonché da aree che ospitato funzioni non agricole destinate prevalentemente ad attività turistico-ricettive e/o ricreative.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE di collina di Pontedera.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi nell'UTOE delle colline di Pontedera:

- Tutela e valorizzazione della collina;
- Potenziare il ruolo di Treggiaia e Montecastello nel sistema collinare della Valdera;
- Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari del territorio;
- Promozione didattica e turistica delle aziende agricole e degli agriturismi del territorio
- Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico nonchè del patrimonio edilizio esistente di interesse storico
- Integrare la politica alimentare con le politiche urbane attraverso la valorizzare dei prodotti tipici del territorio e i i mercati della filiera corta
- Mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione al fine della conservazione della struttura fondativa del paesaggio agrario storico e come presidio idrogeologico
- Restauro e salvaguardia del territorio aperto al fine di garantire la conservazione degli elementi fondativi del patrimonio territoriale
- Rinaturalizzazione ai corsi d'acqua pubblici al fine di conservare e qualificare la vegetazione fluviale
- Manutenzione del territorio con particolare riguardo al sistema dei fossi e delle opere di regimazione idraulica
- Potenziamento di attività turistico-ricettive e sportive esistenti e di altre potenzialmente insediabili
- Disciplina finalizzata alla valorizzazione del patrimonio boschivo e al recupero agricolo delle aree abbandonate
- Valorizzazione dell'area di interesse naturalistico dei Boschi di Val di Gello

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete Infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell' UTOE di collina di Pontedera.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nell'UTOE delle colline di Pontedera:

- Valorizzazione il ruolo multifunzionale della viabilità vicinale ad uso pubblico
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno della città e di collegamento con le frazioni e i quartieri
- Promozione e valorizzazione della rete dei percorsi escursionistici del CAI e del Grande Percorso naturalistico
- Potenziamento della infrastruttura digitale del territorio e delle reti tecnologiche degli insediamenti

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, rappresentati nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e il relativo dimensionamento si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV.

PONTEDERA – Area PO01b - Tav. STR07
Il comparto individua gli edifici diruti del Podere “Il Pino”. L'intervento è diretto alla realizzazione di un complesso abitativo di co-housing ed è stato oggetto di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 18 dicembre 2018. L'ambito è stato già oggetto di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in data 23 febbraio 2018.

PONTEDERA – Area PO10c - Tav. STR07
Il complesso ricomprende i terreni della Fattoria delle Vallicelle con al centro il sedime della Villa Quaratesi D’Achiardi distrutta durante l'ultimo evento bellico. Il complesso è costituito oltre dalla Villa diruta, da case coloniche, da manufatti ad uso magazzino e da ampie aree scoperte destinate a parco. I fabbricati sono utilizzati ad oggi per funzioni residenziali e turistico-ricettive. L'obiettivo è quello di valorizzare il nucleo per finalità turistico-ricettive, nell’ottica del recupero del territorio collinare nonché valorizzare le aree a parco per finalità pubbliche da inserire in un circuito dei parchi delle ville a livello comunale e intercomunale.

PONTEDERA – Area PO12c - Tav. STR07
Il complesso della Tenuta Isabella comprende al proprio interno attività sportive, ricreative e attività turistico-ricettive. E’ ubicato a confine con il Comune di Cascina a est della Strada Provinciale di
Gello, tra il Canale Scolmatore e la frazione de I Pardossi. La struttura svolge da anni un attività di carattere ricreativo e turistico-ricettivo. Il centro sportivo ha necessità, per poter svolgere le proprie attività, di ulteriori spazi per ampliare e diversificare le discipline nonché realizzare servizi turistico-ricettivi. La previsione verte sul potenziamento delle strutture esistenti, che verranno ristrutturate e ampliate, al fine di ospitare un impianto motoristico a servizio delle realtà imprenditoriali locali e nazionali e i servizi turistico ricettivi

PONTEDERA – Area PO13c - Tav. STR07
L'ambito individua l’edificio denominato “Villa Chiara” e l’area circostante, posti in fregio alla via delle Tre Campane. L'obiettivo è valorizzare la villa e gli altri edifici esistenti nel comparto nonché gli spazi circostanti come residenza sanitaria assistita (RSA) ovvero per destinazioni turistico-ricettive o direzionali e di servizio.

PONTEDERA – Area PO14c - Tav. STR07
Il comparto individua il complesso della Fattoria La Cava, costituito da un vasto territorio agricolo, misto collinare - pianeggiante, posto nella parte sud-est del territorio comunale di Pontedera, confinante a sud-ovest con il Comune di Ponsacco e lambito nella parte meridionale dal torrente Roglio e dal fiume Era. La parte pianeggiante è caratterizzata da attività agricole di tipo estensivo con numerosi edifici rurali in stato di abbandono. La parte collinare, interamente nel Comune di Pontedera, è caratterizzata dal complesso della Villa Riccardi Toscanelli Ferretti di notevole valore storico e architettonico, con una serie di ulteriori fabbricati di notevole rilevanza storico-architettonica, nonché da un grande parco di notevole importanza botanica e paesaggistica. L'obiettivo è recuperare il comparto nella sue prerogative storiche, culturali e ambientali. Valorizzare il territorio agricolo secondo le vocazioni agrarie in esso contenute e potenziali. Recuperare tutti i fabbricati colonici non più utilizzati a fini agricoli per destinazioni residenziali, turistiche–ricettive o commerciali. Recuperare il complesso della Villa Toscanelli, con tutte le sue pertinenze e fabbricati complementari con finalità turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico che saranno definite con apposito atto convenzionale tra la Proprietà e l’Ente pubblico interessato. Recuperare il parco per la sua valorizzazione culturale e per finalità pubbliche, da inserire nel circuito dei parchi di pregio a livello locale e regionale. Valorizzare il comparto nella sua interezza come centro di at-

trazione turistica, culturale, di interesse pubblico nell’ambito dello sviluppo turistico della Valdera lungo l’asse Pontedera-Volterra.

PONTEDERA – Area PO16c - Tav. STR07
Il complesso de Lo Scoiattolo comprende al proprio interno attività equestri e attività turistico-ricettive. E’ ubicato nei pressi di Treggiaia all’interno della valle attraversata dal Rio Treggiaia. La struttura svolge da anni attività di carattere sportivo agonistico nel campo dell'equitazione e delle attività ad essa collegate. Nell’area sono attualmente presenti maneggi, campi da gare e d'allenamento, stalle per cavalli, ristorante e altri servizi accessori. L'obiettivo è la valorizzazione del centro di equitazione Lo Scoiattolo come polo di attrazione turistica, ricreativa e di interesse pubblico nell’ambito di una crescita della componente turisticoricettiva della direttrice di sviluppo della Valdera lungo l’asse Pontedera – Volterra.

PONTEDERA – Area PO17c - Tav. STR07
Il comparto individua la località denominata Le Tre Campane, costituita da un complesso turistico-ricettivo e sportivo ubicato nelle colline a sud orientali del Comune di Pontedera, all’interno della Strada Provinciale delle Colline per Legoli n. 11. L'obiettivo è quello di valorizzare la struttura turistico-ricettiva esistente e degli spazi circostanti come centro di attrazione turistica e per il tempo libero nell’ambito della valorizzazione della direttrice di sviluppo della Valdera lungo l’asse Pontedera-Volterra.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di collina di Pontedera. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DI COLLINA DI PONTEDERA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	2.500	**2.500**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	800
d) TURISTICO-RICETTIVA **	11.600	9.500	**21.100**	500
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO *	2.400	1.400	**3.800**	600
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**14.000**	**13.400**	**27.400**	**1.900**

* + 800 mq di SE/SUL da destinare a Riuso a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 9 relativa all'area PO13c.

** + 3800 mq di SE/SUL da destinare a Riuso a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 16 e 19 relativa all'area PO14c.

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

Art. 66 - UTOE di fondovalle di Pontedera

1. Descrizione di Sintesi.

L'UTOE di fondovalle di Pontedera confina con il Comune di Ponsacco e Capannoli ed è delimitata dalla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli. L'ambito è caratterizzato dai seminativi di fondovalle del fiume Era e Roglio ed è strettamente collegato al fondovalle del Comune di Capannoli e Ponsacco. Dal punto di vista agrario ha caratteristiche similari alla Macro-UTOE della pianura alluvionale e di fondovalle ed è contraddistinta da terreni agricoli condotti da aziende agricole professionali in particolare dall'azienda agricola della Fattoria La Cava. La meccanizzazione dell'agricoltura ha comportato una semplificazione paesaggistica e colturale nonché una riduzione del reticolo idrografico minore costituito da fossi e capofossi. All'intero dell'ambito permane un patrimonio edilizio di interesse storico suscettibile di tutela. Recentemente l'ambito è stato interessato dall'insediamento di uno stabilimento zootecnico a carattere aziendale in prossimità del territorio urbanizzato de I Fabbri – Treggiaia che necessità di opportune misure per loro coabitazione.

2. Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSIV.

Sono perseguite ed attuate dal POC, in conformità, alla disciplina statutaria ed agli obiettivi specifici ed agli indirizzi di seguito elencati in riferimento alle infrastrutture e servizi ed al territorio urbanizzato ed ai dimensionamenti di seguito indicati.

3. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV nel territorio dell'UTOE di fondovalle di PONTEDERA.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi nell'UTOE di fondovalle di Pontedera:

- Tutela e valorizzazione del territorio rurale
- Promozione didattica e turistica delle aziende agricole e degli agriturismi del territorio
- Mitigazione del rischio idraulico e accrescimento valore ecologico e ambientale dei fiumi
- Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico nonchè del patrimonio edilizio esistente di interesse storico diffuso
- Integrare la politica alimentare con le politiche urbane attraverso la valorizzare dei prodotti tipici del territorio e i mercati della filiera corta
- Mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione al fine della conservazione della struttura fondativa del paesaggio agrario storico e come presidio idrogeologico
- Restauro e salvaguardia del territorio aperto al fine di garantire la conservazione degli elementi fondativi del patrimonio territoriale
- Rinaturalizzazione ai corsi d'acqua pubblici al fine di conservare e qualificare la vegetazione fluviale
- Manutenzione del territorio con particolare riguardo al sistema dei fossi e delle opere di regimazione idraulica
- Potenziamento di attività turistico-ricettive e sportive esistenti e di altre potenzialmente insediabili
- Coabitazione tra insediamenti abitati e insediamenti aziendali al fine di qualificare l'attività agricola per il presidio del territorio rurale

4. Obiettivi specifici ed Indirizzi del PSIV in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici dell'UTOE della piana alluvionale di PONTEDERA.

Il PSIV definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi in riferimento alla rete infrastrutturale, viaria e standards urbanistici nell'UTOE di fondovalle di Pontedera:

- Valorizzazione della viabilità vicinale ad uso pubblico
- Miglioramento dell'accessibilità al fiume e il recupero per la mobilità lenta dei percorsi in testa e ai piedi degli argini;
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con le frazioni e i quartieri
- Previsione di casse d'esondazione in coerenza con l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale
- Potenziamento della infrastruttura digitale del territorio e delle reti tecnologiche degli insediamenti

5. Disciplina specifica per le aree di trasformazione di cui all'art. 25 LRT 65-2014.

Il PSIV definisce i seguenti interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 25 e 64 della LRT 65-2014 esterni al perimetro del territorio urbanizzato, rappresentati nella Tav. STR07.
Per le specifiche destinazioni e il relativo dimensionamento si rimanda all'Abaco della Copianificazione del presente PSIV.
L'ambito non è interessato da previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato.

6. Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di fondovalle di Pontedera. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

UTOE DI FONDOVALLE DI PONTEDERA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			**Non subordinate a Conferenza di Copianificazione**
	NE - Nuova Edificazione	**R - Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE - Nuova Edificazione**
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato	0	0	**0**	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0
TOTALI	**0**	**0**	**0**	**0**

In relazione agli indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti si rimanda alla specifica disciplina di cui al Titolo II.

CAPO IX - DIMENSIONAMENTO TOTALE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 67 - Dimensionamento totale del PSIV

Le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, sono stabilite, in relazione alle regole statutarie individuate nel Titolo II e degli obiettivi generali, individuati nella Matrice degli Obiettivi Generali da perseguire per la struttura territoriale della UTOE di collina di Pontedera. Sono individuate nella sottostante tabella, dove sono riportate le previsioni, anche con parere favorevole condizionato della conferenza di copianificazione o non subordinate al parere stesso, con riferimento alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 e con riferimento all'elaborato specifico STR07, espresse in mq di Superficie Edificabile SE:

DIMENSIONI MASSIME TOTALI SOSTENIBILI DEL P.S.I.V.							
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	518.595	247.905	766.500	0	32.608	32.608	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	413.700	14.500	428.200	647.358	0	647.358	6.200
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato e medie strutture di vendita	141.540	28.760	170.300	210.838	500	211.338	2.800
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita *	16.500	0	16.500	10.000	0	10.000	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	95.096	53.439	148.535	70.458	30.648	101.106	19.245
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	184.200	47.300	231.500	86.510	4.958	91.468	1.600
f) COMMERCIALE all'ingrosso	72.300	2.000	74.300	115.150	0	115.150	0
TOTALI mq. di SE	**1.441.931**	**393.904**	**1.835.835**	**1.140.314**	**68.714**	**1.209.028**	**29.845**
TOTALE DIMENSIONAMENTO mq. SE	3.044.863						

* Fra le previsioni interne al perimetro del TU, 4.500 mq di NE -Nuova Edificazione (Comune di Pontedera) subordinati alla Conferenza di Copianificazione.

Art. 68 - Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali

1. La dotazione degli standard urbanistici, diversamente non individuabili alla scala di PSIV, ai sensi dell'articolo 3 del DM n° 1444/68 sono individuati nella redazione dei POC dei singoli Comuni nella misura indicata nel medesimo art. 3 all'interno del perimetro de Territorio Urbanizzato.

1. Al fine di garantire l'autonomia propositiva necessaria a rispondere alle esigenze locali e comunali di dotazione degli standard urbanistici, diversamente non individuabili alla scala di PSIV, ai sensi dell'articolo 3 del DM n° 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e al Capo IV della DPGR 32R/2017, i POC e agli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale possono incrementare la dotazione minima di cui al comma precedente in coerenza con le seguenti disposizioni applicative:

a) Il PSIV con riferimento all'intero territorio dell'Unione, individua i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche ritenuti in grado di garantire lo sviluppo sostenibile e di assicurare la compatibilità delle previsioni di trasformazione territoriale, mediante la disciplina della Strategia di Sviluppo Locale e più in dettaglio delle UTOE;
b) Ai fini della riduzione del consumo di suolo in ragione della accertata positiva dotazione pro-capite per abitante superiore ai minimi di cui al DM 1444/1968, costituisce obiettivo generale del PSIV il consolidamento e il mantenimento di tale dotazione, perseguendo prioritariamente la riqualificazione e il miglioramento prestazionale delle attrezzature e dei servizi esistenti;
c) I POC provvedono alla contabilizzazione degli standard urbanistici, sulla base del più aggiornato dato anagrafico concernente gli abitanti residenti per singolo comune e quindi al controllo del soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti dal decreto ministeriale;
d) I POC provvedono alla dotazione di attrezzature con funzioni di presidio pubblico e di promozione delle attività culturali, educative, sportive, ricreative e sociali della comunità anche facendo ricorso agli strumenti della compensazione e perequazione urbanistica;
e) I POC provvedono ad assicurare il consolidamento del verde pubblico esistente attraverso collegamenti con il territorio rurale disciplinando ove possibile la fruizione libera per funzioni e servizi pubblici verdi "all'aperto" specializzati ed integrati con i contermini contesti fluviali ed aree rurali;
f) I singoli Comuni promuovono l'adesione di tutta la cittadinanza alla tutela e alla gestione attiva del patrimonio pubblico e collettivo, assicurando adeguate strutture e politiche intercomunali e comunali che favoriscano la realizzazione di iniziative e progetti per "l'adozione" (cura, manutenzione, gestione, ecc.) dello spazio pubblico, anche attraverso iniziative pattizie che assicurino il consolidamento e il radicamento territoriale delle associazioni locali.
3. Non costituisce variante al PSIV la localizzazione nei POC di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici di cui al DM 1444/68 o l'ampliamento di quelli esistenti, limitatamente alle sole categorie dei parcheggi e del verde pubblico attrezzato, ancorché ubicate in aree afferenti al territorio rurale strettamente adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato qualora concorrano a migliorarne la qualità del margine urbano anche mediante contestuali interventi ed opere di ambientazione e recupero paesaggistico-ambientale;

CAPO X - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSIV

Art. 69 - Modalità di attuazione del PSIV

1. Per attuare le previsioni del PSIV in modo equo e sostenibile, per accrescere la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, le dotazioni urbane, i successivi POC e atti di governo del territorio, si atterranno alle seguenti prescrizioni:

a) ricerca di una distribuzione equa degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;

b) ricerca di una distribuzione equa degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del piano;

c) partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione delle opere pubbliche, mediante la formazione di un rapporto trasparente e sinergico fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;

d) collocazione delle potenzialità edificatorie stabilite dal piano secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie, di restituzione di aree libere nelle parti più dense e degradate degli insediamenti urbani, di realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, di utilizzazione di progetti di trasformazione urbanistica come interventi connessi e finalizzati alla riqualificazione urbana, alla delocalizzazione di volumi impropri, alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico;
2. Sono strumenti per una coerente messa in opera del PSIV secondo i criteri di cui al comma precedente, gli accordi e gli istituti innovativi cosi definiti:

- accordi fra i Comuni e soggetti pubblici e privati;
- istituti innovativi:
    - la perequazione territoriale;
    - la perequazione urbanistica;
    - la compensazione urbanistica;
    - il credito edilizio.

Art. 70 - Accordi fra i comuni e soggetti pubblici e privati

1. Secondo quanto previsto dalla L. 241/1990, il Comune può concludere accordi con soggetti pubblici e/o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di iniziative di interesse e/o per dare attuazione a specifiche previsioni di piano.
2. L'accordo fra Comune e soggetti pubblici può avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.
3. L'accordo fra Comune e soggetti privati può avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Art. 71 - Istituti innovativi per l'attuazione del PSIV

1. Ai fini di una efficace pianificazione territoriale ed urbanistica e di una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni degli strumenti di pianificazione fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, i successivi atti di governo del territorio possono avvalersi dei seguenti istituti individuati e definiti nel Titolo V Capo I della LRT 65-2014:

- la perequazione territoriale;
- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica;
- il credito edilizio;

2. Le amministrazioni comunali dell'Unione Valdera, d'intesa anche con gli enti interessati, definiscono obiettivi, criteri e modalità di applicazione della perequazione territoriale alle scelte ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con particolare attenzione agli interventi relativi alle strategie di sviluppo di livello sovracomunale costituite da: strategie per la mobilità, valorizzazione e riqualificazione delle aree industriali, sviluppo turistico e valorizzazione del patrimonio territoriale, mitigazione del rischio idraulico, strategie per un sistema integrato di servizi.

3. I successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo i POC, definiscono i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e dei crediti edilizi per le finalità sopra indicate in accordo coi disposti della LR 65/2014.

Art. 72 - Perequazione Territoriale

1. Fra gli strumenti di attuazione delle previsioni del PSIV di rilevanza strategica, figura l'istituto della perequazione territoriale.
2. L’istituto della perequazione territoriale è lo strumento finalizzato a ridistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri di natura territoriale e ambientale derivanti dalla scelte di pianificazione di rilevanza strategica per la realizzazione di interventi atti a garantire la sostenibilità e la funzionalità urbanistica-territoriale dei Comuni facenti parte dell'Unione Valdera .
3. L’istituto della perequazione territoriale si attua attraverso la formalizzazione di accordi tra gli Enti Locali facenti parte dell'Unione Valdera, nella forma degli accordi procedimentali o accordi di programma, che possono prevedere l’istituzione di apposti fondi nei quali far confluire risorse da destinare non già ad indennizzare puramente i comuni colpiti da tali scelte, bensì a realizzare interventi a carattere strategico sovracomunale e a natura compensativa.
Il contenuto degli accordi in termini di risorse da destinare e interventi da finanziare in coerenza con il presente PSIV è rimesso alla volontà dei sottoscrittori.
L'accordo di cui sopra può prevedere l'istituzione di un apposito fondo che, usualmente, sarà cosi gestito:
Entrate:
- risorse derivanti da finanziamenti, anche condivisi;
- contributo straordinario applicato agli interventi in oggetto;
- oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione;
- tassazione, decisa dai Comuni partecipanti.
Uscite:
- realizzazione di opere pubbliche a servizio dei Comuni interessati previste nei progetti a rilevanza strategica;
- realizzazione di interventi atti a compensare, mitigare e redistribuire gli effetti ambientali sui territori interessati, al fine di livellare la qualità nei territori interessati.
- garantire la sostenibilità locale e la funzionalità territoriale nell'ambito interessato.
4. Con apposito atto l'Unione dei Comuni potrà disciplinare:

• la predisposizione e sottoscrizione di un accordo procedimentale attuativo sul modello degli accordi di cui all'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra i Comuni dell'Unione con la previsione di attuare un fondo comune legato ad interventi di perequazione territoriale, ma i cui effetti devono garantire la riqualificazione urbanistica e la sostenibilità ambientale di tutto il territorio dell'Unione;
• il regolamento di gestione del fondo comune, le cui entrate e uscite, seguiranno, in linea generale quanto previsto dal 3° comma.

Art. 73 - Perequazione e Compensazione Urbanistica

1. Il PSIV individua la "perequazione urbanistica" e la "compensazione urbanistica" come strumenti della pianificazione urbanistica del Piano Operativo (P.O.), dei Piani Attuativi (P.A.) e dei Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) finalizzata a garantire maggiore efficacia alla pianificazione medesima.
Gli ambiti possono essere continui o discontinui.
2. Il POC potrà introdurre all'interno dei propri strumenti di attuazione elementi di "perequazione/compensazione urbanistica sociale" tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione ed in quelle di recupero, quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani e di favorire una maggiore integrazione sociale.
3. I crediti edilizi sono intesi come facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica, e sono finalizzati a compensare la cessione di aree o di edifici a destinazione pubblica, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
I POC possono definire ulteriori fattispecie di formazione dei crediti edilizi ed individuano gli ambiti, all'interno del territorio urbanizzato, in cui possono essere esercitati.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE, DI SALVAGUARDIA E FINALI

Art. 74 - Salvaguardie

1. Ai sensi dall'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 103 della LR 10/11/2014, n. 65, a far data dalla deliberazione di adozione delle disposizioni del PSIV e sino all'approvazione dello stesso PSIV e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione, è sospesa l'attuazione di revisioni dei Piani Strutturali dei singoli Comuni associati che non siano coerenti col presente PSIV adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art.13 della L.R. 65/2014.
2. I singoli Comuni possono disporre nell'atto di adozione del PSIV specifiche ulteriori salvaguardie fine di consentire l'attuazione di strategie locali.
3. Nell'arco di tempo di cui al comma 1 è possibile da parte dei singoli comuni avviare e completare il procedimento si approvazione del POC nel rispetto della LRT 65/2014 ed in coerenza con il PSIV adottato.

Art. 75 - Norme Transitorie e Finali

1. Successivamente alla data di approvazione del presente PSIV mantengono comunque vigore le previsioni dei Regolamenti Urbanistici e dei Piani Operativi dei singoli Comuni approvati precedentemente all'approvazione del presente Piano e fino alla data di mantenimento di efficacia secondo i termini previsti nella vigente normativa.
2. Il PSIV può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo o dei contenuti dello statuto del territorio e per l'adeguamento e l'implementazione degli obiettivi strategici.
3. I POC verificano il perimetro del territorio urbanizzato, dei nuclei rurali e delle aree di copianificazione, adeguandoli localmente se necessario, con modifiche di piccola entità che non costituisco variante al PSIV alla presenza di segni riconoscibili di tale perimetro alla maggior scala di dettaglio.
4. Non danno luogo a varianti al PSIV, ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale entro cui ricadono territorialmente:
• gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento o verifica ad una scala di maggior dettaglio;
• le correzioni di errori materiali.
5. Le deliberazioni di aggiornamento e rettifica sono trasmesse all'Unione, alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul B.U.R.T.
6. Il PSIV non ha carattere conformativo dell'uso del suolo le cui disposizioni sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale e altri atti di governo del territorio gerarchicamente subordinati.
7. I PUA e i PAPMAA presentati successivamente alla data di adozione del presente PSIV, sono ammessi, secondo le categorie d'intervento degli strumenti urbanistici vigenti, purché coerenti con lo Statuto del Territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente PSIV.

ALL. 1 - ATLANTE CONFERENZA PAESAGGISTICA COMUNI DI BIENTINA, BUTI, CALCINAIA, CAPANNOLI, PALAIA, PONTEDERA

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
(Provincia di Pisa)

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FIRENZE

DIDA DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA

Presidente Unione Valdera e Sindaca di Capannoli:
Arianna Cecchini

Sindaci dei Comuni aderenti all'Unione Valdera:
Bientina: Carmassi Dario
Buti: Alessio Lari
Calcinaia: Cristiano Alderigi
Capannoli: Arianna Cecchini
Casciana Terme Lari: Mirko Terreni
Palaia: Marco Gherardini
Pontedera: Matteo Franconi

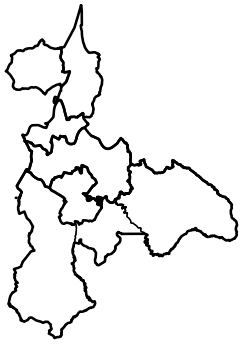
Vice Segretario: dott. Alfredo Priolo

Responsabile del Procedimento:
arch.Anna Guerriero

Coordinatore del Gruppo Progettazione e Responsabile della redazione del PSI
arch. Massimo Parrini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
dott. ssa Samuela Cintoli

Base cartografica:
Database Topografico Regionale 1:10.000 - Anno 2010
Proiezione cartografica: Gauss - Boaga - Roma 40 - Fuso Ovest



Atlante
Conferenza Paesaggistica

Co-progettisti alla redazione Piano Strutturale Intercomunale
arch. Katiuscia Meini (Comune di Buti), arch. Giancarlo Montanelli (Comune di Bientina), arch. Cinzia Forsi (Comune di Calcinaia), arch. Maria Antonietta Vocino dal 26/05/2017 al 30/12/2018 - arch. Michele Borsacchi dal 01/01/2019 al 31/05/2020- ing. Fabio Talini dal 01/06/2020(Comune di Capannoli), arch. Nicola Barsotti (Comune di Casciana Terme Lari), arch. Michele Borsacchi (Comune di Palaia), arch. Marco Salvini (Comune di Pontedera)
Gruppo di lavoro intercomunale
Bientina: Alessandara Frediani, Marco Cecchi, Barbara Scaringella, Claudia Baccelli, Luca Leone, Veronica Stelitano, Barbara Giorgi, Daniele Lucchetti, Elena Corsinovi
Casciana Terme Lari: Claudia Caroti, Elena Baldi.
Buti: Giuseppina di Loreto, Giacomo Matteucci.
Pontedera: Michela Giorgi, Luca Magnozzi, Barbara Cantini, Ilaria Tedesco, Angela Rosa Basile, Stefania Rosati, Cinzia Ciampalini, Letizia Poggetti, Gino Gozzoli.
Palaia: Gian Paolo Bonistalli, Franco Doveri, Michele Ponticelli.
Calcinaia: Ilenia Latessa.
Capannoli: Gennai Giovanna, Palazzuoli Luca.
Unione Valdera: Antonio Campus, Iorio Rossella, Dal Canto Fabio, Bacci Alessio, Cintoli Samuela, Mezzabotta Paola, Silvia Lorenzoni dal 16/05/2017 al 29/02/2020.
Società della Salute: Patrizia Salvadori.

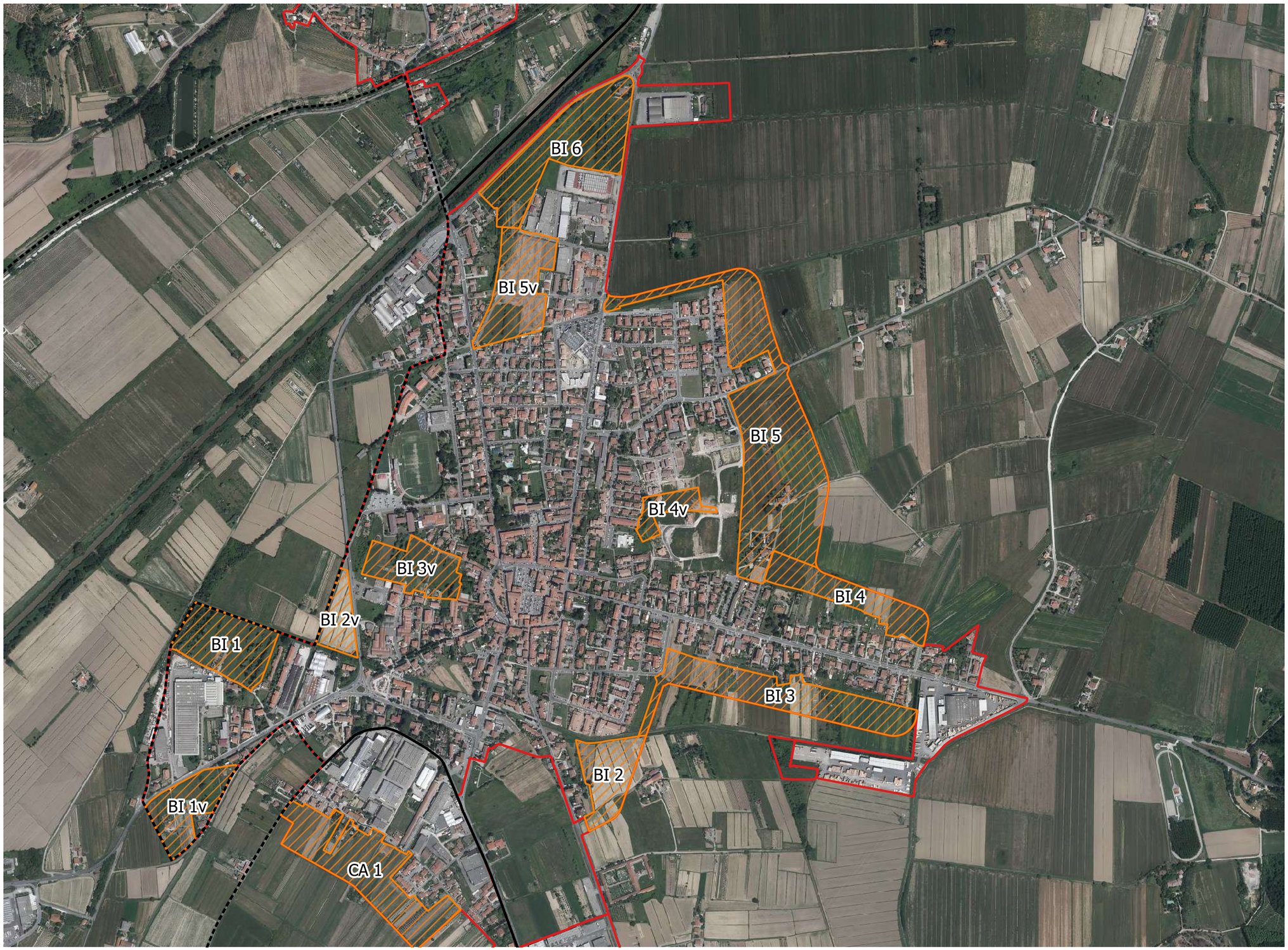
didalabs Laboratorio Regional Design

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FIRENZE
DIDA DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA

prof. Giuseppe De Luca
prof.ssa Valeria Lingua
Ph.D. Carlo Pisano
Ph.D. Alexander Palummo
arch. Devid Orlotti
arch. Chiara Tanturli

Bientina

Scheda Bientina



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree complessivamente funzionali alla ricucitura dei margini urbani, alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, di atterraggio di SE per interventi di rigenerazione urbana e social housing.

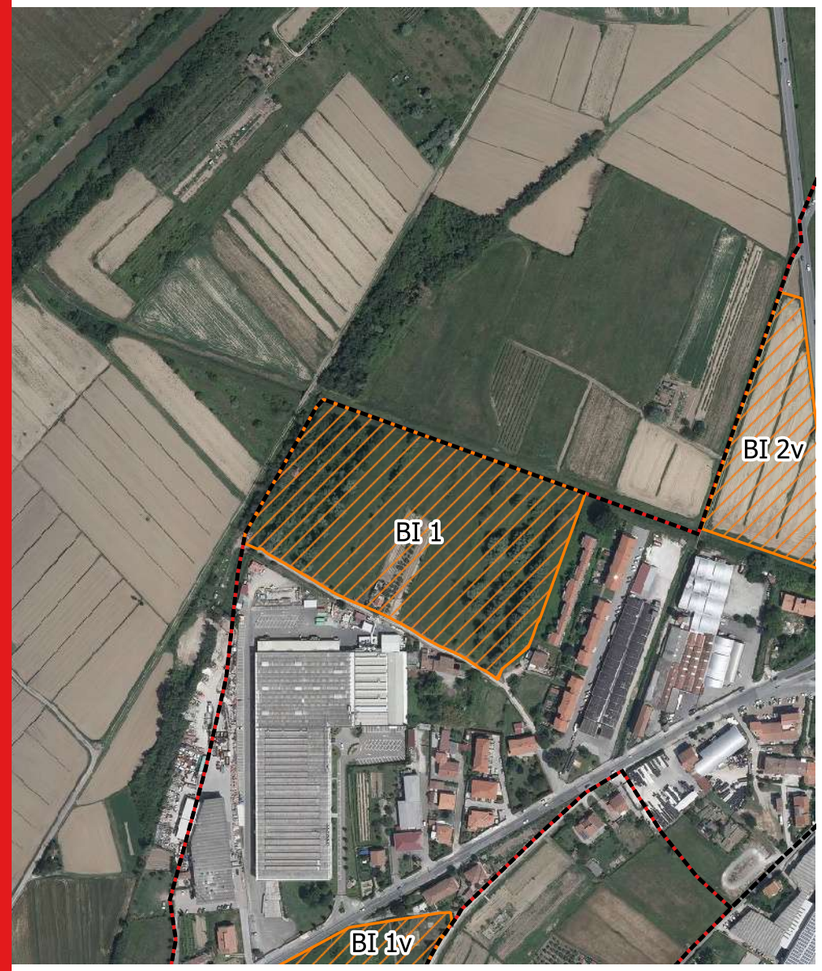
Direttive ambito Sub-Locale

Atlante PSI VALDERA

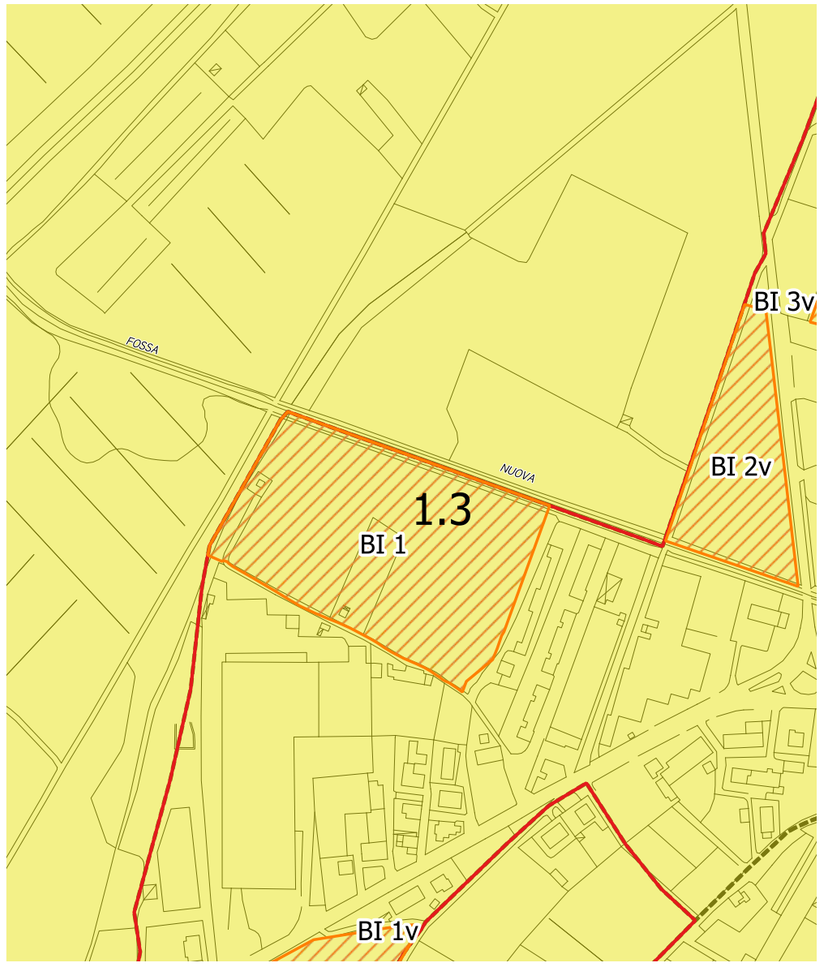
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 1/6	333939	1:10.000

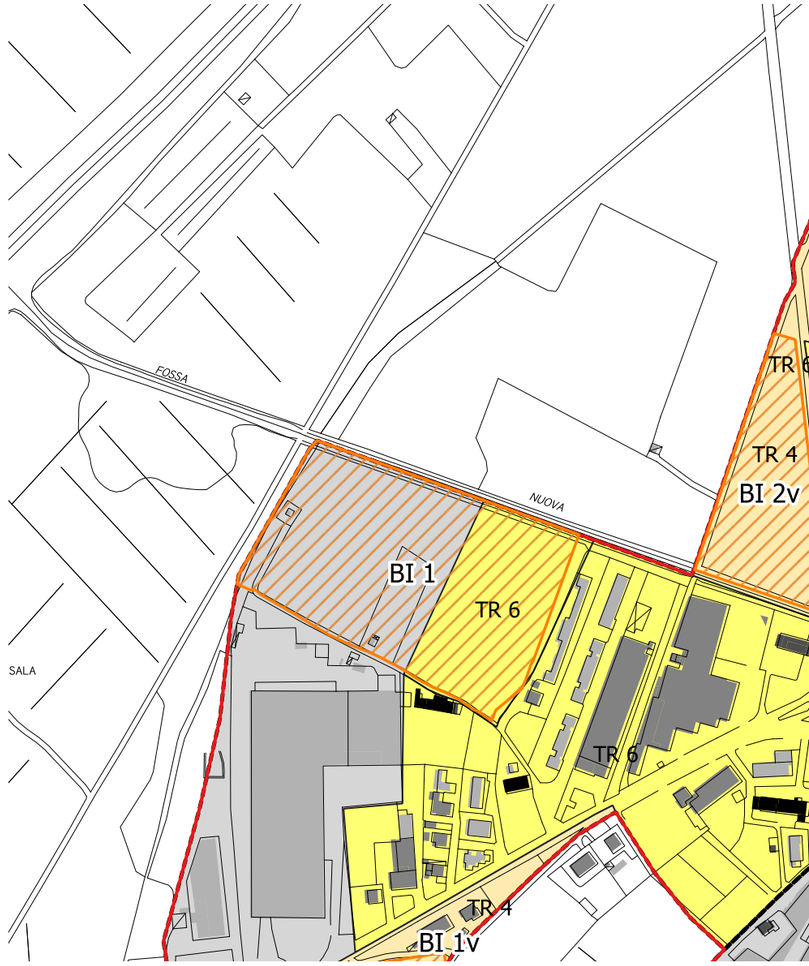
Scheda Bientina BI 1



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione produttiva a completamento degli insediamenti già presenti a sud e ad est. La superficie territoriale dell''area è di mq. 35758

Obiettivi/Strategie

Il mantenimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di poter ampliare gli attuali impianti produttivi posti a sud.

Direttive

Gli obbiettivi di cui al punto 2) sono perseguibili a condizione di lasciare ampie fasce intermedie fra i potenziali ampliamenti produttivi ad ovest e gli insediamenti residenziali posti ad est e verso il canale Fossa nuova a nord sì da mantenere connessioni visive ed ecologiche con la campagna a nord. Deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area, possibilmente lato ovest per i nuovi impianti produttivi e lato est (Via Martraerso) per le aree a verde.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

Sigla: BI 1

ST mq: 35758

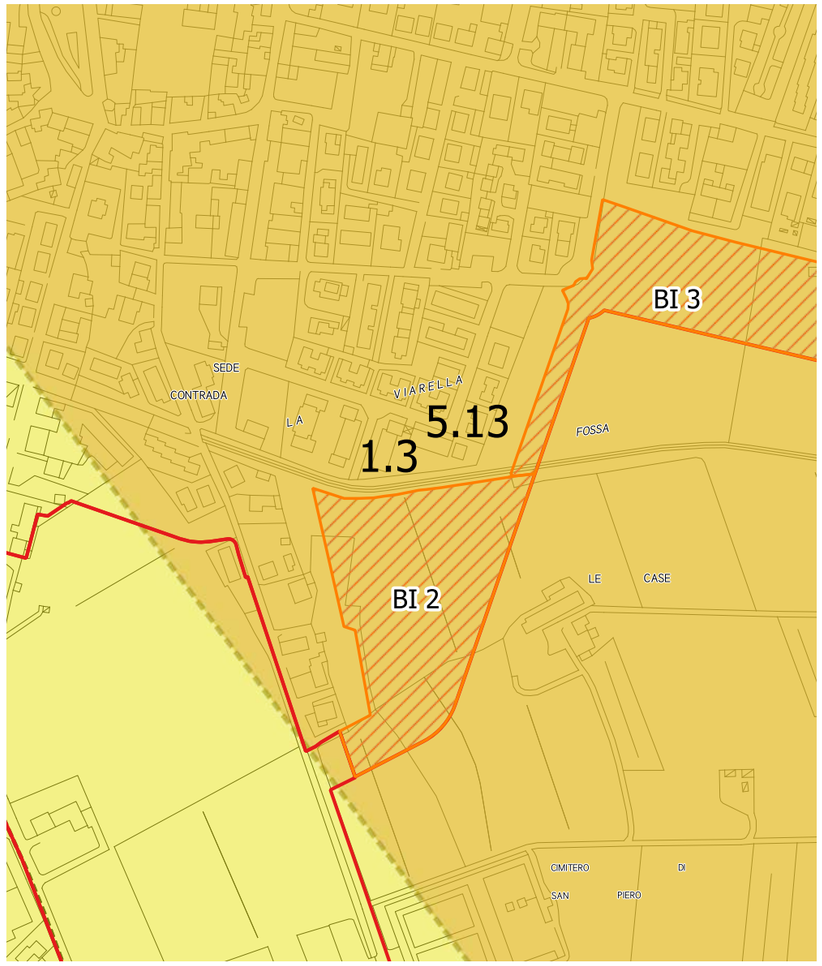
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

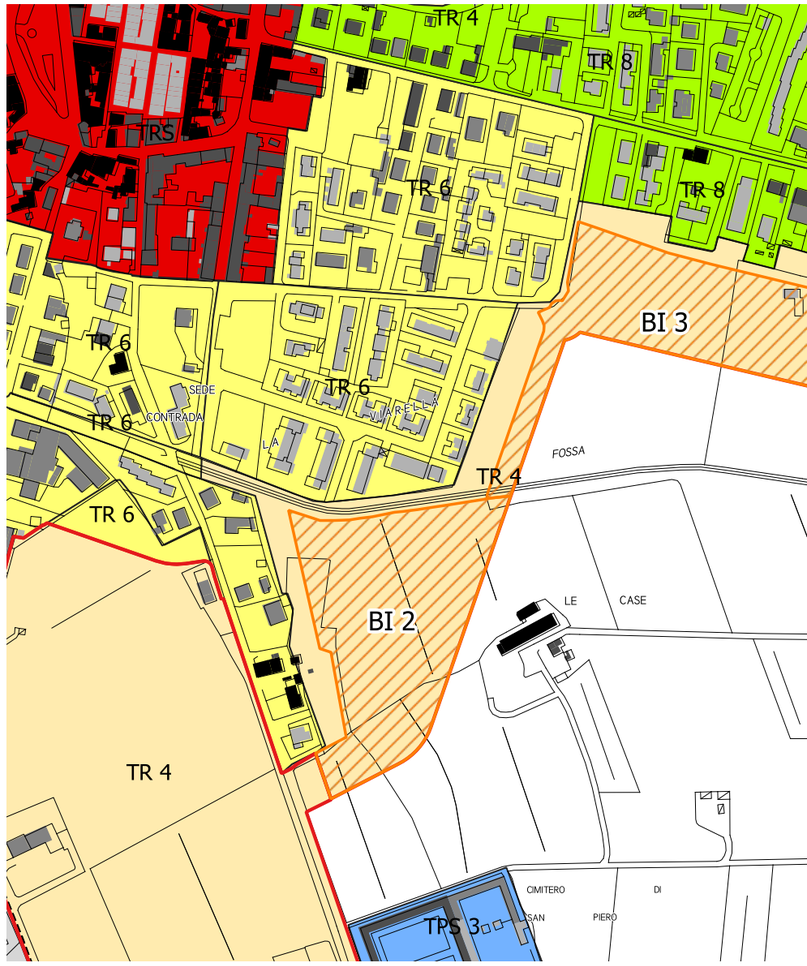
Scheda Bientina BI 2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La previsione si configura come ricucitura del margine urbano che risulta in questa parte sfrangiato e per la realizzazione di infrastrutture pubbliche. La superficie territoriale dell''area è di mq. 24.884

Obiettivi/Strategie

L'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di realizzare la nuova circonvallazione est dalla attuale SR 439 con il suo spostamento verso sud in quanto non attuabile nell'attuale localizzazione prevista dal vigente RU vigente. L'obbiettivo è quello di realizzare un tratto della circonvallazione est che consenta di collegare l'attuale SR 439 con la SP25 al fine di alleggerire il traffico all'interno del centro urbano interessato al semplice attraversamento verso est e per creare un nuovo accesso al centro urbano da est. Per quanto riguarda la nuova edificazione ad ovest della nuova circonvallazione, l'obbiettivo è quello di dare un ordine al tessuto sfrangiato esistente allineandosi alla parte già pianificata a nord della Fossa Nuova oltre a ottenere in compensazione le aree per la nuova infrastruttura e le altre aree per verde e parcheggi pubblici.

Direttive

Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica; lungo la nuova arteria devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà garantire uno spazio centrale a verde pubblico/piazza che costituisca anche spazi a servizio degli insediamenti esistenti attualmente sfrangiati sul retro; la cortina edilizia est del nuovo insediamento e ad ovest della nuova circonvallazione deve allinearsi con la cortina edificata a nord della Fossa nuova sì da creare una continuità. di paesaggio urbano. Nella parte nord verso la Fossa Nuova deve essere lasciata una adeguata fascia di rispetto da destinare a verde pubblico e per ragioni di difesa idraulica oltre che per ragioni paesaggistiche e di connessione ecologica e di accesso agli argini del canale. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

Comune: Bientina

Sigla: BI 2

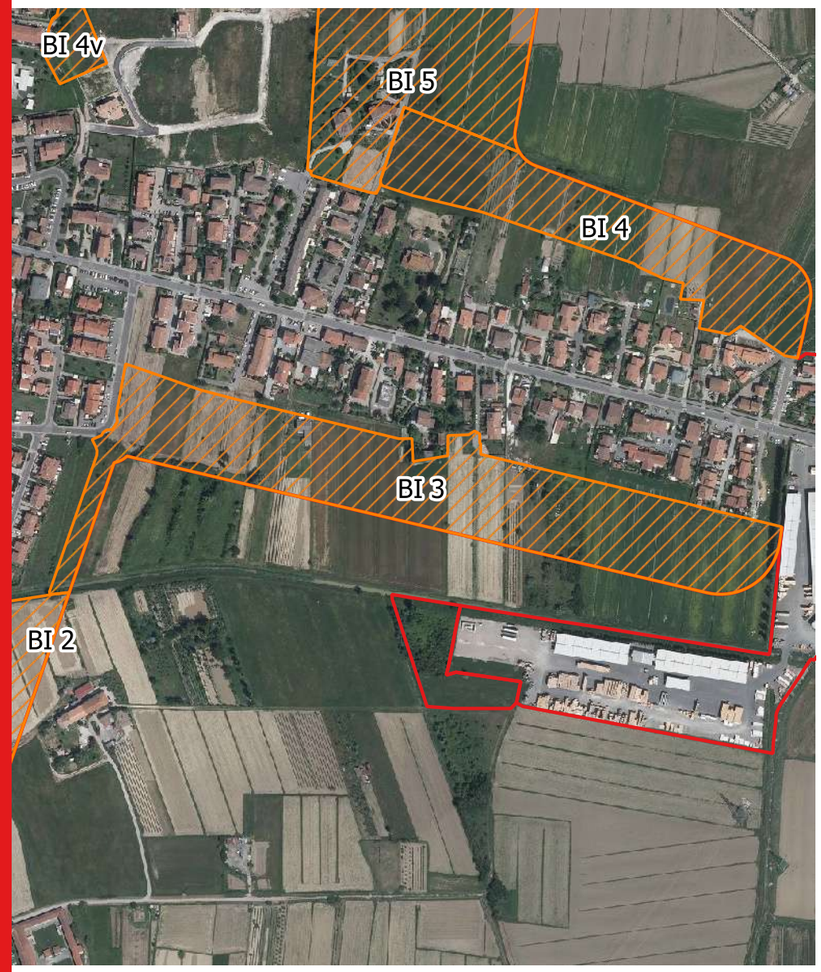
ST mq: 24.884

Scala: 1:5.000

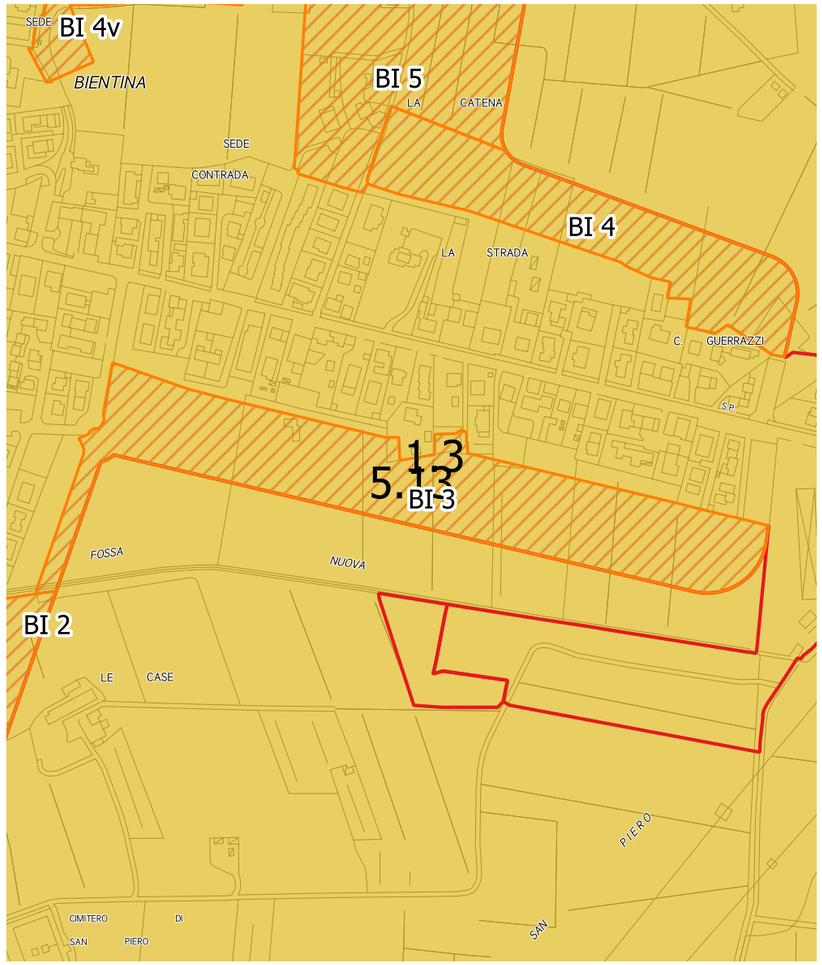
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Atlante PSI VALDERA

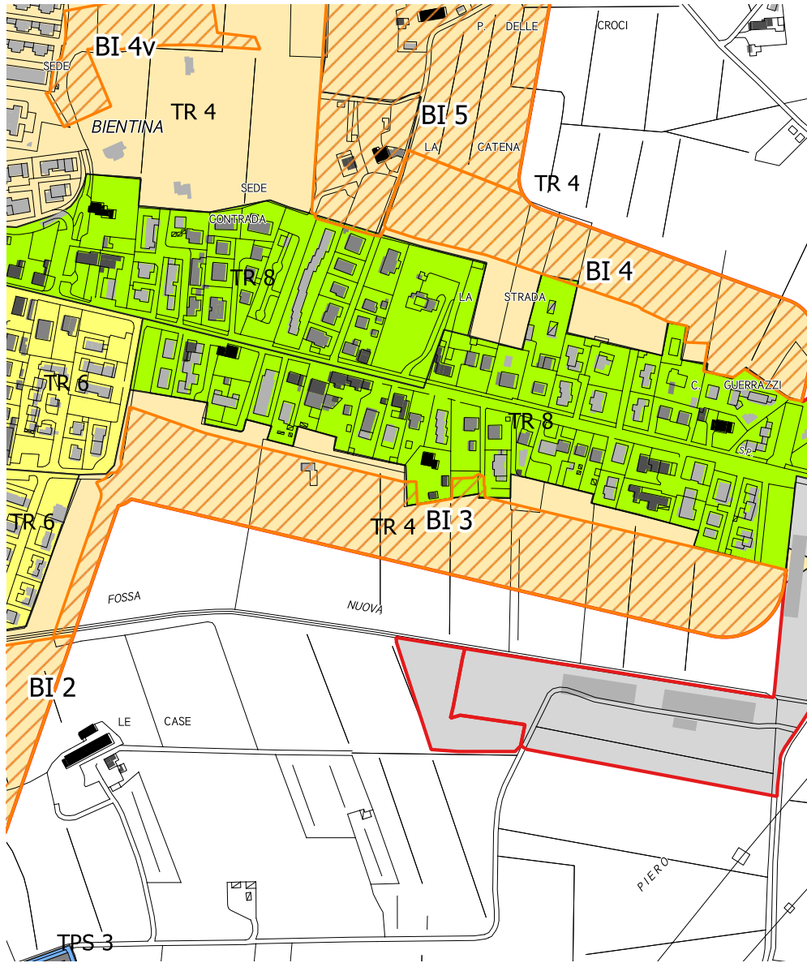
Scheda Bientina BI 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La trasformazione si configura come ricucitura del margine urbano dei tessuti edificati lungo SP25 che risultano sfrangiati nella parte retrostante e privi di spazi pubblici e per la realizzazione di infrastrutture pubbliche. La Superficie territoriale è di mq. 55.496.

Obiettivi/Strategie

L'inserimento del'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di realizzare la nuova circonvallazione est dalla attuale SR 439 in continuità con il primo tratto previsto nell'area 2 che consenta di collegare l'attuale SR 439 con la SP25 al fine di alleggerire all'interno del centro urbano il traffico interessato al semplice attraversamento verso est e per creare un nuovo accesso al centro urbano da est. La trasformazione interna fra l'edificato esistente e la nuova circonvallazione ha lo scopo di ricucire il margine sfrangiato degli attuali tessuti edilizi e di dare un ordine al perimetro del territorio urbanizzato degli insediamenti esistenti in questa parte e per creare spazi pubblici e parcheggi di cui attualmente vi è carenza. L'area data la sua ampiezza e forma, attuabile anche per stralci funzionali, dovrà costituire anche area di atterraggio per volumi da trasferire con interventi di rigenerazione urbana o ambientale dal territorio urbanizzato o rurale e per interventi di compensazione urbanistica ex art. 101 della L.R. 65/2014.

Direttive

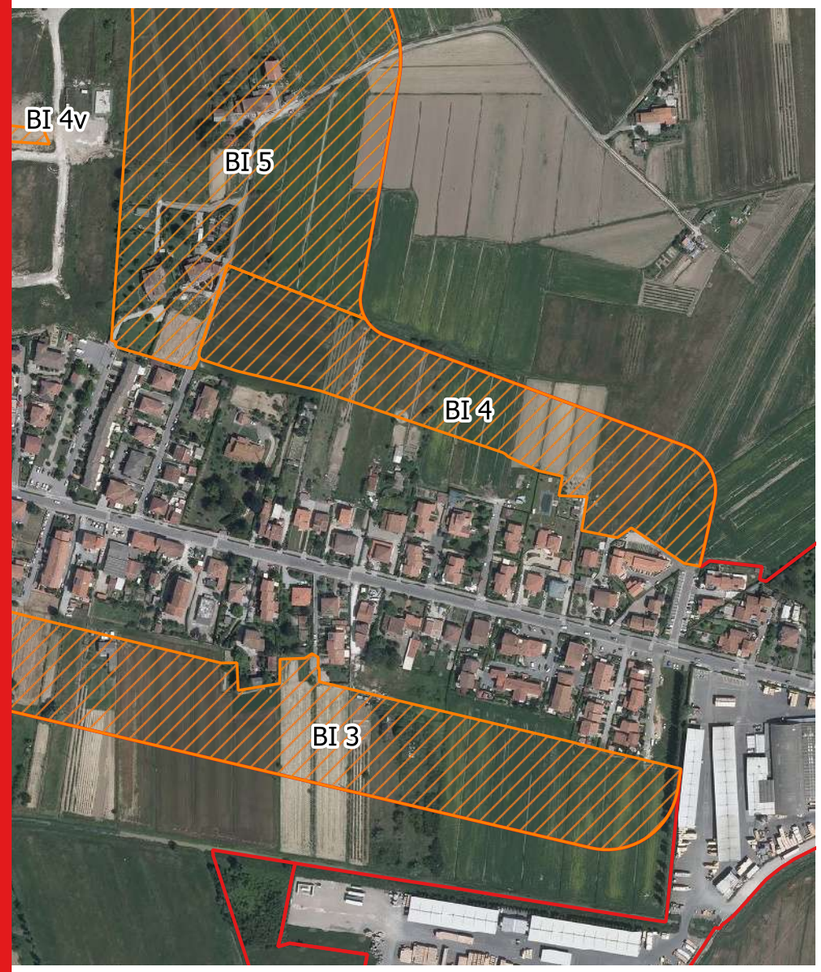
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire in primo luogo per atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana, dal territorio urbanizzato, o ambientale, dal territorio rurale. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata lungo una viabilità a carattere urbano interna parallela e collegata con la nuova circonvallazione in pochi punti e possibilmente collegati con le strade attualmente a fondo chiuso nei tessuti esistenti sì da ricreare con l'edificato esistente lungo la via provinciale un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) che fungano da interruzioni nell'edificato, posto con fronti edilizi est-ovest, sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso la campagna a sud. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

Atlante PSI VALDERA

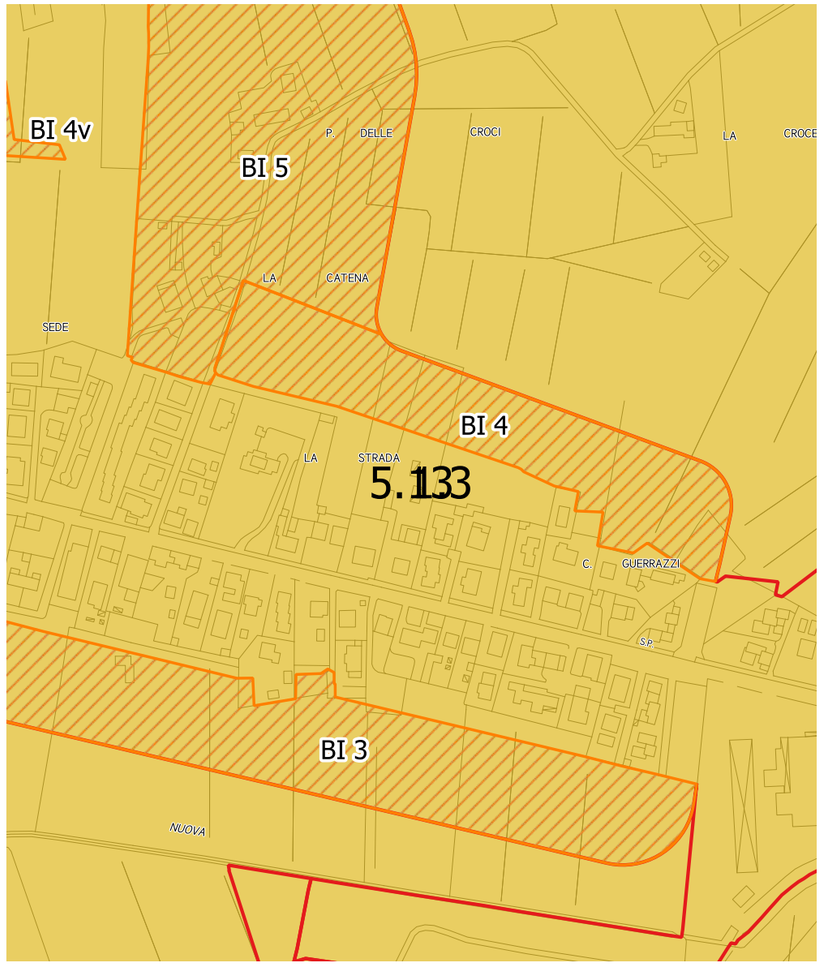
VALDERA
UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 3	55.496	1:6.000

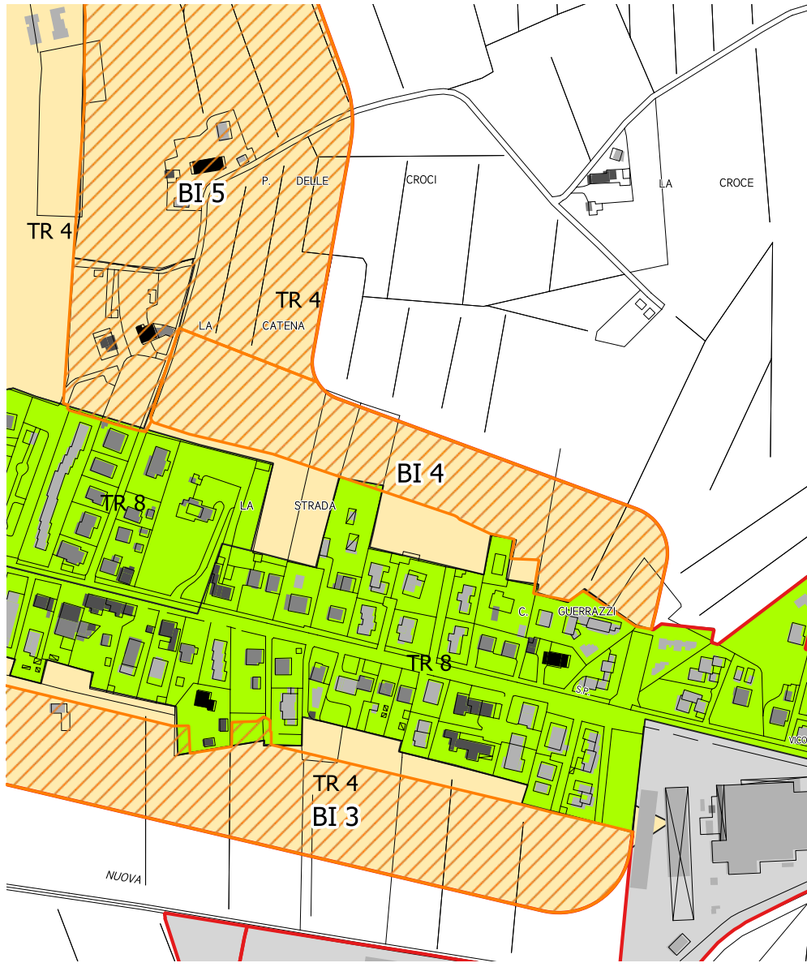
Scheda Bientina BI 4



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La trasformazione si configura come ricucitura del margine urbano dei tessuti edificati a nord della SP25 che risultano sfrangiati nella parte retrostante e privi di spazi pubblici e per la realizzazione di infrastrutture pubbliche. La Superficie territoriale è di mq. 30.424.

Obiettivi/Strategie

L'inserimento del'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di realizzare il primo tratto di una nuova circonvallazione a nord della SP25 che in proseguimento con la circonvallazione di cui alle aree 2 e 3 consenta in prospettiva di collegare la SP25 e il traffico proveniente da est verso la SP3 e l'A11, al fine di alleggerire all'interno del centro urbano il traffico interessato al semplice attraversamento verso nord. La trasformazione interna fra l'edificato esistente e la nuova circonvallazione ha lo scopo di ricucire il margine sfrangiato degli attuali tessuti edilizi e di dare un ordine al perimetro del territorio urbanizzato a nord degli insediamenti esistenti in questa parte e per creare spazi pubblici e parcheggi di cui attualmente vi è carenza, attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica.

Direttive

Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per realizzare spazi pubblici necessari anche agli insediamenti esistenti e per accedere in compensazione alle aree per la nuova circonvallazione. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano a nord della SP25 devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata lungo una viabilità a carattere urbano interna parallela e collegata con la nuova circonvallazione in pochi punti e possibilmente collegati con le strade attualmente a fondo chiuso nei tessuti esistenti sì da ricreare con l'edificato esistente lungo la via provinciale un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso lo spazio agricolo a nord.. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

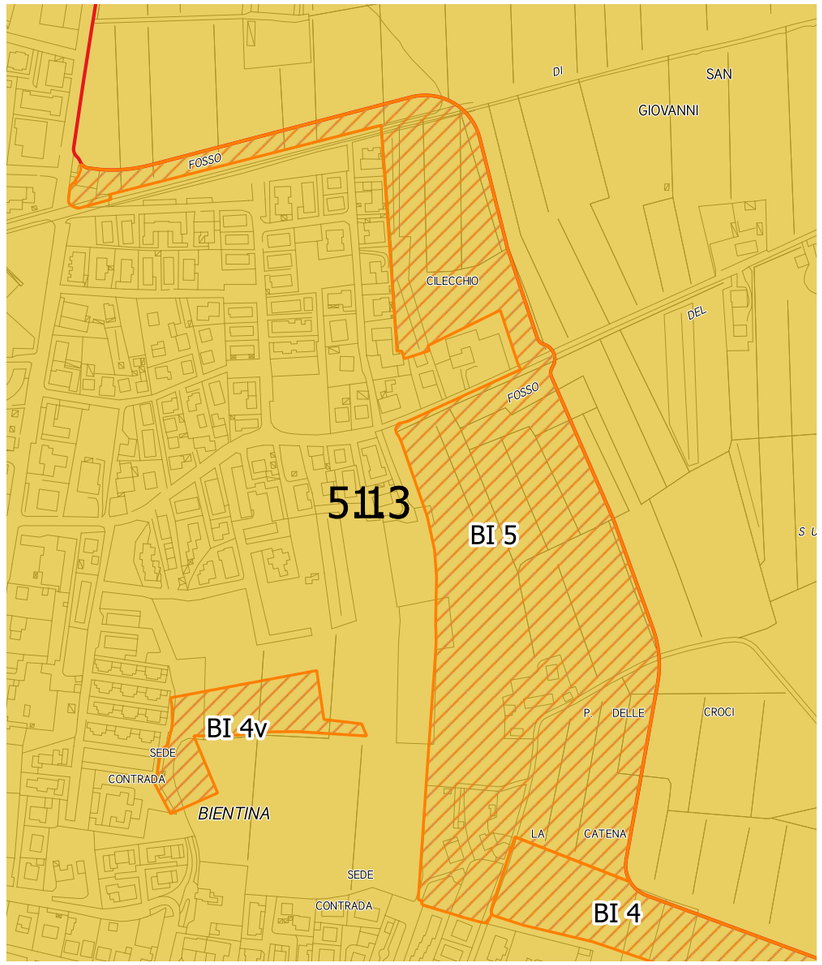
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 4	30.424	1:6.000

Atlante PSI VALDERA

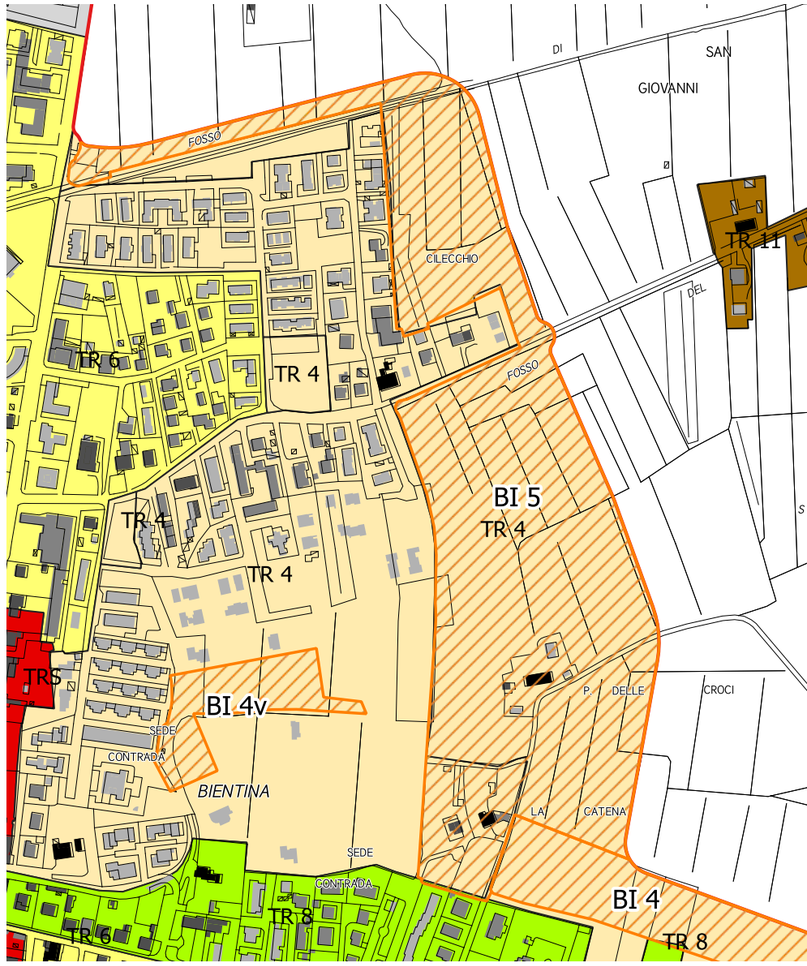
Scheda Bientina BI 5



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La trasformazione si configura come necessaria per la realizzazione di infrastrutture pubbliche ed in particolare per la realizzazione di una circonvallazione in continutà con quella di cui all'area 4. La Superficie territoriale è di mq. 127.387.

Obiettivi/Strategie

L'inserimento del'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di realizzare il tratto più importante della nuova circonvallazione a nord della SP25 in proseguimento con la circonvallazione di cui all'area 4 che consenta in prospettiva di collegare la SP25 e il traffico proveniente da est verso la SP3 e l'A11, al fine di alleggerire all'interno del centro urbano il traffico interessato al semplice attraversamento verso nord .Le aree interne fra la circonvallazione e l'edificato esistente frutto delle trasformazione pianificate con i vigenti strumenti urbanistici potranno ospitare aree di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana o ambientale, social housing e aree a parco urbano o agrario per agricoltura part time.

Direttive

Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire in primo luogo per atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana, dal territorio urbanizzato, o ambientale, dal territorio rurale. Lungo la nuova arteria di circonvallazione che definisce il nuovo limite urbano devono essere garantite fasce di verde pubblico sì da costituire barriere verdi e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata in coerenza paesaggistica con l'edificato esistente frutto della pianificazione degli strumenti urbanistici, in ogni caso cercando di ricreare con questo un unicum urbano permeabile dotando i nuovi tessuti di spazi pubblici (parcheggi e verde) che fungano anche da interruzioni nell'edificato sì da mantenere connessioni ecologiche e coni di visuale verso lo spazio agricolo ad est. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

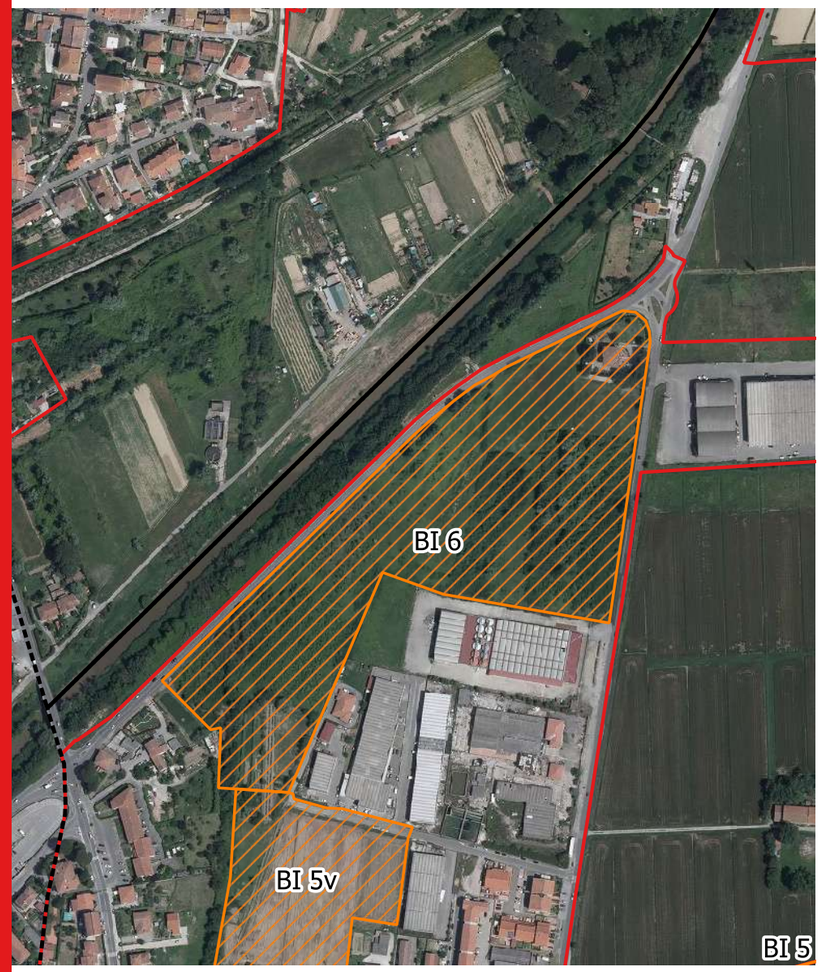
Comune: Bientina

Sigla: BI 5

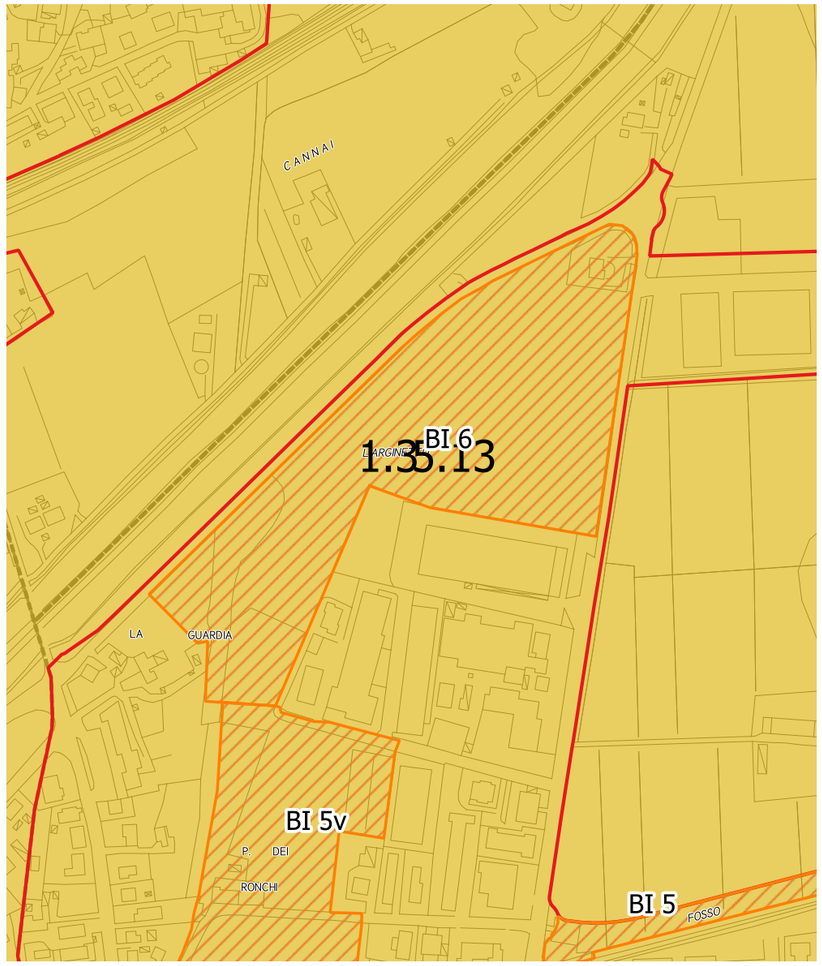
ST mq: 127.387

Scala: 1:6.000

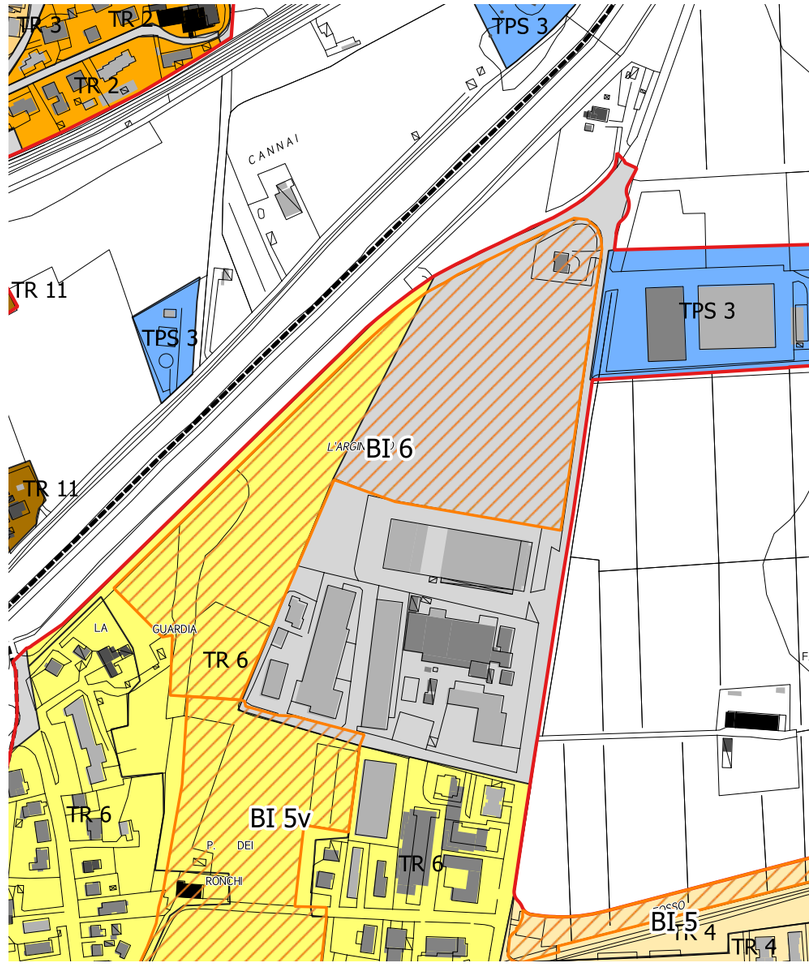
Scheda Bientina BI 6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione produttiva a completamento degli insediamenti già presenti a sud lungo Via Pacini. La Superficie territoriale è di mq. 60.048.

Obiettivi/Strategie

Il mantenimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di poter ampliare gli attuali impianti produttivi posti a sud.

Direttive

Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno consentire di mantenere fasce verdi lungo la Via Umberto Nobile che costituisce il limite urbano dell'insediamento verso nord e lungo la vecchia area della ex ferrovia Lucca Pontedera, sì da creare una barriera verde e luogo per pista ciclabile e percorsi pedonali. La trasformazione urbanistica interna dovrà essere organizzata in coerenza paesaggistica con l'edificato esistente frutto della pianificazione degli strumenti urbanistici e dotata dei necessari spazi da destinare a parcheggio pubblico. Lungo la Via Pacini dovranno essere allestiti parcheggi e una fascia di verde piantumato e destinato a pista ciclabile e percorsi pedonali.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 6	60.048	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Quattro Strade

Atlante PSI VALDERA



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

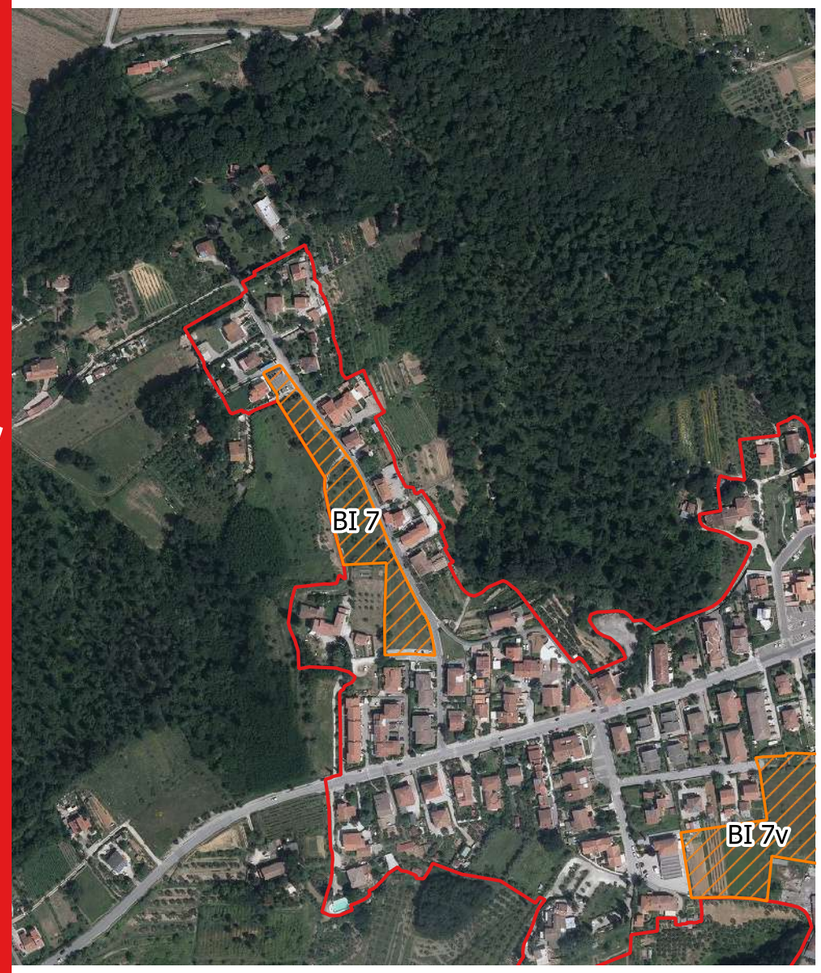
Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree funzionali alla ricucitura dei margini urbani e alla realizzazione di opere pubbliche.

Direttive ambito Sub-Locale

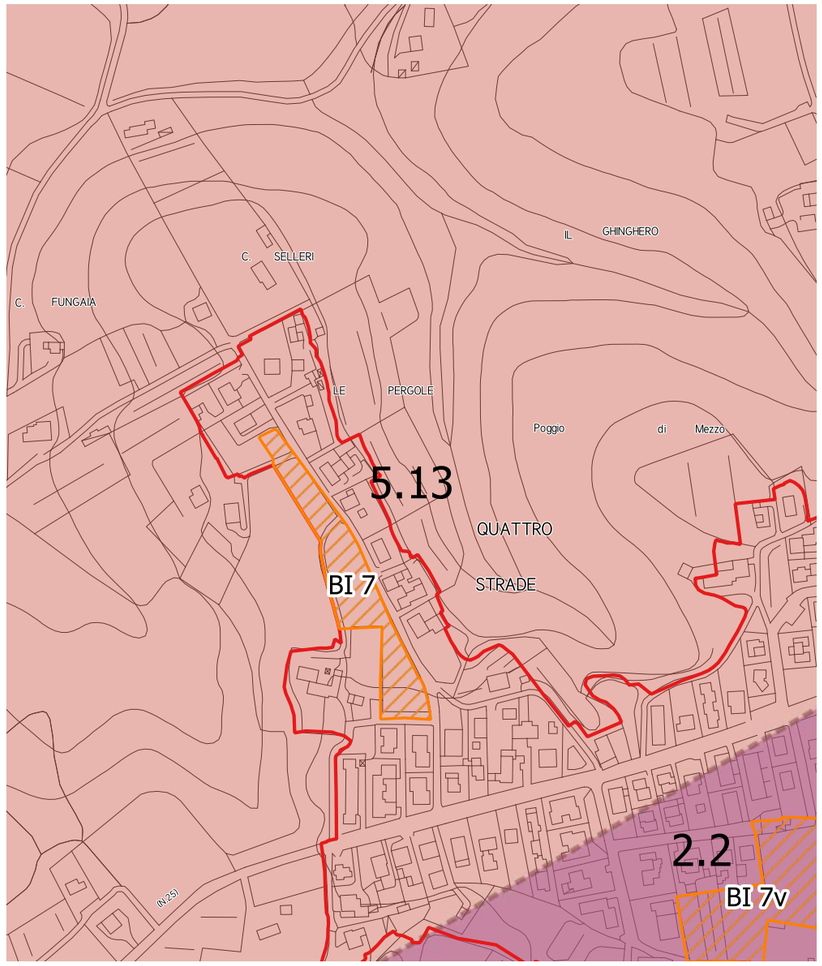
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 7	7.037	1:7.000

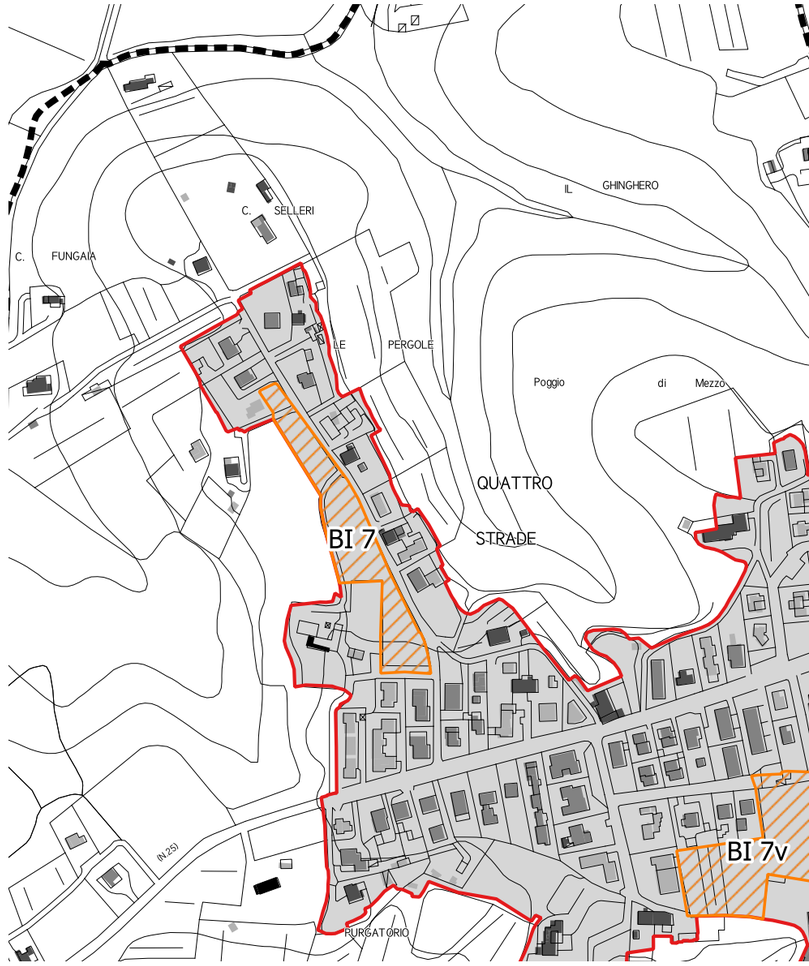
Scheda Quattro Strade BI 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La previsione si configura come ricucitura del margine urbano del piccolo nucleo de Le Selve, a cui si accede dalla SP 25, che risulta sfrangiato e carente di opere pubbliche. La superficie territoriale dell''area è di mq. 7.037.

* Area da riperimetrare in diminuizione.

Obiettivi/Strategie

L'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di realizzare alcuni piccoli interventi pubblici (parcheggi e verde pubblico e adeguamento della viabilità di accesso dalla S.P.25) necessari all'insediamento.

Direttive

Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica per la realizzazione di parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico attrezzato lungo la strada centrale dell'insediamento. Gli spazi pubblici dovranno essere dotati di idonee piantumazioni e garantire una visibilità verso la campagna ad ovest. L'area dovrà ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

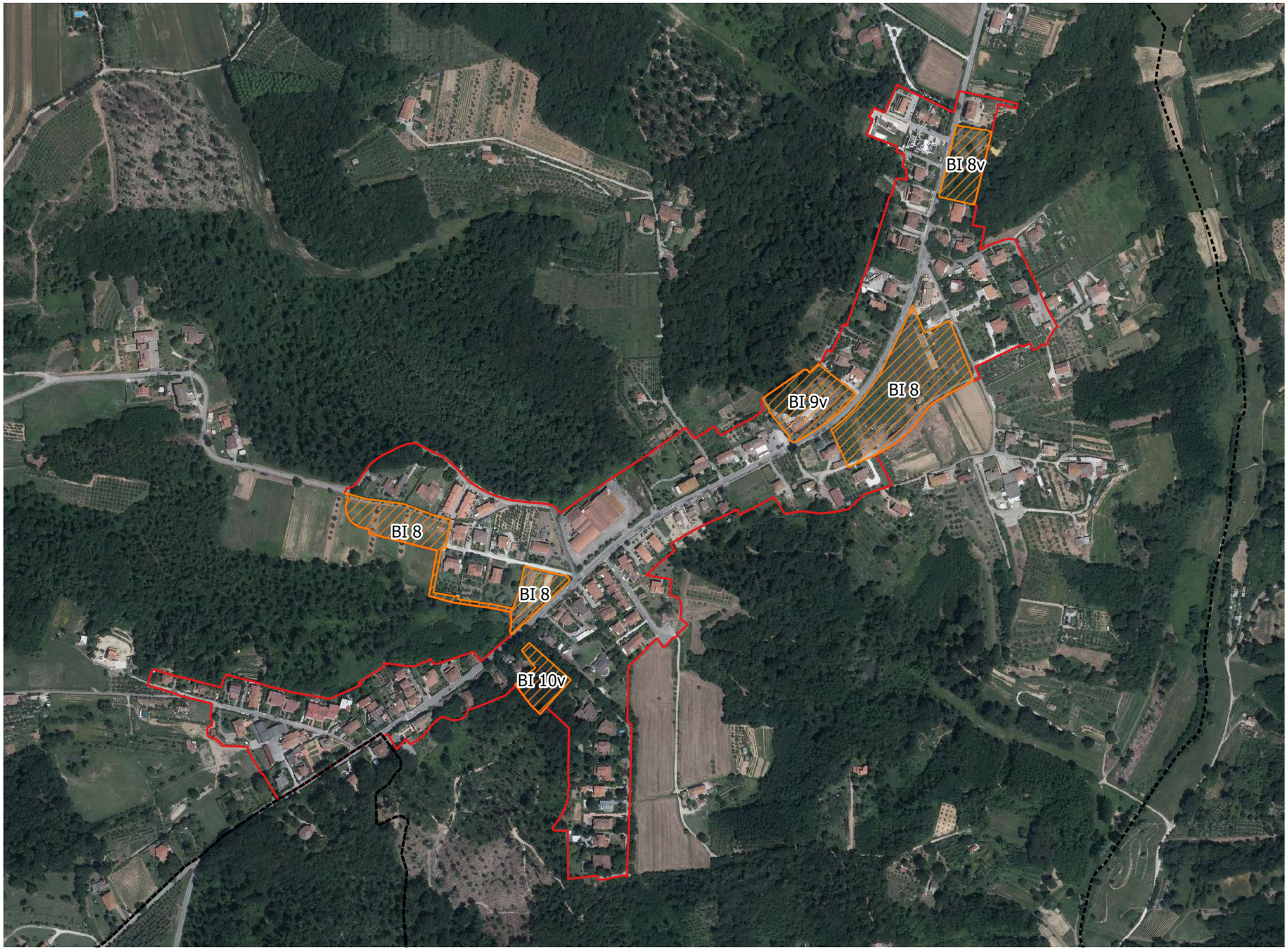
Sigla: BI 7

ST mq: 7.037

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Santa Colomba



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree funzionali al completamento urbano dell'insediamento da attuare attraverso forme di rigenerazione urbana e per dotare l'insediamento di spazi pubblici oggi assenti.

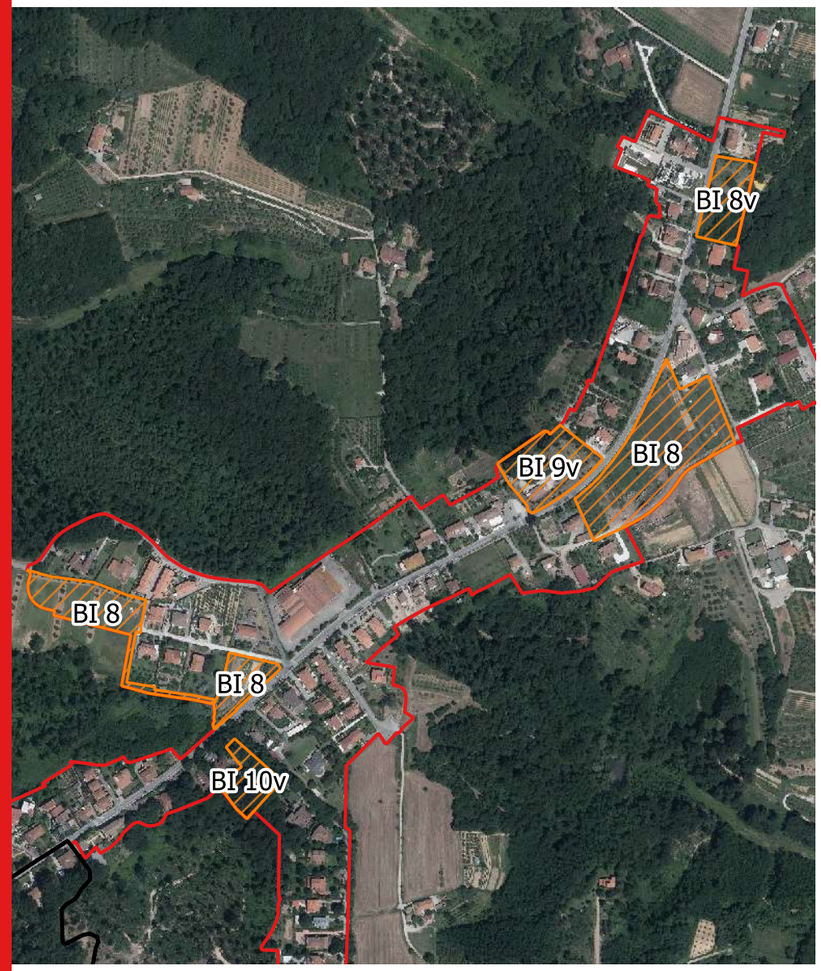
Direttive ambito Sub-Locale

Atlante PSI VALDERA

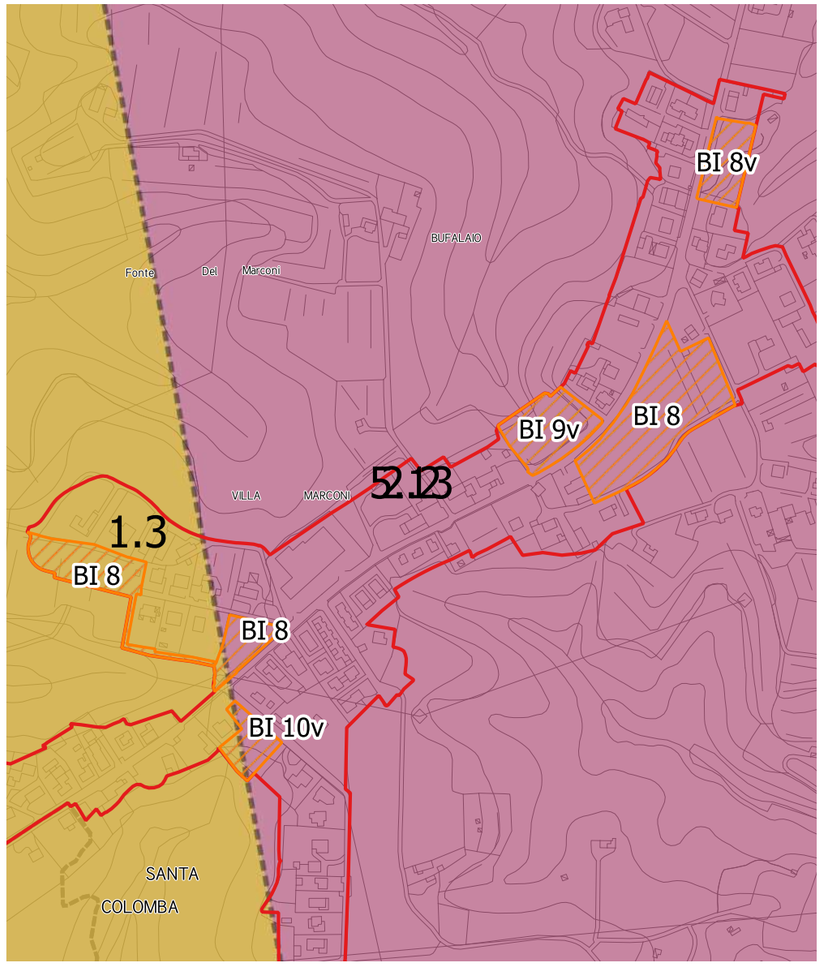
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 8	25.766	1:5.000

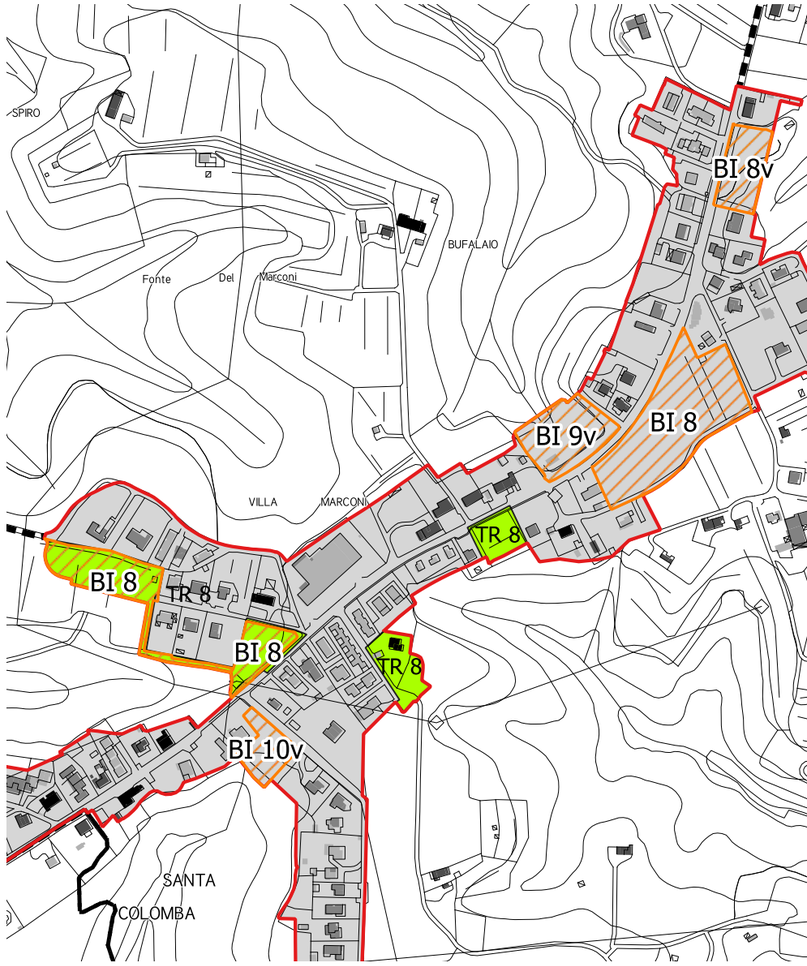
Scheda Santa Colomba BI 8



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La trasformazione ricomprende tre aree di atterraggio per volumi di un ex manufatto produttivo presente nel territorio urbanizzato che non possono essere recuperati in loco. Tutte le aree si attestano direttamente o indirettamente lungo la SP 8. La Superficie territoriale complessiva delle tre aree è di mq. 25.766.

Obiettivi/Strategie

L'inserimento delle tre aree all'interno del territorio urbanizzato risponde alla esigenza di demolire un ex manufatto produttivo posto all'interno del tessuto urbano che costituisce un elemento di impatto visivo verso la campagna e all'interno del paesaggio urbano dell'insediamento di Santa Colomba. La demolizione del manufatto ex produttivo deve da un lato alleggerire la densità nell'area di decollo favorendo la creazione di spazi pubblici e dall'altro completare vuoti urbani esistenti nel tessuto edificato esistente trasformandole in aree di atterraggio e creando anche in queste aree spazi pubblici, in particolare nell'area maggiore a nord che deve divenire una centralità urbana per la Frazione di Santa Colomba.

Direttive

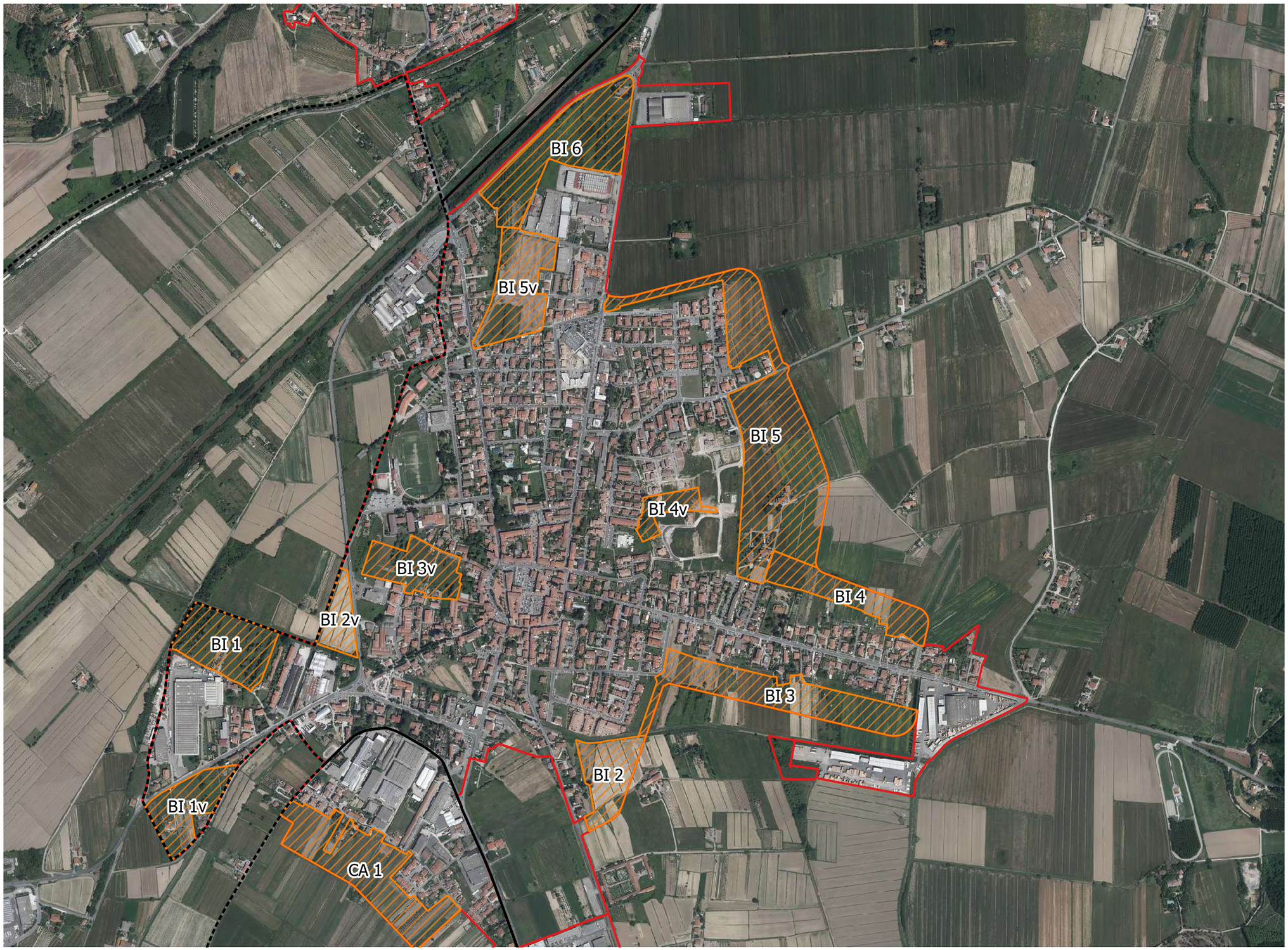
Le trasformazioni dovranno essere attuate attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica e dovranno servire per l'atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana del manufatto ex produttivo presente lungo la SP 8. Nell'area di decollo dovrà essere demolito il manufatto presente e in luogo di questo realizzare edifici in con caratteristiche simili a quelli che caratterizzano l'edificato della Frazione creando in tale luogo un parcheggio pubblico piantumato prospiciente la SP8 ma tutto interno e con due soli accessi che devono servire anche per i fabbricati da edificare oltre il parcheggio. Deve essere creato uno spazio di verde pubblico attrezzato che costituisca anche una connessione ecologica e visiva verso la campagna a nord-ovest. Le altre due piccole aree prossime all'area di decollo dovranno essere attrezzate con la stessa densità e tipologie degli edifici adiacenti (case mono-bifamiliari-quadrifamiliari) e essere dotate di connessioni verdi. L'area principale di atterraggio più lontana dall'area di decollo dovrà contenere al proprio interno e rivolto verso la SP8 un parco urbano che funga anche da centralità urbana, essendo prossima alla sede della contrada della Frazione. La cortina degli edifici dovrà essere arretrata e fungere da ricucitura con il tessuto urbano esistente a nord e a sud. L'area dovrà essere altresì dotata di parcheggi pubblici necessari anche per gli insediamenti esistenti. Le aree dovranno ospitare prevalentemente funzioni di tipo residenziale, turistico-ricettivo e di servizio.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 8	25.766	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Bientina-2



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree complessivamente già pianificate, in corso di attuazione o in fase preliminare di attuazione e comunque necessarie al completamento della pianificazione urbanistica anche per la realizzazione di opere pubbliche e di carattere generale o per interventi di recupero.

Direttive ambito Sub-Locale

Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

Sigla: BI 1v/5v

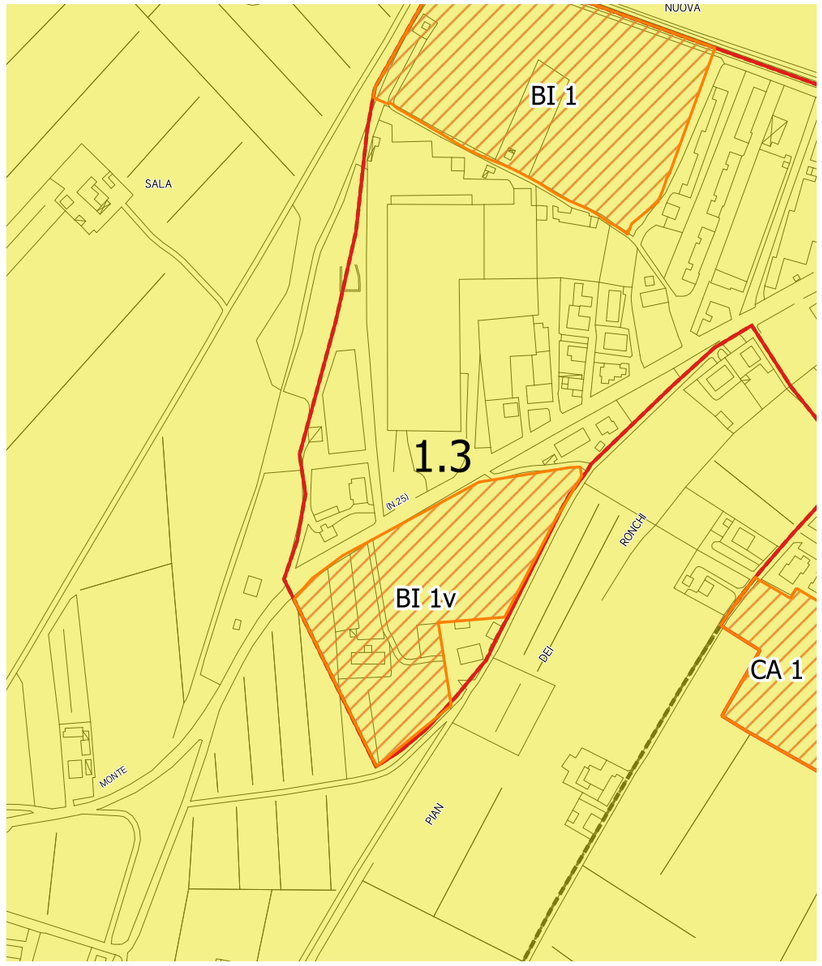
ST mq: 114.569

Scala: 1:10.000

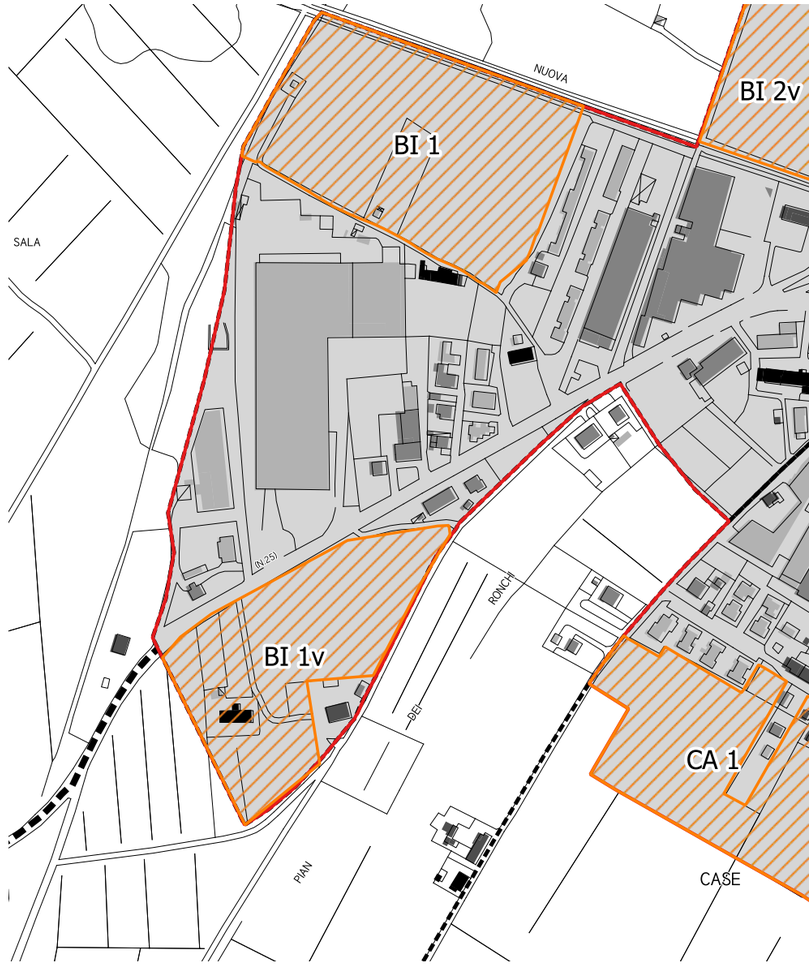
Scheda Bientina BI 1v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale su cui è stato approvato un piano attuativo non convenzionato ma su cui è stato presentato un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune in linea con gli impegni contenuti nello schema di convenzione allegato al PAC.

Obbiettivi /Strategie

Gli obbiettivi sono quelli già contenuti nel Piano Attuativo approvato e pertanto dal punto di vista urbanistico l'assetto urbanistico e i parametri son quelli in esso contenuti.

Direttive

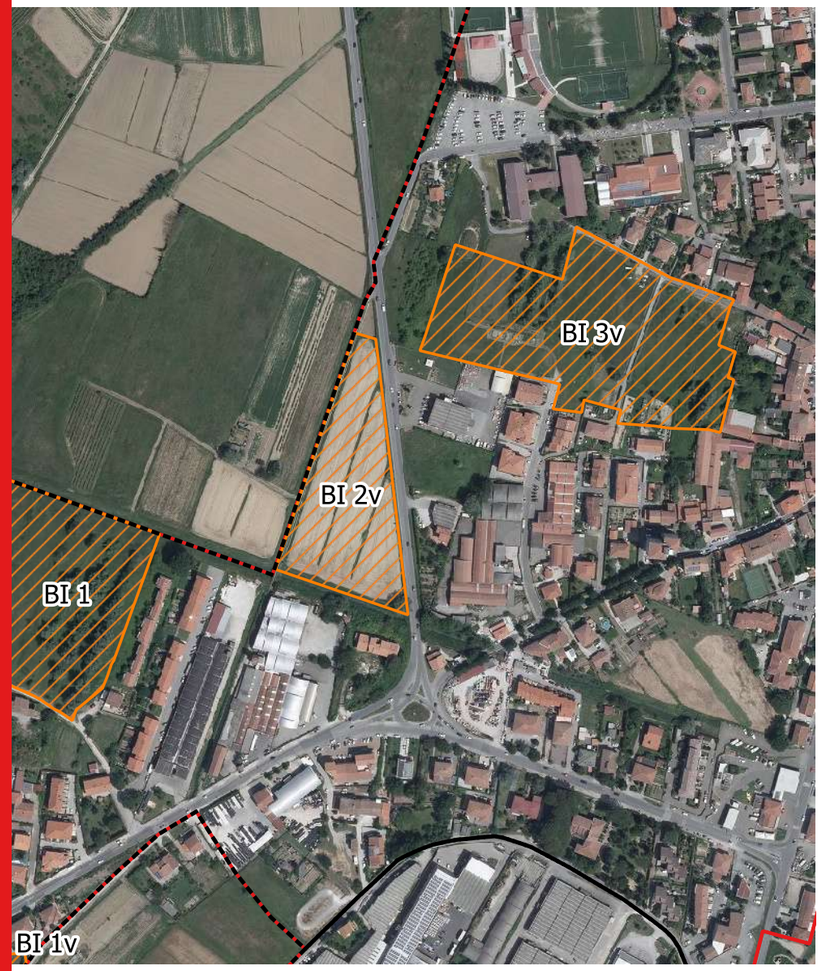
In sede di rilascio dei progetti di urbanizzazione potranno essere implementate le direttive tese a migliorare le connessioni ecologiche con il territorio rurale a sud attraverso la dotazione di barriere verdi al contorno e nell'ambito dei parcheggi pubblici e del verde pubblico oltre che nelle aree private.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

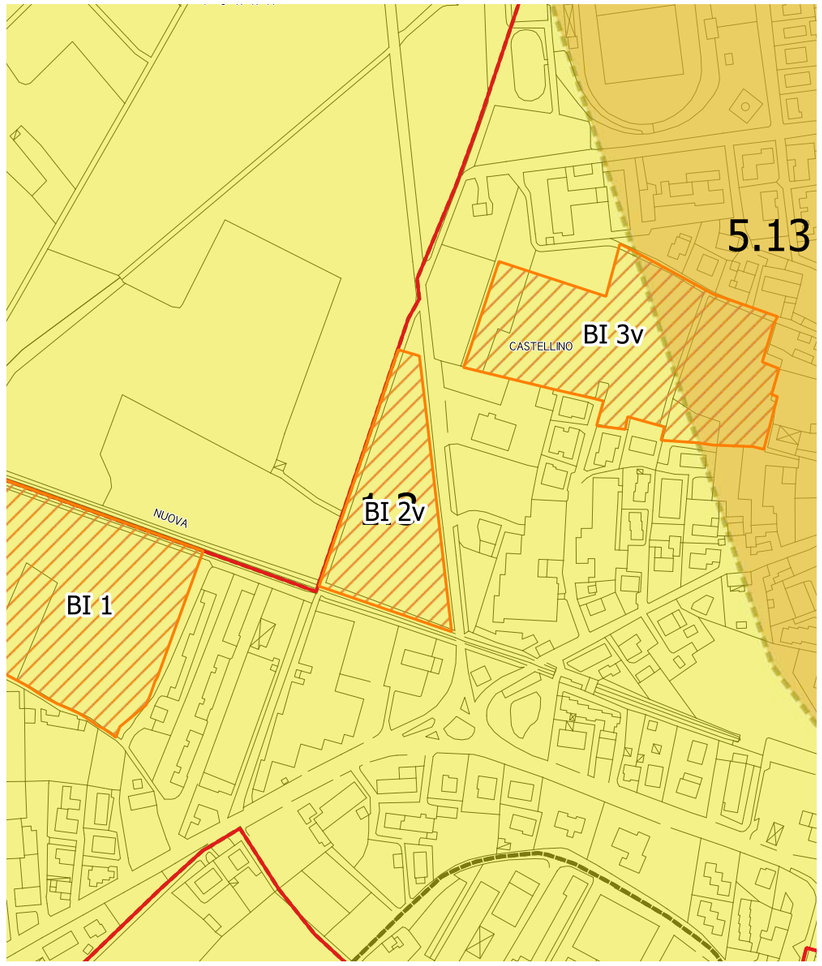
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 1v	25.568	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

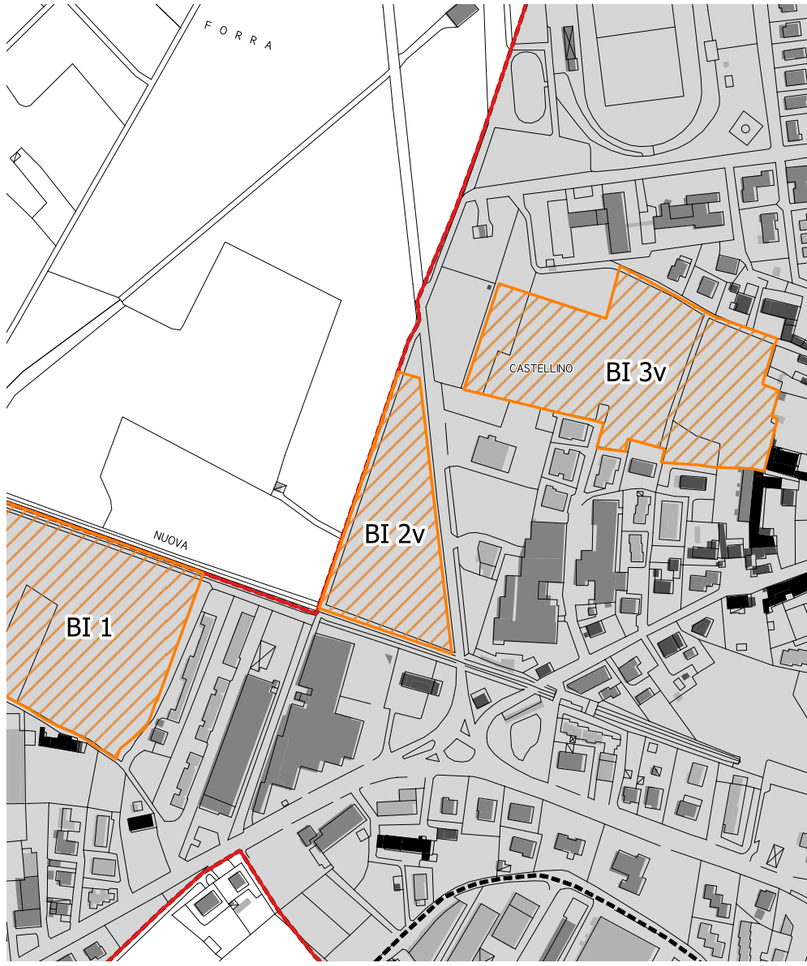
Scheda Bientina BI 2v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione turistico-ricettiva. Nel 2018, è stata approvata una variante al RU finalizzata al cambio di destinazione urbanistica verso funzioni residenziali compreso social housing e funzioni commerciali. La variante scade nel 2023 ed è già stato presentato un piano attuativo da convenzionare che prevede interventi infrastrutturali compreso una rotatoria in prossimità della uscita dall'area scolastica verso la strada di circonvallazione.

Obbiettivi /Strategie

Gli obbiettivi sono quelli già contenuti nella variante approvata e pertanto l'assetto urbanistico e i parametri sono quelli in esso contenuti, in particolare l'assetto interno presuppone la realizzazione sia pure parziale di una rotatoria a nord che serva anche da uscita ed entrata verso le strutture scolastiche poste oltre la strada e verso i parcheggi pubblici previsti a servizio del centro storico previsti nel comparto BI3v.

Descrizione

Nelle fasi attuative potranno essere introdotte direttive più stringenti affinché si salvaguardi il ruolo di connessione ecologica costituito dai fossi di bonifica posti a sud e a ovest Gli stessi potranno essere anche utilizzati per individuare percorsi di mobilità lenta, già previsti, ma che possono trovare in un' ottica territoriale un migliore coordinamento. Dovranno essere rafforzate le dotazioni e la progettazione del verde interno sia per ragioni urbanistiche e per ragioni ecologiche ecologiche in modo da migliorare le connessioni ecologiche con il territorio rurale ad ovest.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

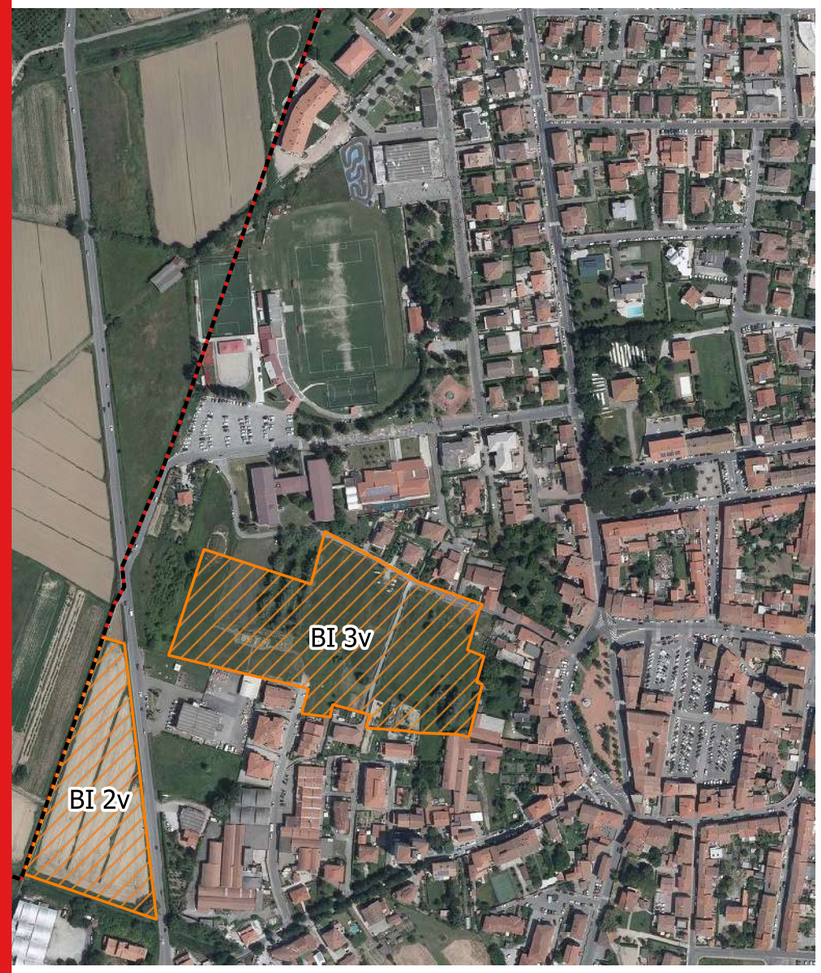
Sigla: BI 2v

ST mq: 13.521

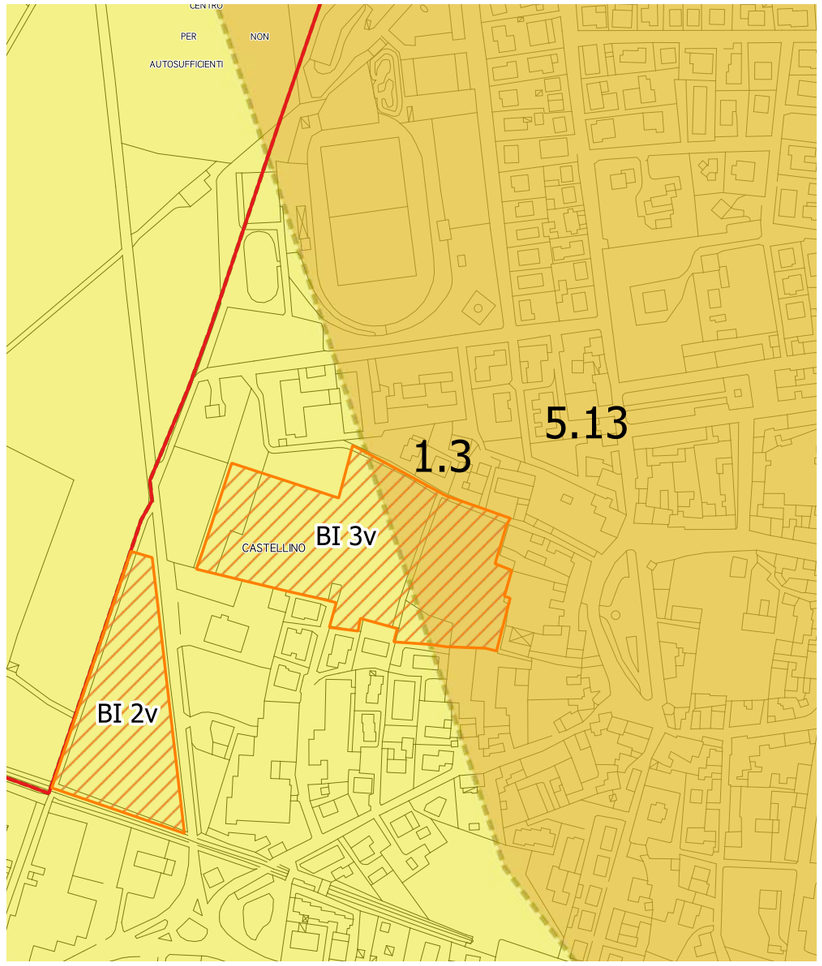
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Bientina BI 3v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale e di servizio al centro storico. Nel corso degli anni vi sono state diverse iniziative che non hanno ancora trovato attuazione per scarsa aderenza alle esigenze della pianificazione al contorno. Il PSI e il PO attribuiscono all'area una grande importanza al fine di migliorare gli spazi scolastici a nord, alla dotazione di parcheggi pubblici a servizio del centro storico con accesso dalla circonvallazione ovest e da sud, per dare completezza agli interventi di rigenerazione urbana di alcuni manufatti ex produttivi posti a sud. Complessivamente l'area si configura come completamento/ricucitura dell'insediamento urbano esterno al centro storico.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella descrizione. Attraverso il PO in corso di redazione è previsto un assetto che implementa i parcheggi pubblici anche per il centro storico, la realizzazione della rotatoria di cui al BI2v consentirà di dare fluidità al traffico in entrata e in uscita dal centro storico, consente di far rallentare il traffico sulla circonvallazione , e l'assetto urbano previsto dovrà favorire la ricucitura dei nuovi insediamenti con le aree soggette a rigenerazione a sud con l'inserimento di infrastrutture e funzioni di tipo urbano. In sostanza la pianificazione ha lo scopo di dare completamento a questa parte dell'ambito urbano introducendo in esso molte opere pubbliche che fungano da coordinamento con quanto già esiste. Tutto ciò verra realizzato attraverso piani attuativi convenzionati e perequati

Direttive

L'assetto urbano deve essere quello analogo al contorno , con edifici anche plurifamiliari a due /tre piani , materiali e cromie ben inserite nel contesto cromatico al contorno. Ampia dotazione di spazi a verde e parcheggi che svolgano anche una funzione di sosta per il centro storico da alleggerire in termini di spazi nella parte centrale oggetto delle demolizioni degli anni 60 , a cui si potrà accedere da percorsi pedonali a nord e a sud . Il verde pubblico dovrà in parte essere a corredo del nuovo insediamento ed in parte d utilizzare da parte delle strutture scolastiche esistenti a nord. Anche in questo caso particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle dotazioni del verde che dovrà svolgere oltre che una funzione urbanistica anche una funzione ecologica con le aree agricole a ovest.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

Sigla: BI 3v

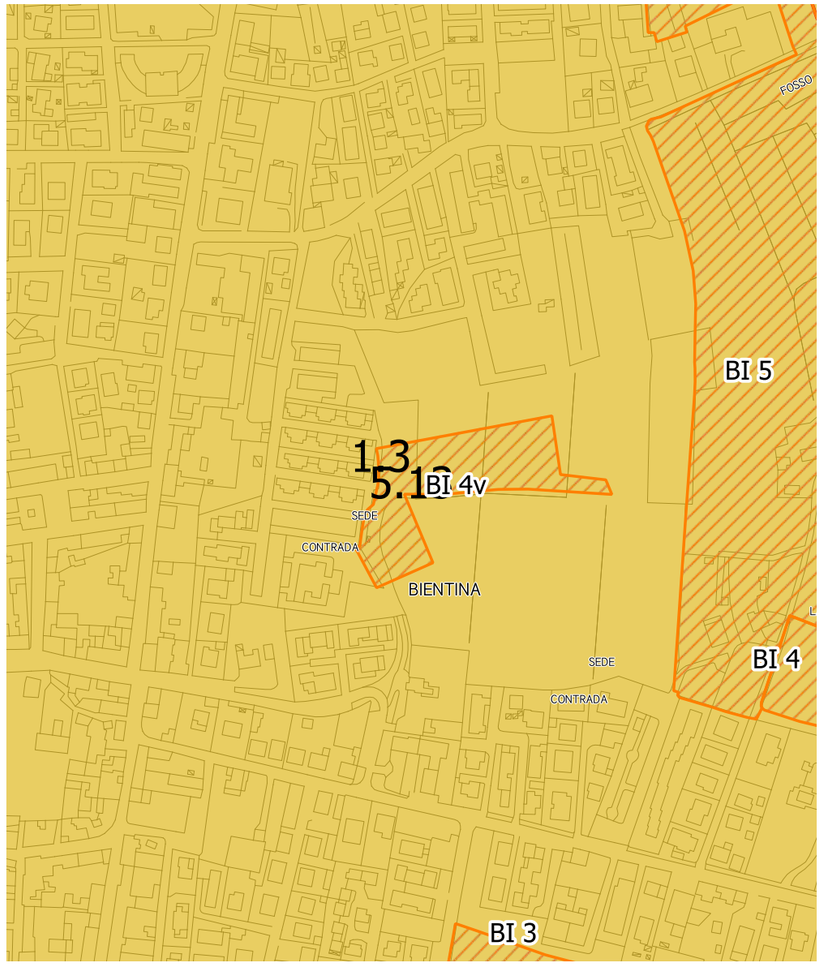
ST mq: 26.440

Scala: 1:5.000

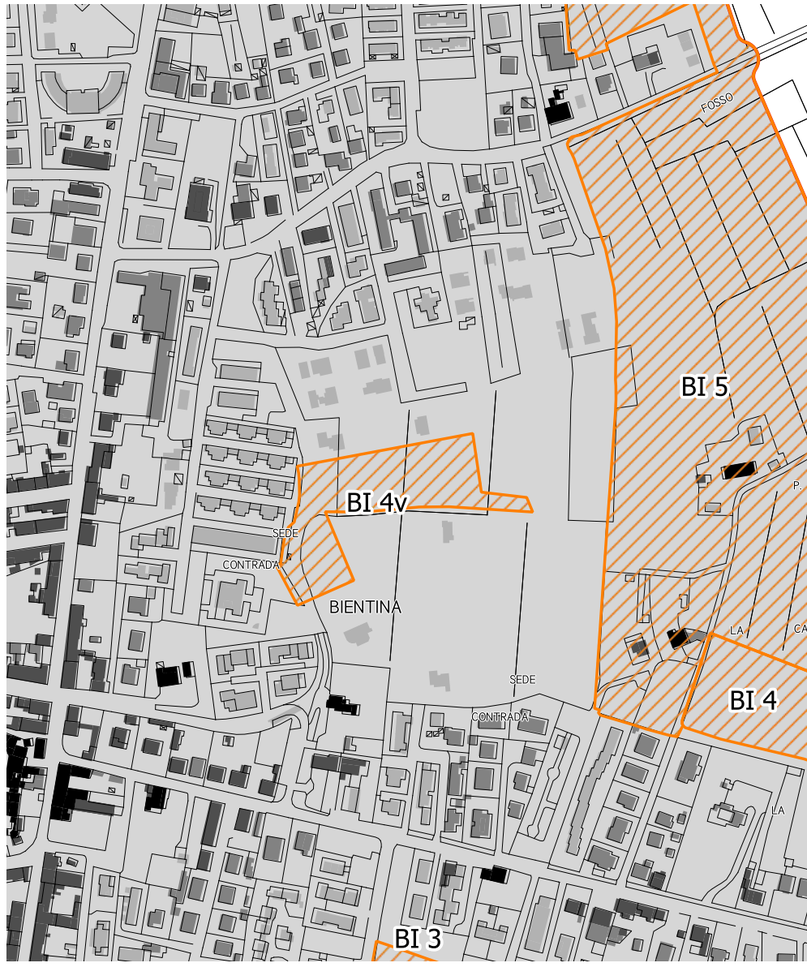
Scheda Bientina BI 4v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area costituisce lo spazio a verde pubblico di un piano attuativo convenzionato in corso e di cui sono già stati attuati vari interventi pubblici e privati compreso interventi di social housing.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella descrizione. In ogni caso tale area deve trovare attuazione per il ruolo che questo polmone di verde pubblico può svolgere in questa parte di territorio già ampiamente urbanizzata.

Direttive

Per le parti ancora da attuare è necessario implementare le dotazioni di verde piantumato con specie vegetali di tipo autoctono sì da avere una sorta di piccola foresta urbana che funga anche da elemento ecologico importante all'interno del territorio urbanizzato con possibilità di connessione con gli elementi ecosistemici della pianura bonificata esterna . Altrettanto importante la regimazione idraulica minore dell'area pubblica e il mantenimento di una elevata permeabilità del suolo.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

Sigla: BI 4v

ST mq: 10.766

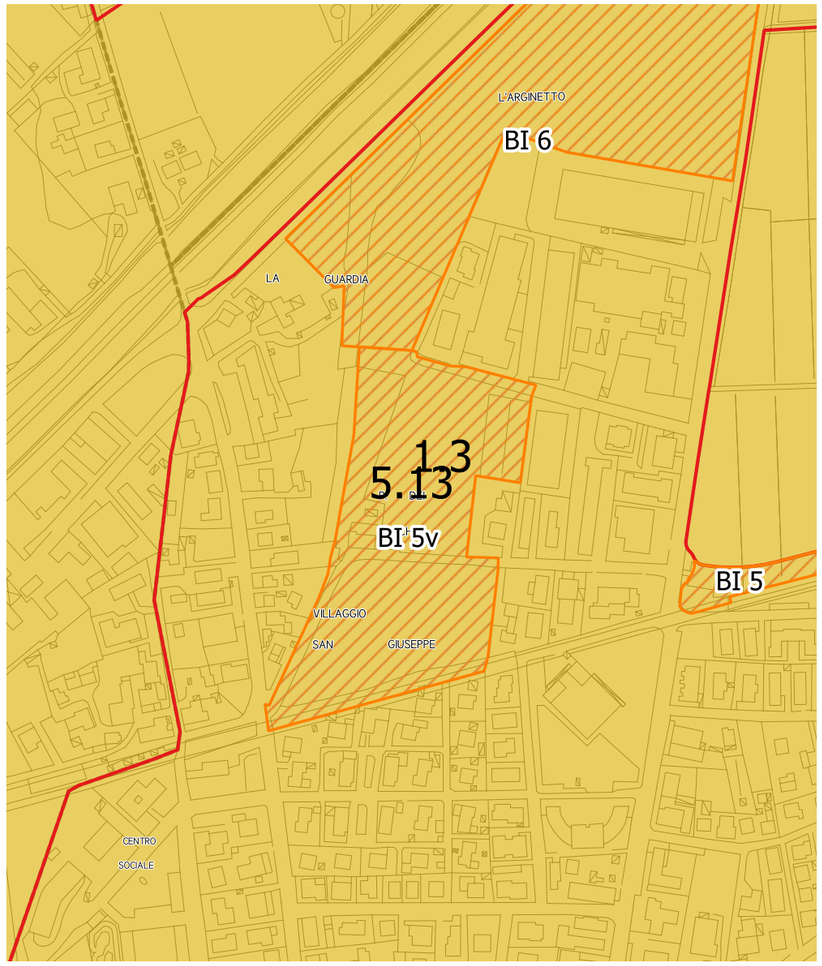
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

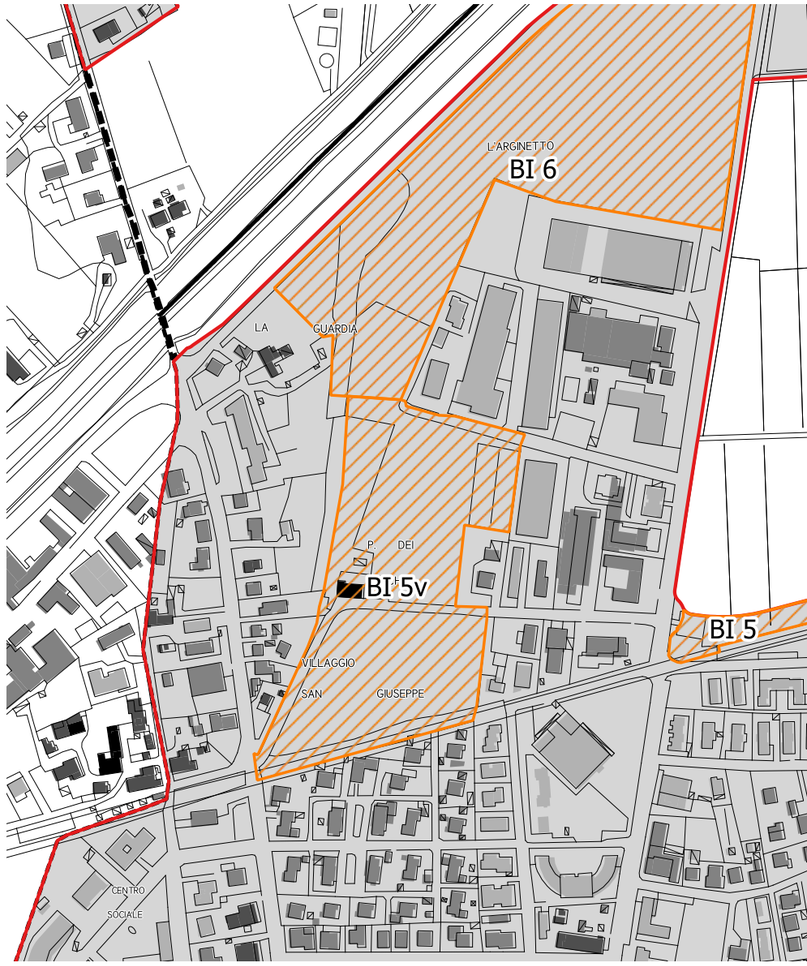
Scheda Bientina BI 5v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale. Nel 2018, è stata approvata una variante al RU finalizzata alla riorganizzazione interna in comparti più piccoli dell'originario macrocomparto, ampiezza che rappresentava la difficoltà maggiore alla attuazione. Dopo l'approvazione della variante al RU sono iniziati gli interventi convenzionati sottoforma di PUC, comprensivi delle opere pubbliche e degli edifici.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono contenuti nella descrizione. Le trasformazioni di alcuni sub comparti sono in corso secondo quanto previsto dai progetti convenzionati. L'area attuata in più comparti sarà dotata di verde e parcheggi pubblici in misura importante al fine di riqualificare anche gli insediamenti esistenti in molti casi carenti di opere pubbliche.

Direttive

Per gli interventi ancora da attuare si dovranno implementare le dotazioni di verde piantumato con l'utilizzo di specie vegetali di tipo autoctono. Tutte le trasformazioni devono essere attuate con criteri perequativi e secondo lo schema già impostato del RU vigente e dal nuovo PO in modo che le opere pubbliche costituiscano l'elemento direttore delle trasformazioni.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 5v	38.274	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Quattro Strade-2



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Le aree oggetto di trasformazione si configurano come aree complessivamente già pianificate, in corso di attuazione o in fase preliminare di attuazione e comunque necessarie al completamento della pianificazione urbanistica anche per la realizzazione di opere pubbliche e di carattere generale o per interventi di recupero.

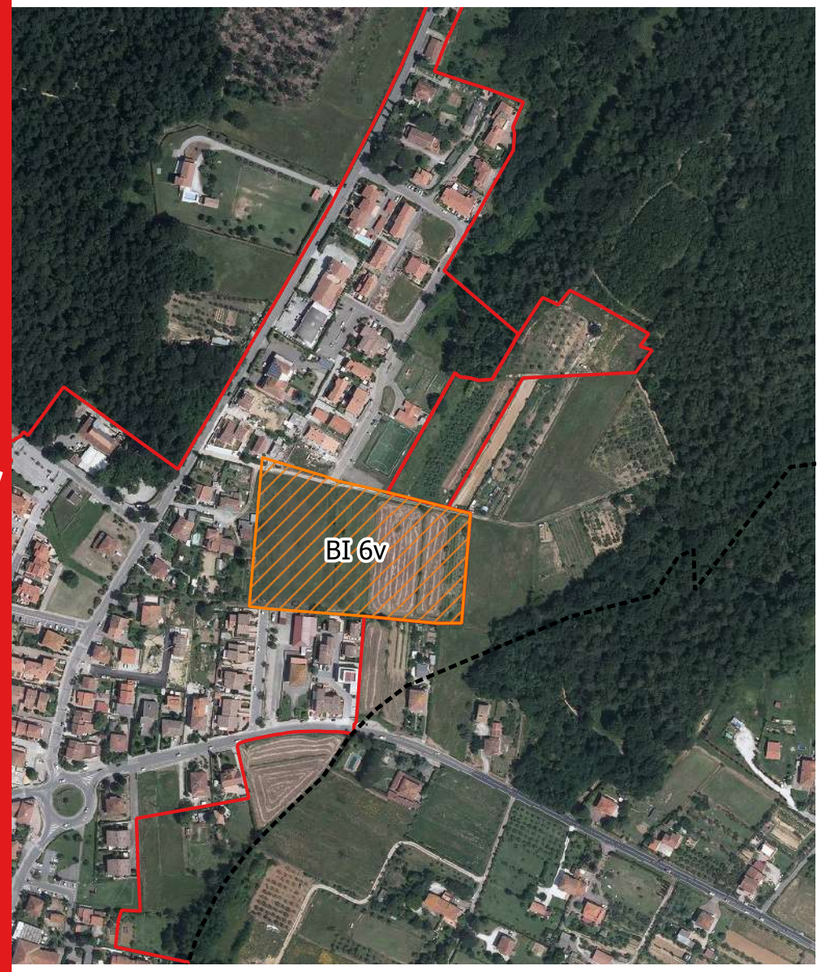
Direttive ambito Sub-Locale

Atlante PSI VALDERA

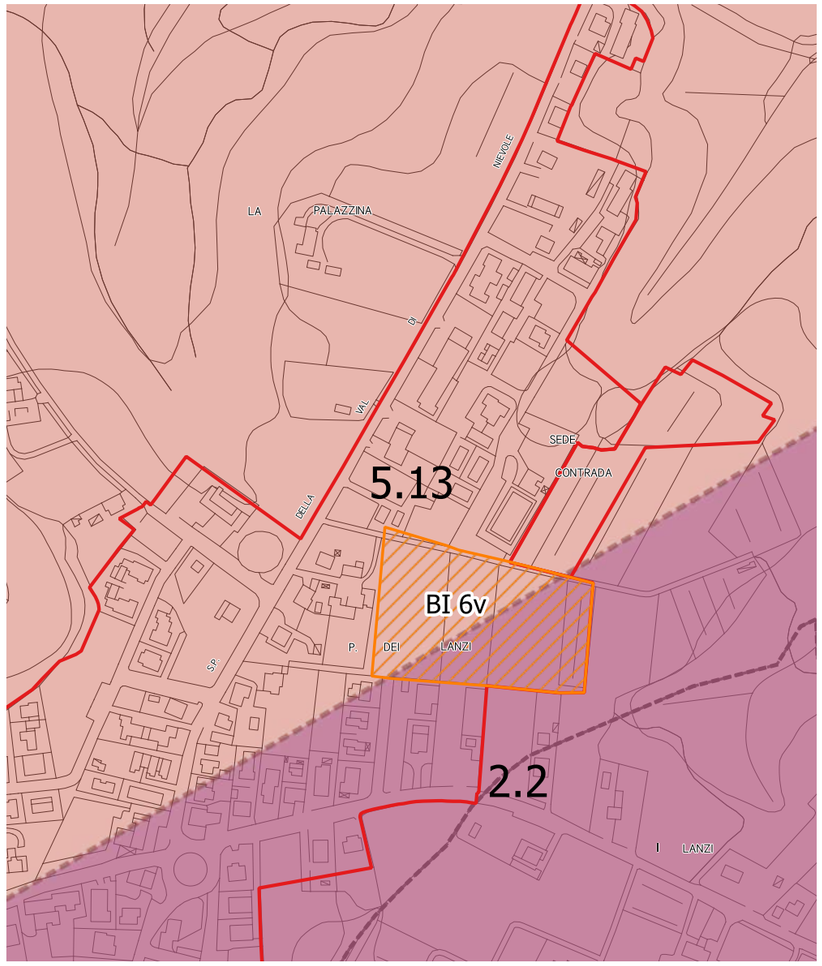
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 6v-7v	29.596	1:7.000

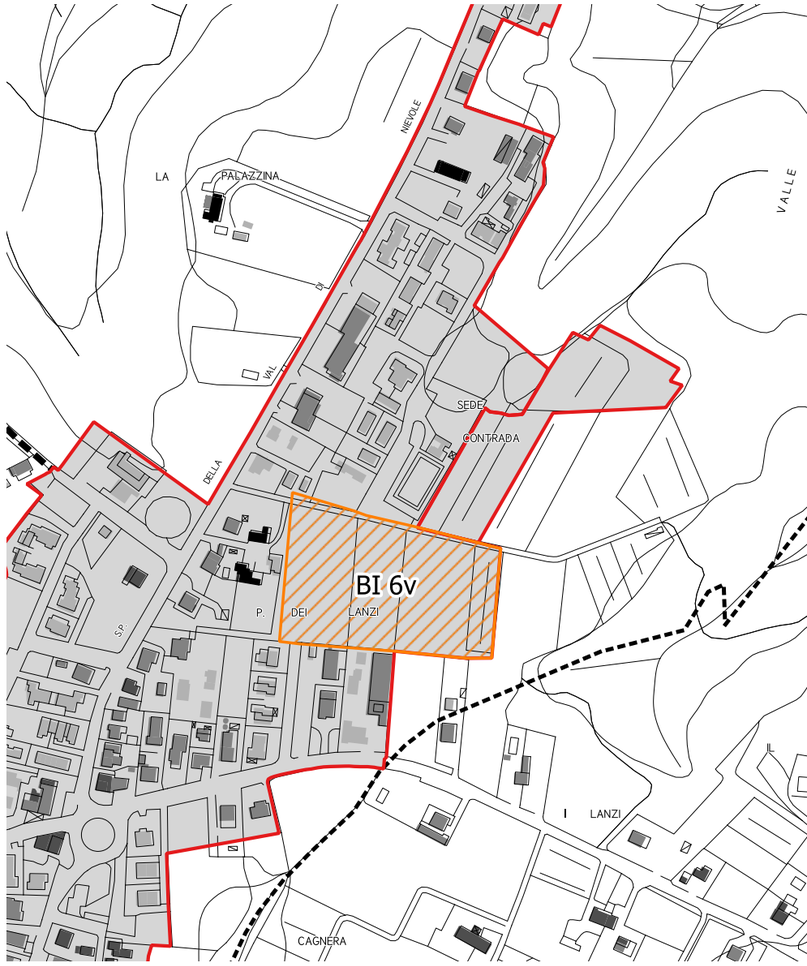
Scheda Quattro Strade BI 6v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale su cui è in corso di presentazione un piano attuativo convenzionato. L'attuazione della previsione è necessaria per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria ncessarie anche alla futura scuola primaria prevista a nord dell'area e oggetto di conferenza di copianificazione. La previsione è prevista nel redigendo PO.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella descrizione. L'attuazione della previsione consente anche di migliorare le opere pubbliche al contorno utili per la nuova scuola approvata dalla conferenza di copianificazione.

Direttive

Le opere pubbliche da realizzare dovranno essere funzionali anche al nuovo centro scolastico , sia in termini di accessibilità , di parcheggi e di verde pubblico , che dovrà avere punti di concentrazione e caratteri di verde diffuso lungo strade e parcheggi in modo da svolgere al meglio funzioni di connessione ecologica con le aree agricole e boscate al contorno. . Importante la regimazione idraulica delle aree esterno dopo le trasformazioni e il mantenimento di un adeguata permeabilità dei suoli.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

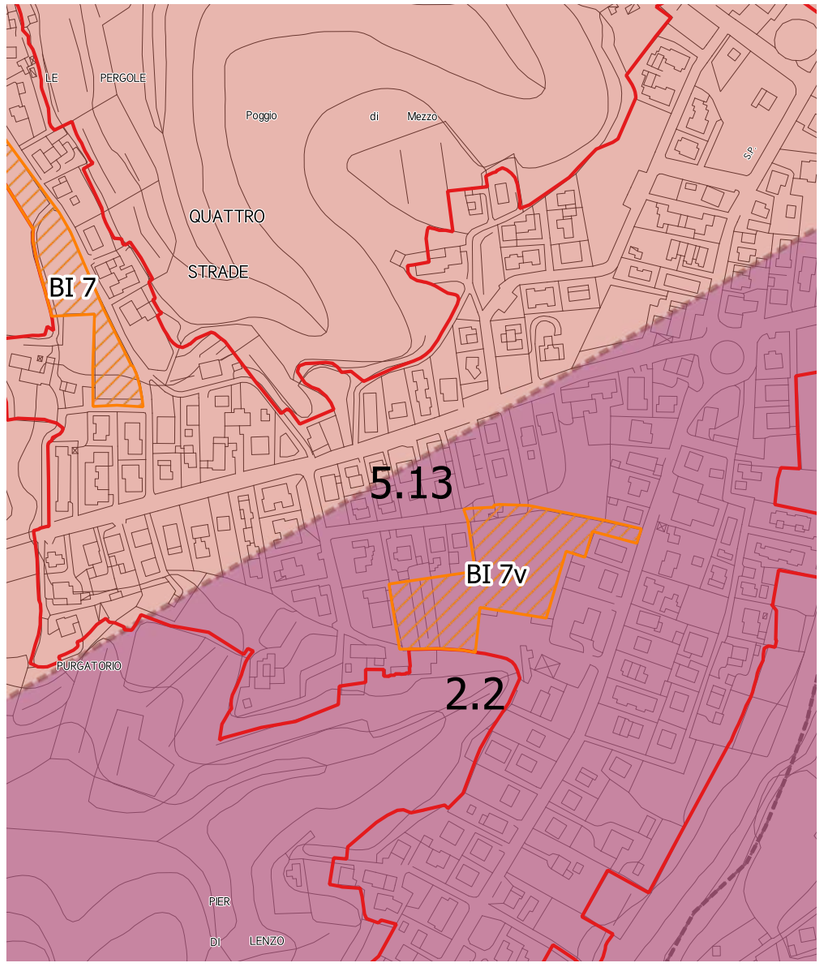
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 6v	18.343	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

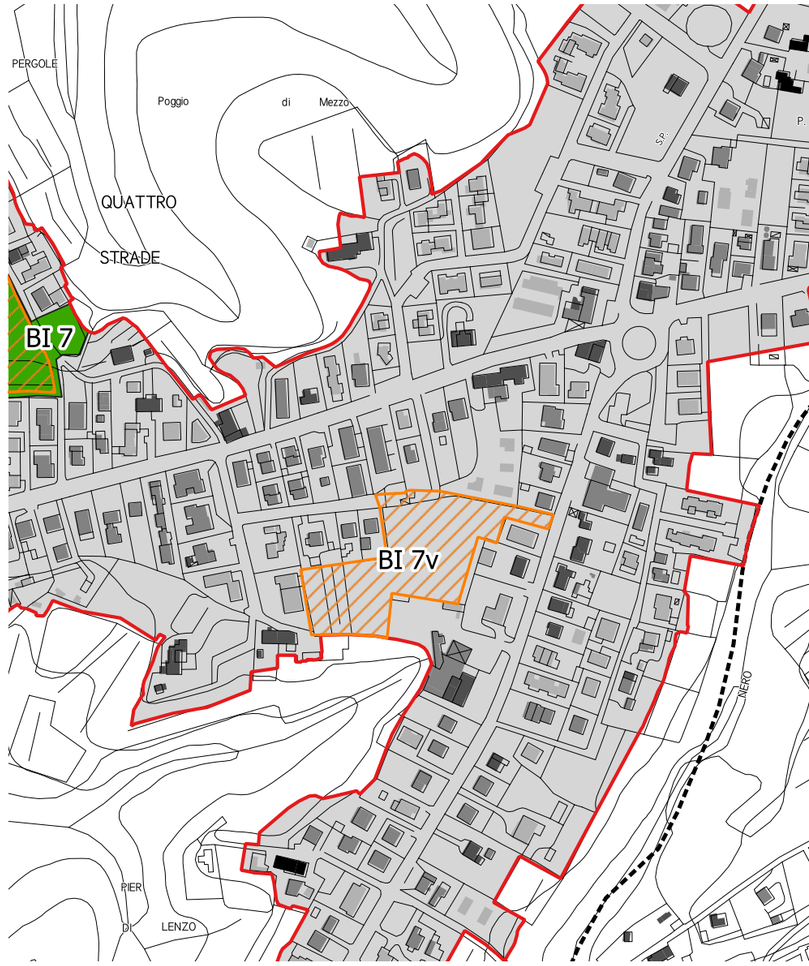
Scheda Quattro Strade BI 7v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale ed in parte produttiva, per la presenza in adiacenza all'area di un manufatto artigianale (ex macello e salumificio) oggi dismesso. La previsione residenziale non è stata attuata anche per la presenza delle suddette attività produttive. La dismissione del manufatto per trasferimento dell'attività consente di completare la previsione già contenuta negli strumenti urbanistici precedenti necessaria a riqualificare l'area con opere pubbliche, completamento Via Latini e uscita su Via Valdinievole, nuova piazza pubblica, parcheggi pubblici e verde pubblico ed in parte per ospitare quote di SE frutto di rigenerazione urbana dei manufatti produttivi. La previsione è contenuta nel redigendo PO.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella Descrizione . La riconferma delle previsioni consente di riqualificare un'area dove attualmente sono presenti manufatti ex produttivi che necessitano di rigenerazione urbana

Direttive

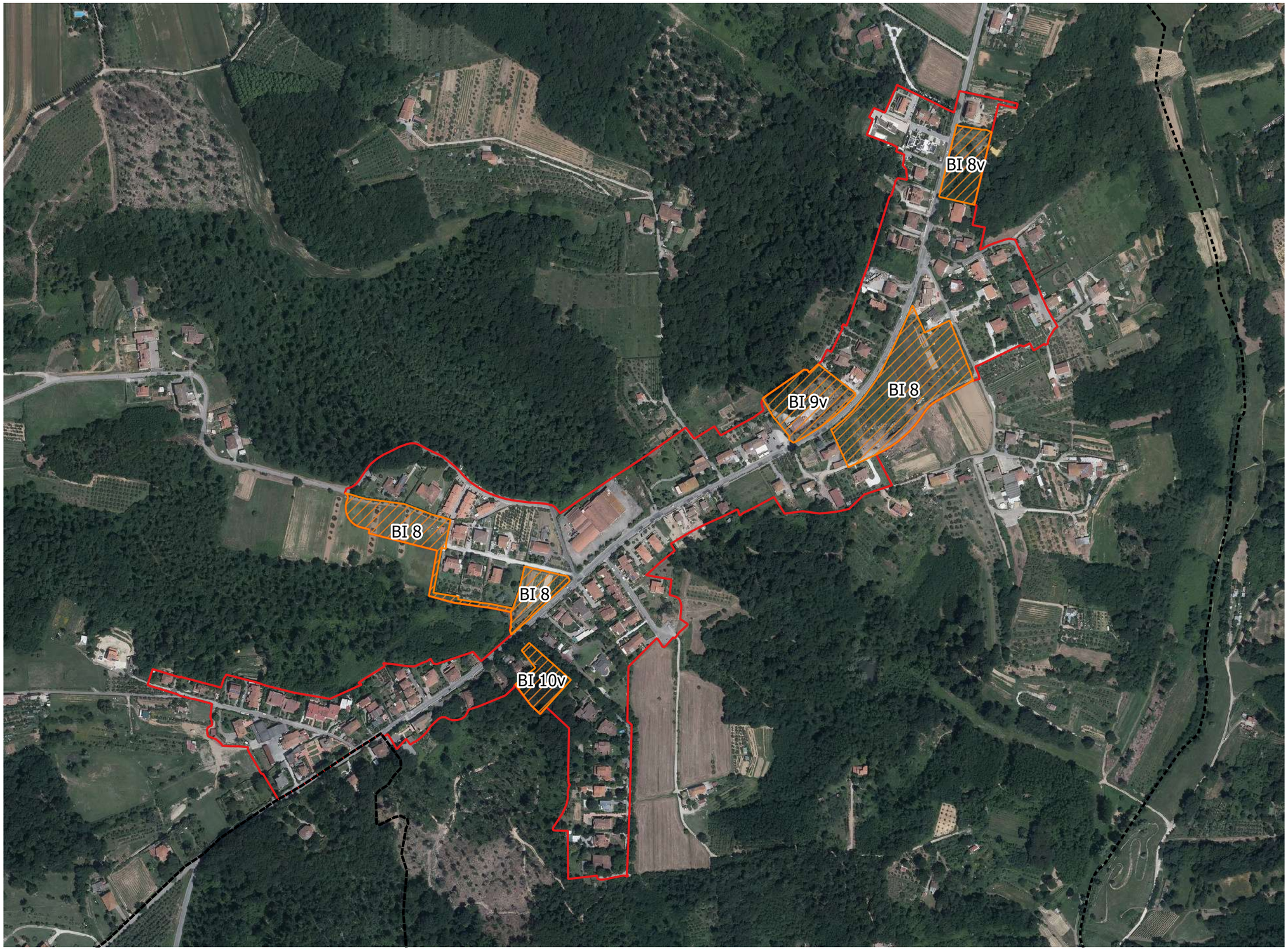
L'area era già presente nei precedenti strumenti di pianificazione urbanistica con destinazione residenziale ed in parte produttiva, per la presenza in adiacenza all'area di un manufatto artigianale (ex macello e salumificio) oggi dismesso. L'obbiettivo è quello di completare e riqualificare un'area all'interno del territorio urbanizzato al fine di completare Via Latini, creare una piazza e parcheggi pubblici oltre a verde di corredo. E' importante che la pianificazione preveda importanti dotazioni di verde piantumato con specie vegetali di tipo autoctono e coni di visuale verso la campagna a sud.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 7v	11.253	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Santa Colomba-2



Ambito Sub-Locale

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Le aree si configurano come aree verdi a carattere pubblico o privato, ma da mantenere nel TU in quanto componenti essenziali dal punto di vista pubblico ed ecologico.

Direttive ambito Sub-Locale

Comune: Bientina

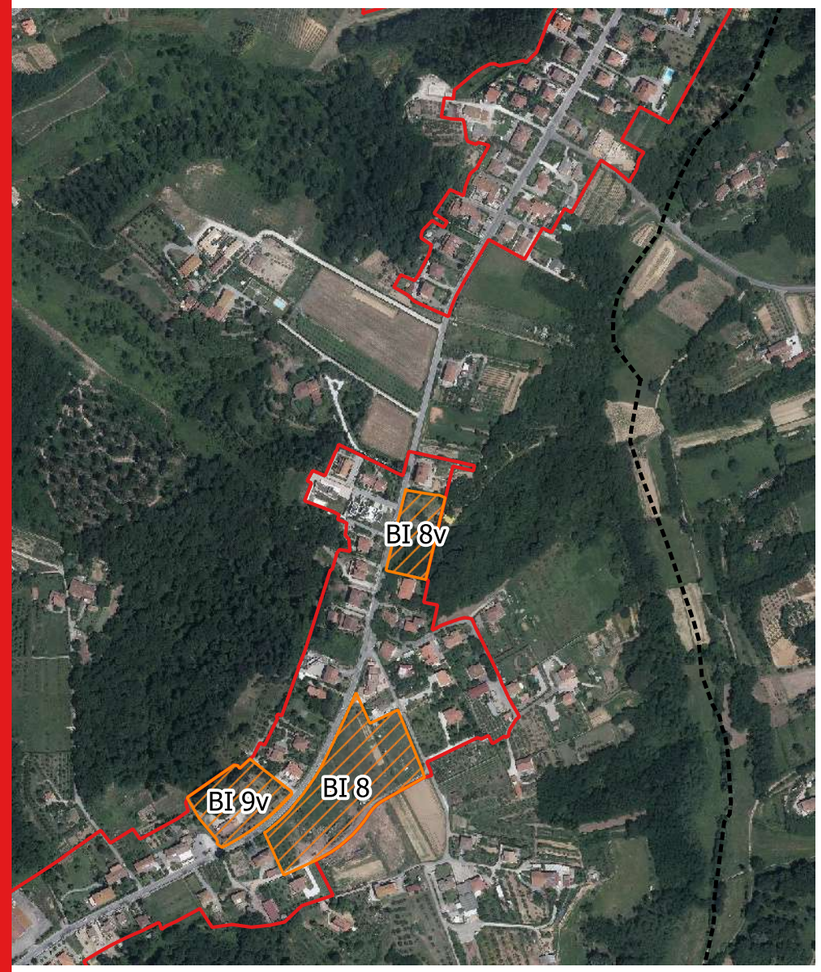
Sigla: BI 8v/10v

ST mq: 14.070

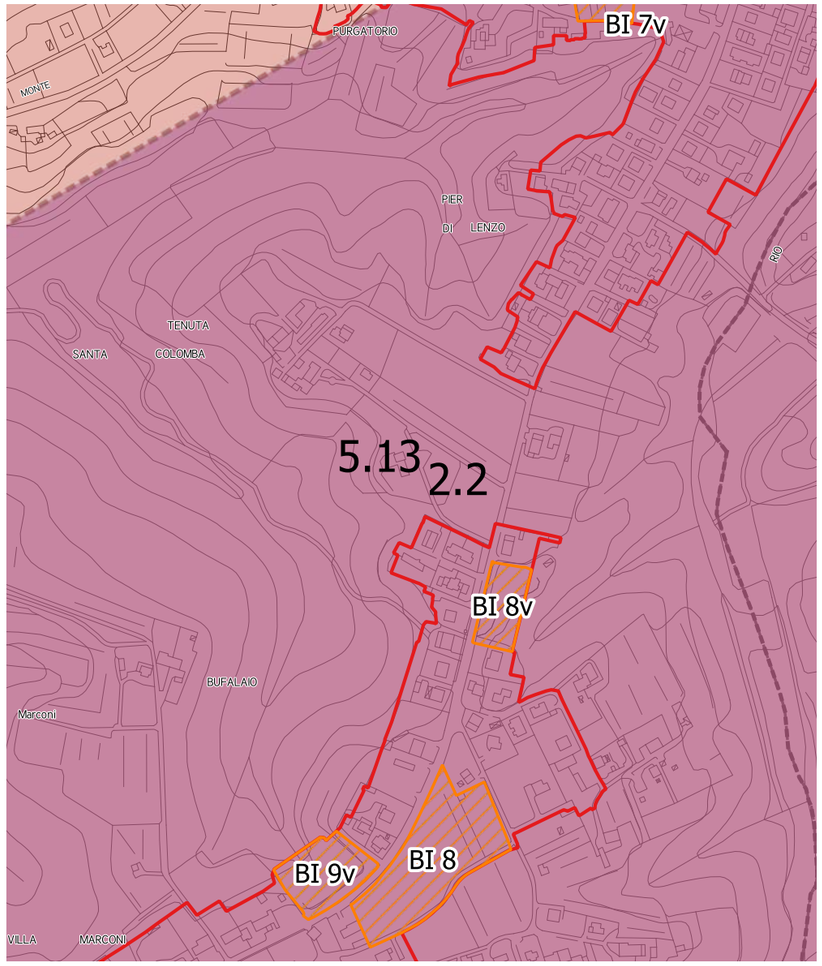
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

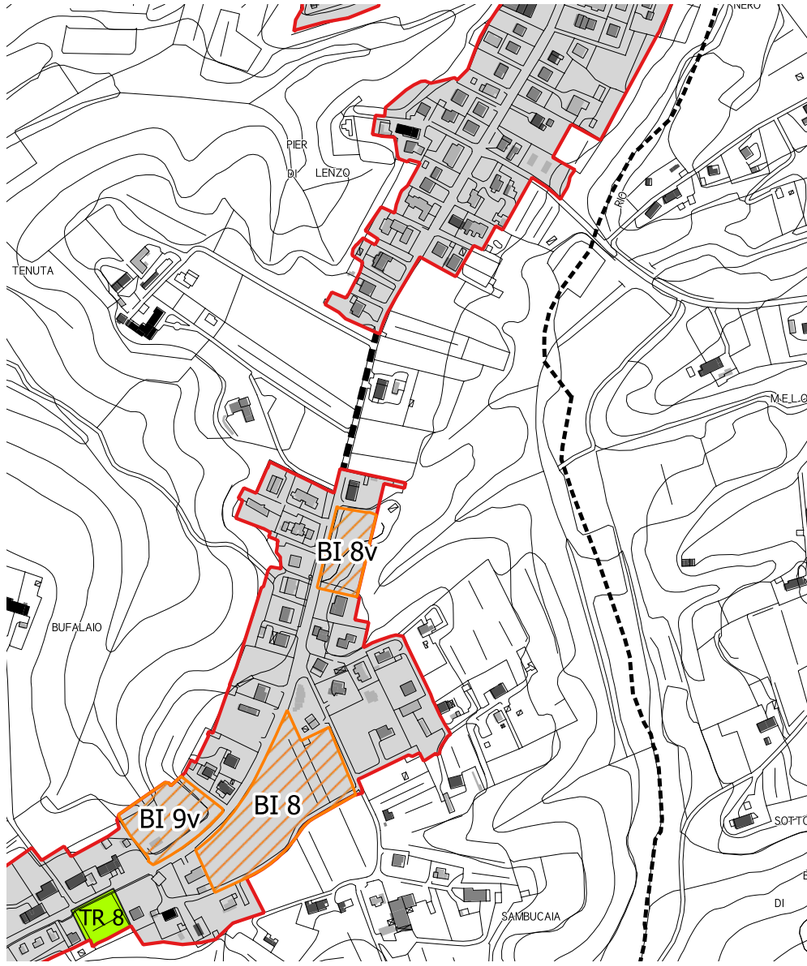
Scheda Santa Colomba BI 8v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è all'interno del TU con funzioni di verde pubblico attrezzato di progetto.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella descrizione. L'area potrà essere acquisita al patrimonio comunale e svolgere la funzione di verde pubblico attrezzato

Direttive

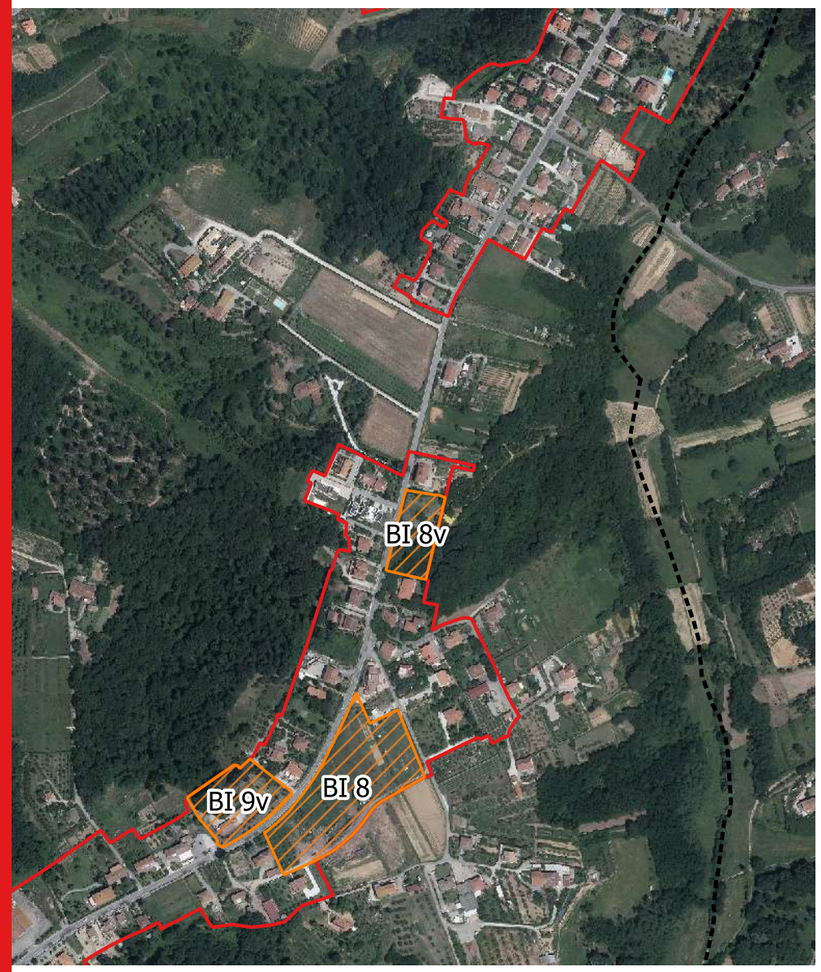
Trattandosi di aree destinate a verde pubblico dovranno essere manutenute nelle dotazioni vegetazionali, e nel reticolo idraulico. L'opportunità di un uso pubblico deve favorire l'accessibilità pedonale ed eventualmente l'allestimento di un parcheggio nelle vicinanze.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

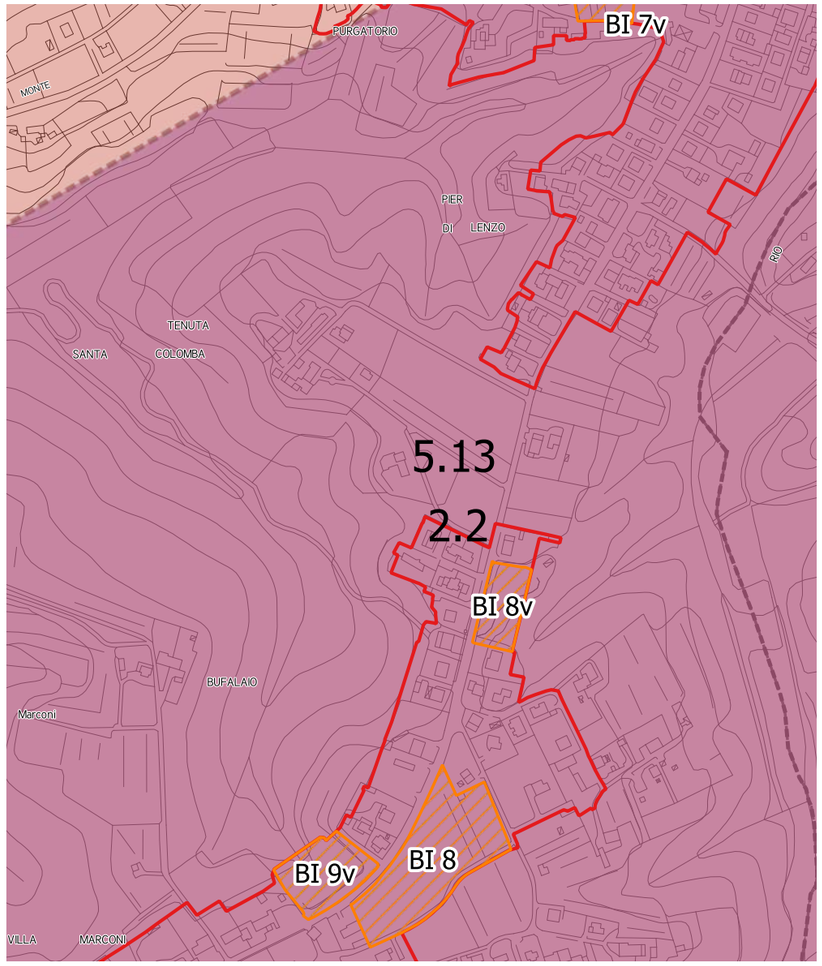
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Bientina	BI 8v	4.454	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

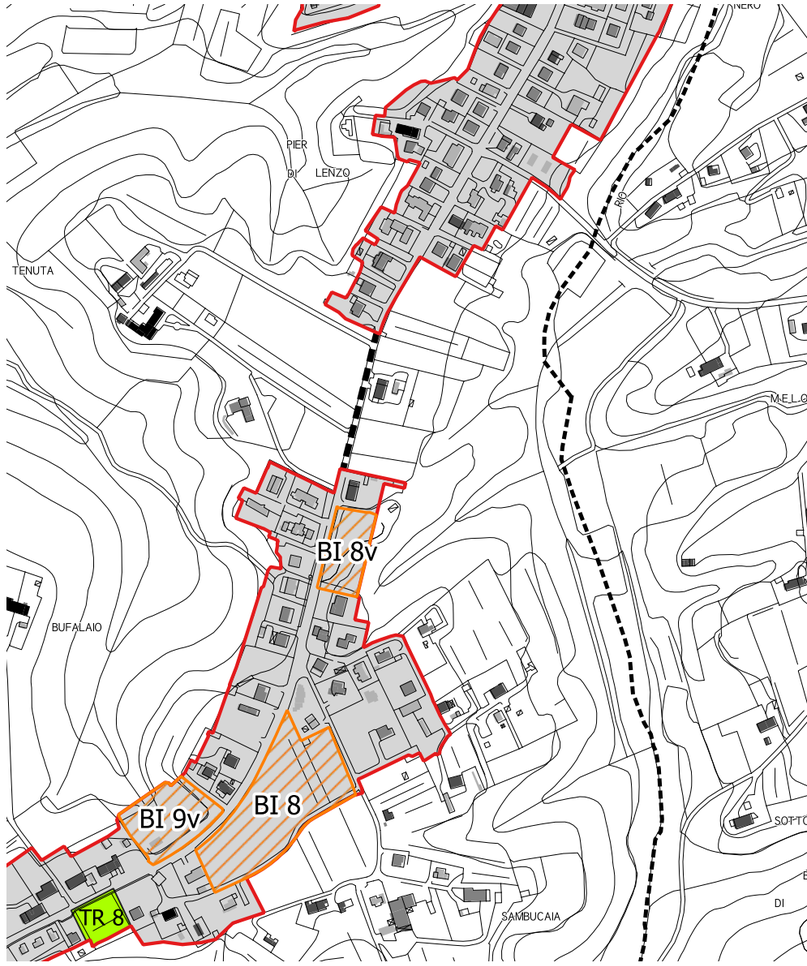
Scheda Santa Colomba BI 9v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è all'interno del TU con funzioni di verde pubblico esistente.

Obbiettivi/Strategie

Gli obbiettivi sono già contenuti nella descrizione. L'attuazione del comparto BI8 consente di valorizzare anche questo spazio che ha già una funzione di centralità urbana essendo la sede della contrada.

Direttive

L'area dovrà essere manutenuta sia negli aspetti vegetazionali che di reticolo idraulico e di permeabilità dei suolo.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Bientina

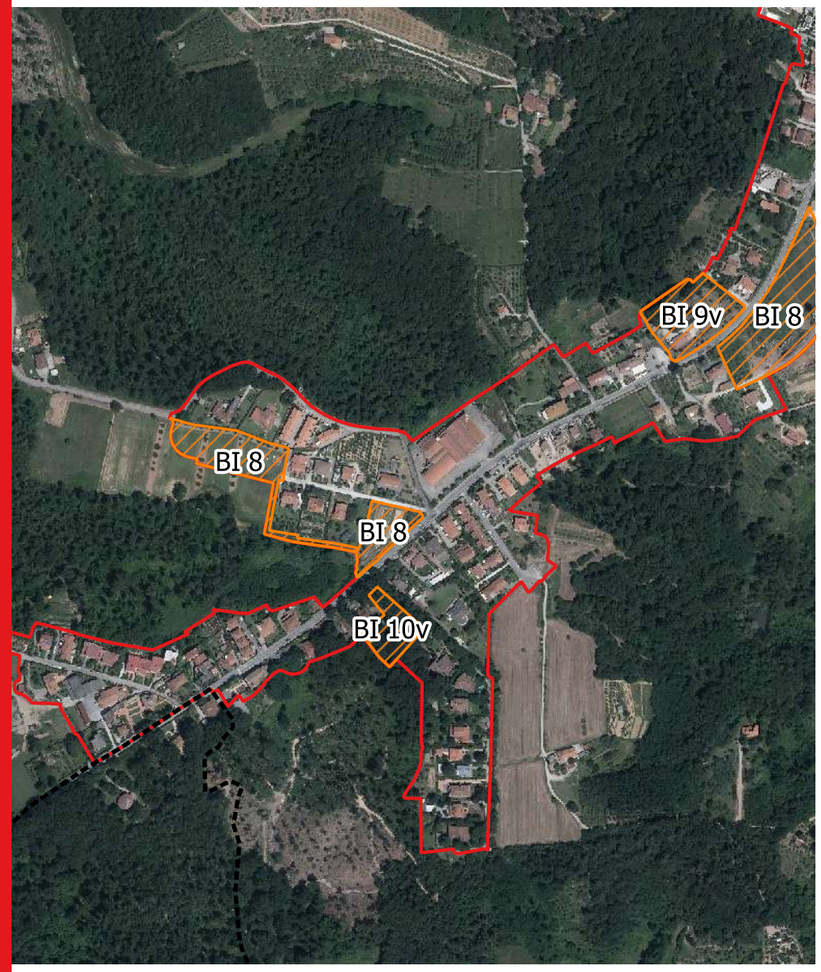
Sigla: BI 9v

ST mq: 6.558

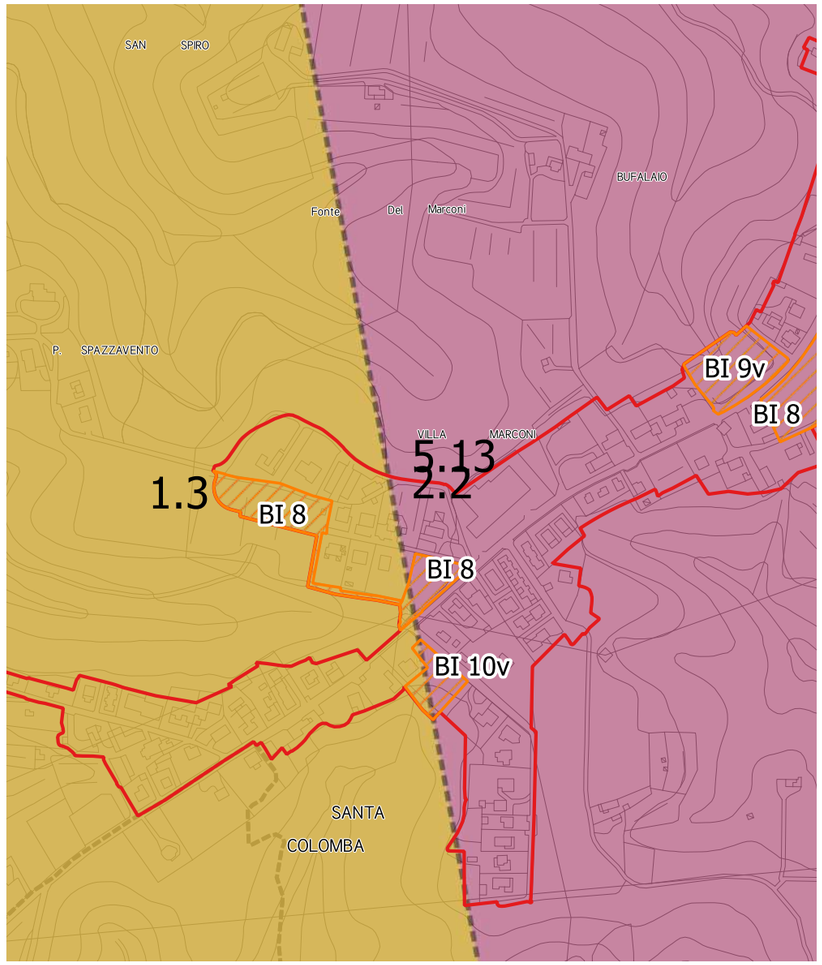
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

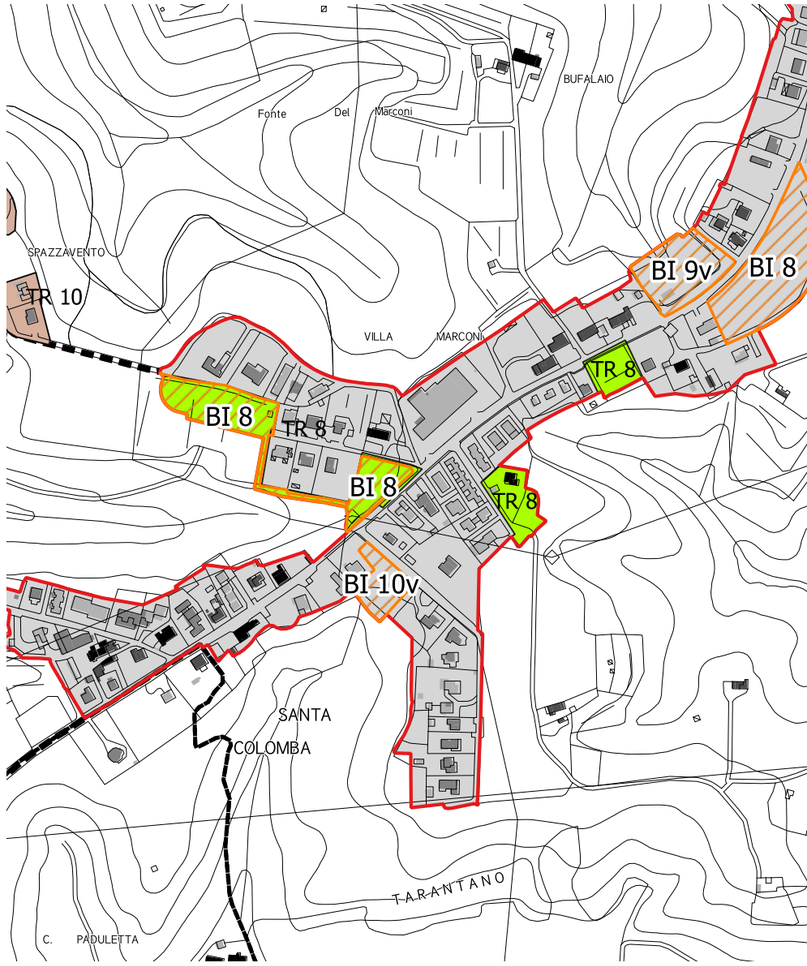
Scheda Santa Colomba BI 10v



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è all'interno del TU con funzioni di verde privato e boscato esistente.

Obbiettivi/Strategie

L'obbiettivo è quello di mantenere l'area boscata pur nell'ambito del giardino privato.

Direttive

L'area a vede deve rimanere come parco verde privato e non potrà essere trasformato con interventi edilizi.

Comune: Bientina

Sigla: BI 10v

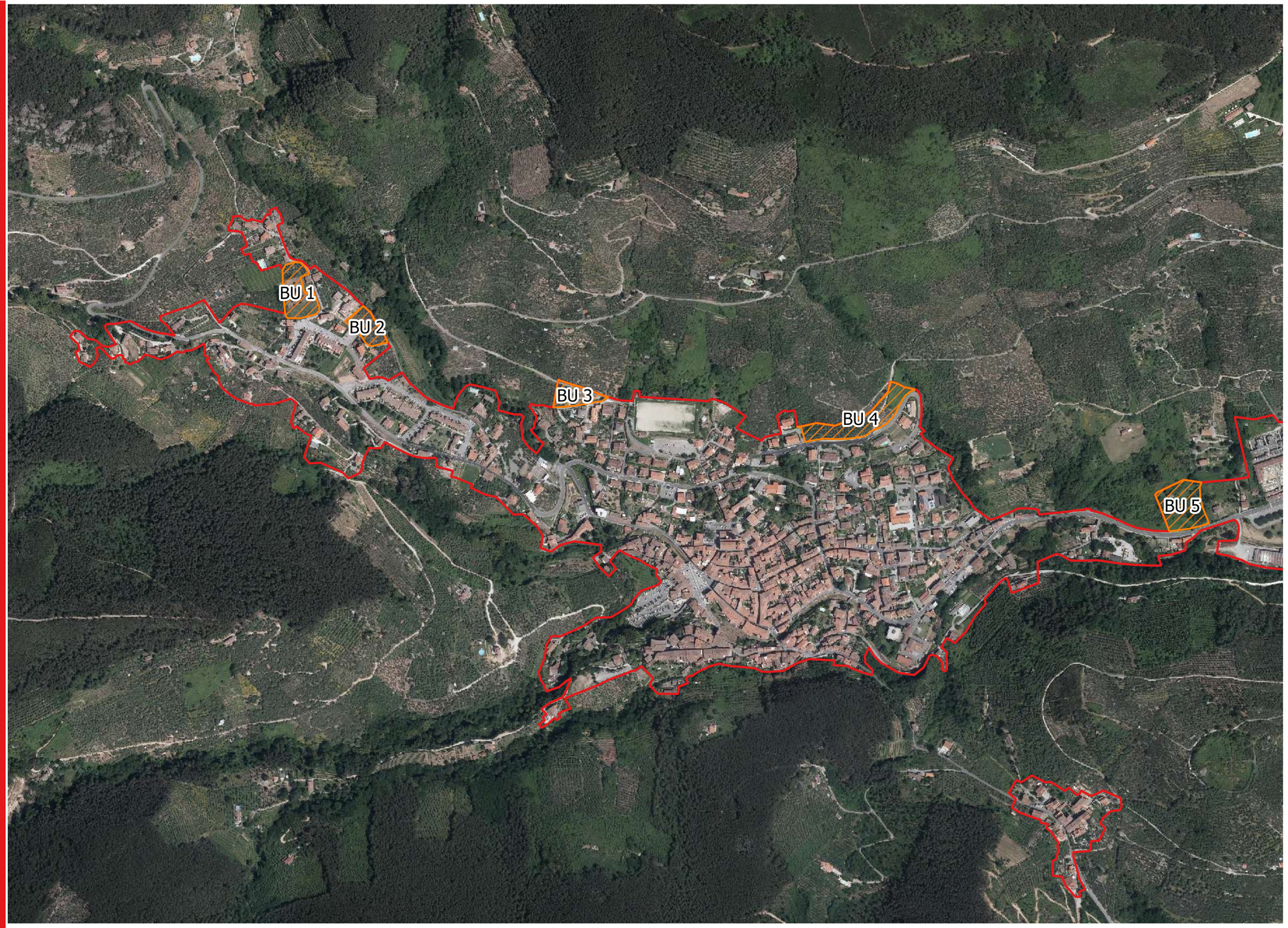
ST mq: 3.058

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Buti

Comune di Buti



Ambito Sub Locale

Buti si estende morfologicamente sulle pendici orientali del Monte Pisano, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio che comprende l'antico borgo sorto a ridosso del "Castel Tonini" e del Rio Magno che ha definito la forma Urbis del centro storico. Si tratta di una struttura tipica dell'insediamento più antico in posizione elevata per fini difensivi contermine dell'insediamento di valle, il cui sviluppo si incentra in genere nelle funzioni commerciali e artigianali.

Le particolari condizioni geomorfologiche del territorio hanno condizionato lo sviluppo urbanistico che ha mantenuto, di fatto, modalità aggregative e rapporti spaziali storici che oggi rappresentano un elemento di qualità del capoluogo.

Lo sviluppo edilizio, peraltro molto limitato, ha mantenuto le modalità di crescita tradizionali, occupando le esigue fasce di terreno lungo la viabilità di crinale e lungo il percorso del Rio Magno; la strada provinciale del Monte Serra che da Cascine sale verso Buti rappresenta non solo l'asse viario più importante, ma la direttrice di sviluppato del sistema urbano.

Anche i servizi presenti, risultando interventi successivi di integrazione, sono ubicati in modo periferico all'abitato residenziale, sulle ramificazioni del sistema viario principale.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti - Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, l'obiettivo è l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse provinciale, come la strada del Monte Serra ed ai collegamenti tra i centri urbani minori.

Rispetto alla Visione 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a "definire e qualificare il disegno dei margini", con contestuale realizzazione di "standard urbanistici", in particolare parcheggi per la soluzione dei persistenti problemi di sosta, oltre al verde pubblico. Altro obiettivo da perseguire, comune a tutte le aree strategiche individuate è anche quello di valorizzazione delle relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico ponendo particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), alla gestione ed alle riqualificazione delle aree boscate e di interesse naturalistico (ANPIL, riserve, SIC/SIR), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali (vite e olio), quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio e dell'identità dei luoghi.

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi - Progetti unitari convenzionati (PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici e/o ad adeguare la viabilità pubblica esistente, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio.

Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.

Atlante PSI VALDERA

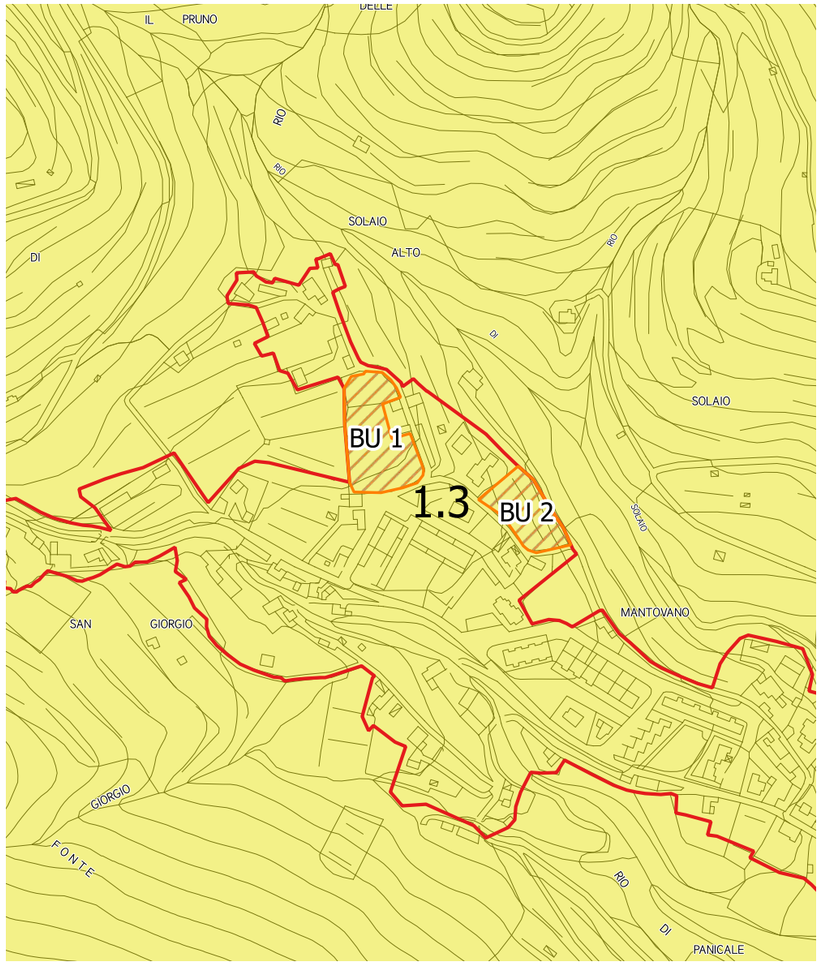
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Buti	BU 1/6	109.514	1:5.000

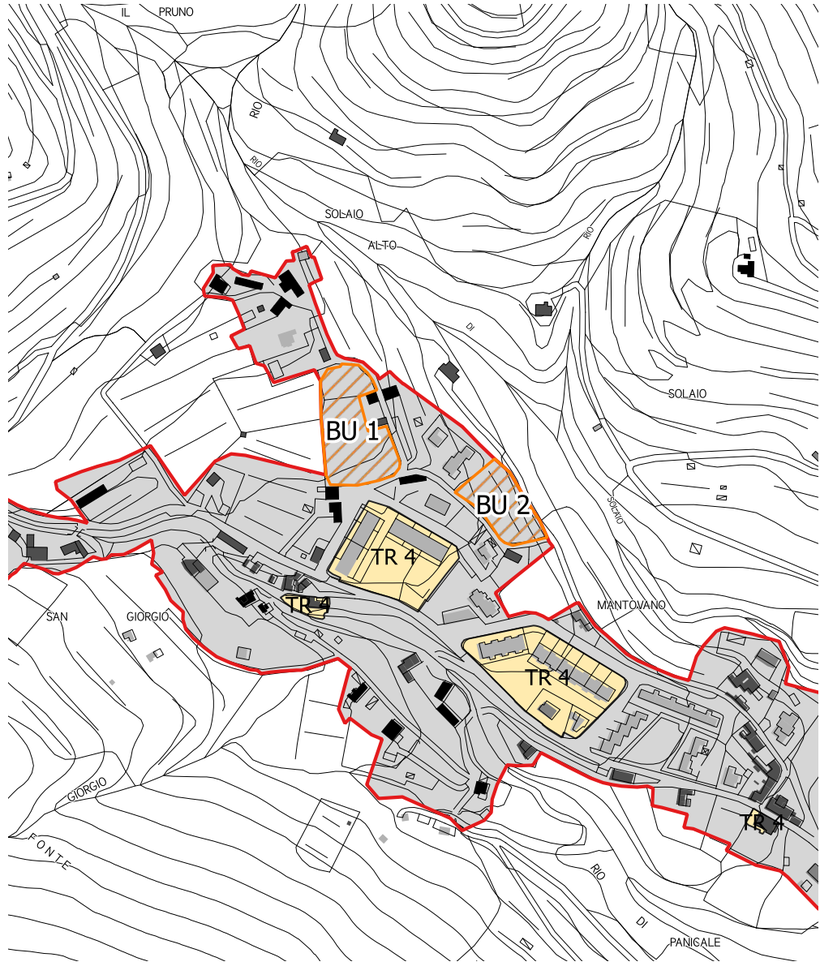
Scheda 1



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Le aree sono ubicate al margine del capoluogo, in adiacenza al tessuto insediativo urbano di Panicale Basso; di natura collinare questa porzione di territorio confina con una zona a carattere prevalentemente residenziale, di formazione recente, in parte di origine pianificata. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica, nonostante la presenza, a nord, di un sito Natura 2000. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo ancora incompleto, carente di adeguate urbanizzazioni e servizi, anche in relazione all'accessibilità dalla viabilità pubblica. Rispetto all'Invariante IV l'area presente caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

Obiettivi/Strategie

Le due aree si prestano al completamento del tessuto insediativo residenziale (TR4 All.2 PIT/PPR)) mediante interventi di adeguamento infrastrutturale (viabilità pubblica) ed implementazione delle dotazioni di standard, con contestuale definizione e ricucitura del margine urbano prevedendo il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir. 1.4 PIT/PPR)
Quest'azione avrà anche l'obiettivo di tutelare e preservare i caratteri peculiari del paesaggio collinare proprio del Monte Pisano mantenendo una stretta relazione tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario (Ob. 3 Dir. 3.1 PIT/PPR)

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, in linea con le direttive e gli obiettivi di qualità individuati per questa area, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere oltre l'adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard, anche a servizio degli insediamenti esistenti, la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenza autoctone, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con le culture arboree caratteristiche del Monte Pisano.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

Sigla: BU 1-2

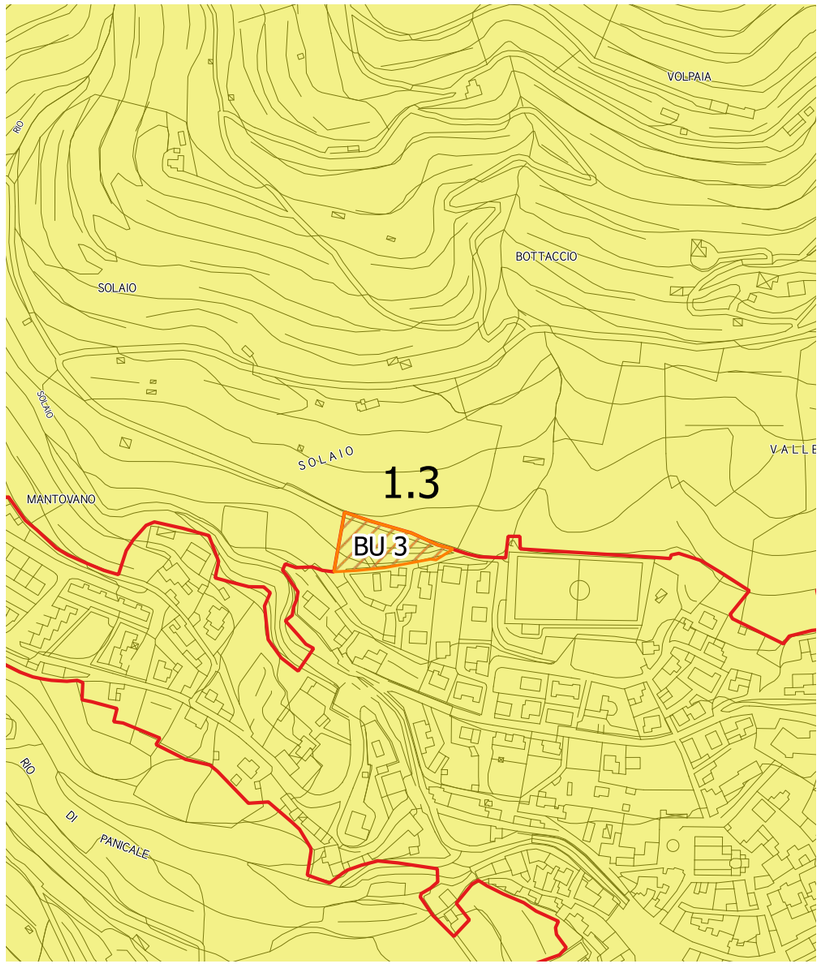
ST mq: n.1: 4.379 n.2: 2.557

Scala: 1:5.000

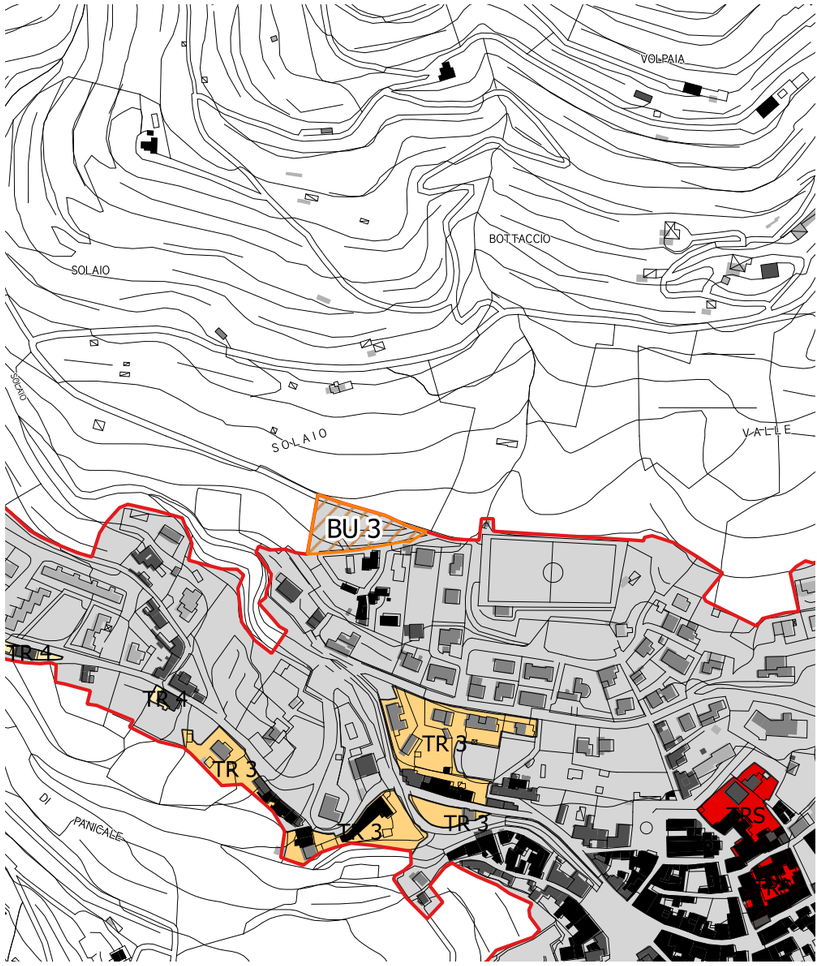
Scheda 2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata nelle vicinanze del campo sportivo comunale, in adiacenza a tessuti insediativi di formazione recente, caratterizzati da un impianto urbanistico disordinato e di scarsa qualità (TR2- TR3). L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica, nonostante la presenza, a nord, di un sito Natura 2000. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo eterogeneo, carente di adeguate urbanizzazioni e servizi, anche in relazione all'accessibilità dalla viabilità pubblica. Rispetto all'Invariante IV l'area presente caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al completamento del tessuto insediativo residenziale mediante interventi di adeguamento e completamento infrastrutturale (viabilità pubblica) ed implementazione delle dotazioni di standard (verde e parcheggi per la popolazione residente), con contestuale definizione e ricucitura del margine urbano fino al limite di via Nenni, valorizzandone le relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico. (Ob. 1 Dir. 1.4 PIT/PPR)
Quest'azione avrà anche l'obiettivo di tutelare e preservare i caratteri peculiari del paesaggio collinare proprio del Monte Pisano mantenendo una stretta relazione tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario (Ob. 3 Dir. 3.1 PIT/PPR)

Direttive

Gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere l'adeguamento ed il completamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti. Gli interventi dovranno comunque garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con le culture arboree caratteristiche del Monte Pisano

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

Sigla: BU 3

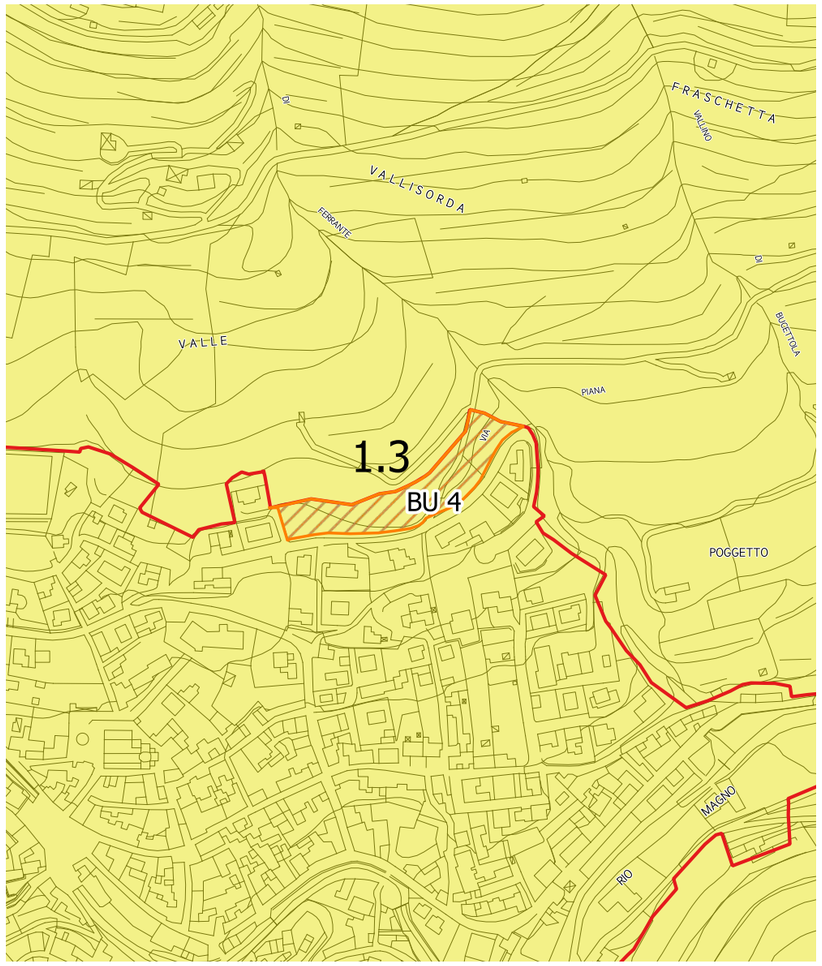
ST mq: 2.656

Scala: 1:5.000

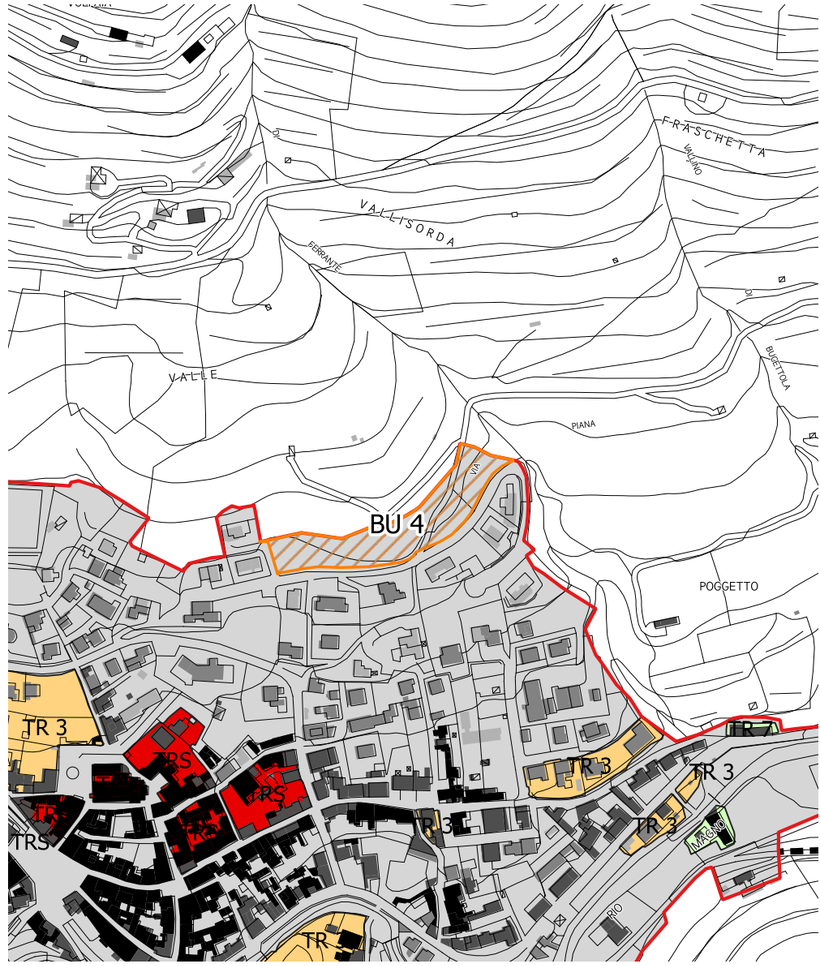
Scheda 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata al margine del capoluogo, lungo il lato settentrionale di via Piana, in adiacenza a tessuti insediativi di formazione recente (TR3- TR4), dove sono presenti anche interventi edilizi in fase di attuazione. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica, nonostante la presenza, a nord, di un sito Natura 2000. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo ancora in fase di completamento, carente di adeguate urbanizzazioni e servizi, anche in relazione all'accessibilità dalla viabilità pubblica principale. Rispetto all'Invariante IV l'area presente caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta alla definizione e ricucitura del margine urbano mediante il completamento del tessuto insediativo (in parte in fase di attuazione), in particolare prevedendo un adeguamento e completamento della viabilità pubblica, per migliorare l'accessibilità al sistema insediativo esistente, e un'implementazione delle dotazioni di standard (verde e parcheggi per la popolazione residente). Si prevede inoltre la contestuale riqualificazione dei fronti costruiti, con il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir. 1.4 PIT/PPR)
Quest'azione avrà anche l'obiettivo di tutelare e preservare i caratteri peculiari del paesaggio collinare proprio del Monte Pisano mantenendo una stretta relazione tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario (Ob. 3 Dir. 3.1 PIT/PPR) in continuità con i caratteri del tessuto edilizio esistente evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo(Ob. 1 Dir. 1.5 PIT/PPR)

Direttive

Gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti, evitando ulteriori frammentazioni del territorio agricolo. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenze autoctone, evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

Sigla: BU 4

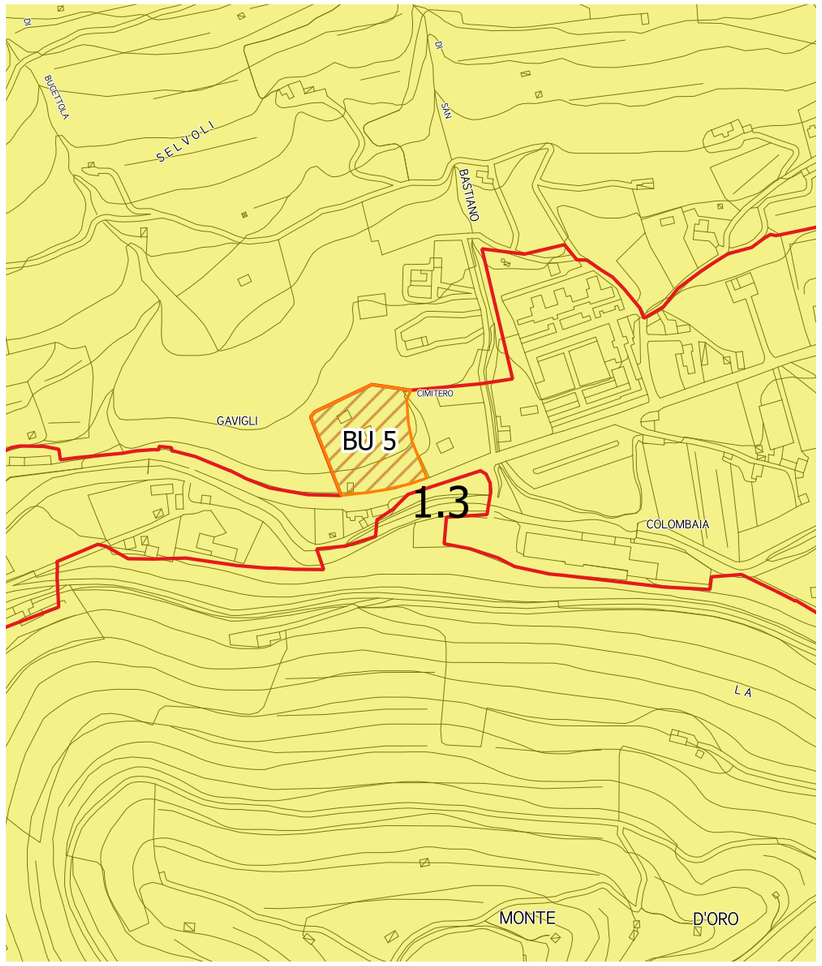
ST mq: 13.383

Scala: 1:5.000

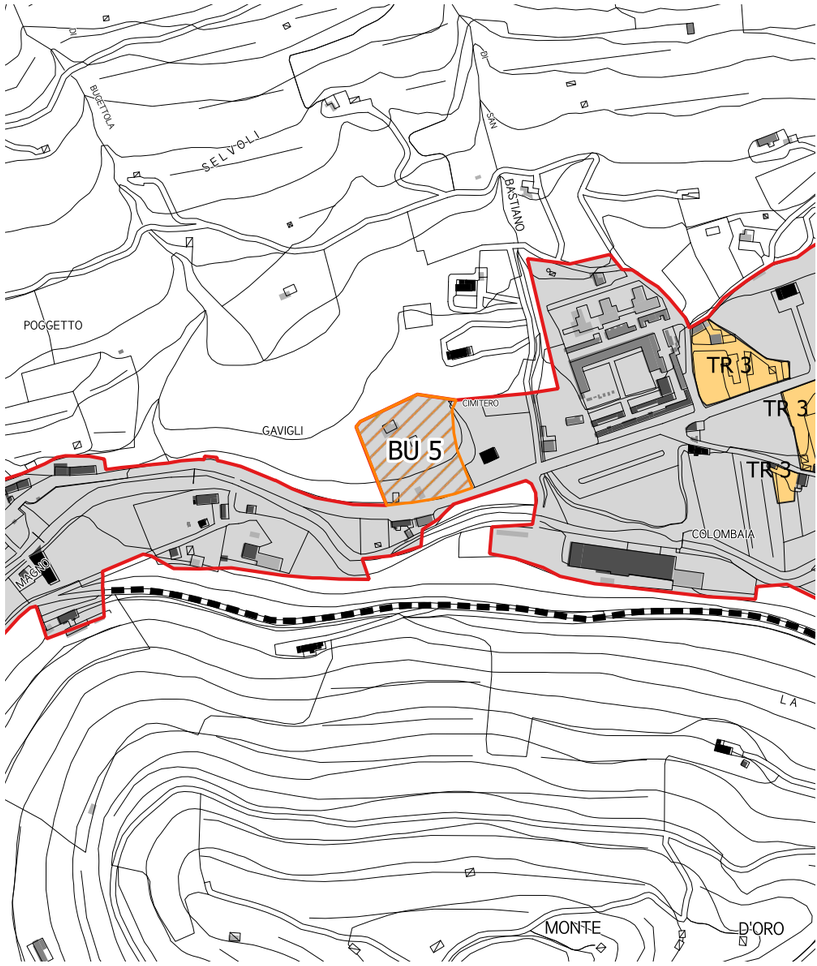
Scheda 4



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata lungo via Gramsci, ad ovest cimitero comunale, lungo il lato settentrionale di via Piana, adiacenza a tessuti insediativi di margine privi di impianto urbanistico definito (TR7). Nell'area sono presenti alcuni edifici in condizioni di degrado. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II è rilevabile la presenza di matrici forestali ad elevata connettività, e, a nord, di un sito Natura 2000. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo sfrangiato, carente di adeguate urbanizzazioni e servizi, da recuperare e riqualificare. Rispetto all'Invariante IV l'area non evidenzia connotazioni agricole di pregio, con presenza di parti incolte e abbandonate, oggetto di rinaturalizzazione spontanea.

Obiettivi/Strategie

La previsione è finalizzata al recupero ed alla riqualificazione degli edifici esistenti, nel contesto di un intervento unitario che preveda il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR), la tutela e la riqualificazione del varco ecologico ad ovest dell'ambito di intervento (Tav. STR01 del PISV) ed il potenziamento delle connessioni di mobilità dolce (ciclopedonale) tra il capoluogo, il vicino cimitero comunale e la frazione de "La Croce".

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere il recupero degli edifici e dei complessi esistenti mediante un piano di recupero unitario esteso organicamente all'ambito interessato, con contestuale riqualificazione delle aree lungo la viabilità esistente e riqualificazione/adeguamento del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra il capoluogo ed il cimitero comunale e la frazione del "La Croce". Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale, in particolare mantenendo e rafforzando gli spazi di continuità e connessione ecologico-paesaggistica con le aree agricole e forestali poste in corrispondenza del varco ecologico individuato nella Tav. STR01 del PSIV.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

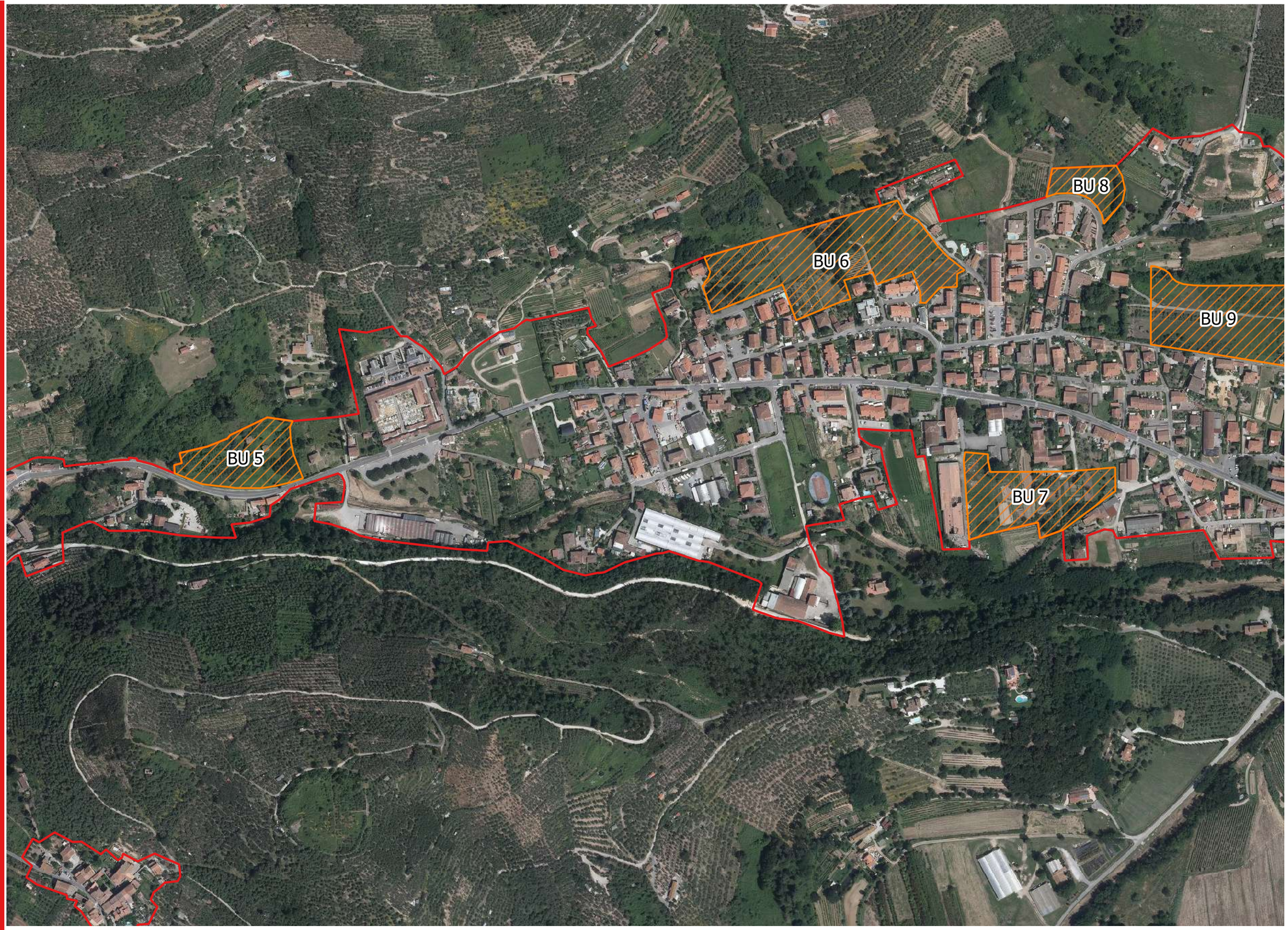
Comune: Buti

Sigla: BU 5

ST mq: 9.358

Scala: 1:5.000

Scheda La Croce



Ambito Sub Locale

La frazione "La Croce" è costituita prevalentemente da tessuti residenziali di formazione recente, sviluppatisi a partire dagli anni Settanta del novecento per progressiva espansione lungo l'asse viario della SP 38 che collega il borgo di Buti con l'abitato di Cascine. L'insediamento attuale si configura pertanto come un aggregato urbano di tipo lineare organizzato rispetto al percorso matrice (la viabilità provinciale) con diramazioni a pettine debolmente strutturate e/o incomplete sul lato a monte e sul lato a valle, verso il Rio Magno. Costituisce parziale eccezione l'asse di via Vecchia delle Vigne, parallelo alla viabilità principale, attorno al quale si sono progressivamente sviluppati interventi insediativi anche di matrice pianificata.

Nel suo assetto attuale, il tessuto urbanizzato si estende pressoché senza soluzione di continuità verso il fondovalle, fino quasi a realizzare una saldatura con l'area urbana di Cascine.

Per la sua genesi e conformazione, l'insediamento è caratterizzato da un tessuto urbano privo di organicità, ancora carente di luoghi di centralità e spazi pubblici, nonché connotato da criticità nella rete infrastrutturale e dei servizi, con particolare riferimento alla rete idrica e alla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi - Progetti unitari convenzionati (PUC), Interventi di rigenerazione urbana), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici (verde e parcheggi) e/o ad adeguare la viabilità pubblica esistente ed il sistema dei servizi a rete. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati, evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo esistente.

Contestualmente agli interventi di trasformazione dovranno essere previste opere di regimazione delle acque superficiali del bacino del Rio di Cintoia al fine di migliorare la sicurezza degli insediamenti esistenti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti- l'obiettivo è l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche e l'implementazione delle dotazioni di standard, con particolare riferimento al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture a rete (approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue, ecc.), nonché al completamento ed alla razionalizzazione dell'impianto viario.

Con riferimento alla Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto ad implementare la dotazione degli standard ed a "definire e qualificare il disegno del margine", mediante interventi a basso carico urbanistico, volti alla definizione ed alla qualificazione dei fronti costruiti, valorizzandole le relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico. Tali interventi potranno essere condotti anche in connessione a strategie di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente (area di Cintoia/Renaio),per la realizzazione di opere di regimazione delle acque del bacino del Rio di Cintoia e per la messa in sicurezza dell'abitato circostante.

Rispetto alla Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio di ambito attiene alla tutela e valorizzazione delle relazioni con il territorio rurale al margine dell'insediamento, con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali , quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio.

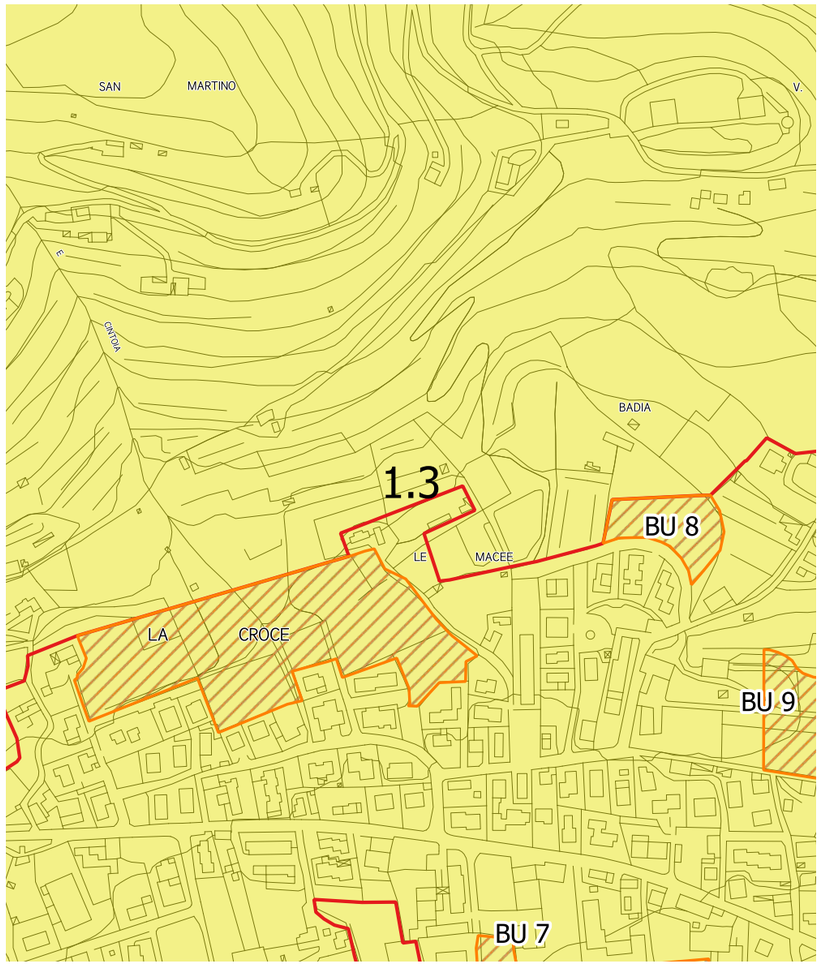
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Buti	BU 6/9	109.514	1:5.000

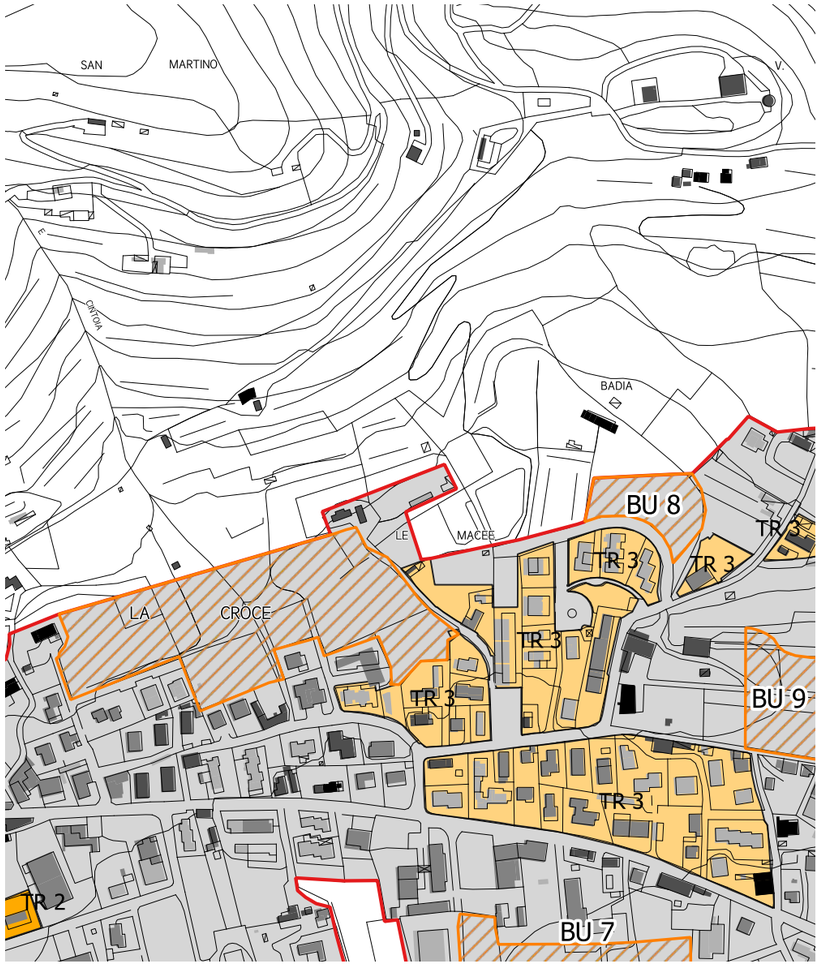
Scheda 5



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area più estesa (ambito 6) è ubicata in loc. La Croce, mentre l'altra più piccola (ambito 8) tra via delle Macee e via di Badia, entrambe al margine settentrionale del nucleo urbano, in adiacenza a tessuti insediativi residenziali di formazione recente, il cui impianto urbanistico si presenta incompiuto e carente di standard e servizi. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo ancora suscettibile di completamento, carente di adeguate urbanizzazioni e servizi. Rispetto all'Invariante IV l'area presenta caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

* BU 4, 5, 6 sono aree da riperimetrare in diminuizione

Obiettivi/Strategie

Le aree di intervento, essendo ai margini del sistema insediativo urbano della frazione de "La Croce", in adiacenza a tessuti insediativi residenziali di formazione recente (TR3 All.2 PIT/PPR), caratterizzati da un impianto urbanistico incompiuto e carente di standard e servizi, permettono il riordino e la ricucitura del margine urbano mediante il completamento del tessuto insediativo in coerenza con l'impianto urbanistico esistente, l'implementazione delle dotazioni di standard e servizi (verde e parcheggi per la popolazione residente), e la contestuale riqualificazione dei fronti costruiti, valorizzandone le relazioni spaziali e percettive con il contesto rurale e paesaggistico. Costituisce obiettivo complementare ed integrato la realizzazione di opere per la regimazione delle acque superficiali del bacino del Rio di Cintoia, per la messa in sicurezza dell'abitato circostante.

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica esistente ed il potenziamento della dotazione di standard (verde e parcheggi), anche a servizio degli insediamenti esistenti. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale attraverso il mantenimento di idonei spazi a verde opportunamente alberati con essenze autoctone, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica, in continuità con i caratteri del tessuto edilizio esistente evitando l'inserimento di volumi e/o infrastrutture fuori scala rispetto al sistema insediativo (Ob. 1 Dir. 1.5 PIT/PPR). Contestualmente agli interventi di trasformazione dovranno essere previste opere di regimazione delle acque superficiali del bacino del Rio di Cintoia al fine di migliorare la sicurezza degli insediamenti esistenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

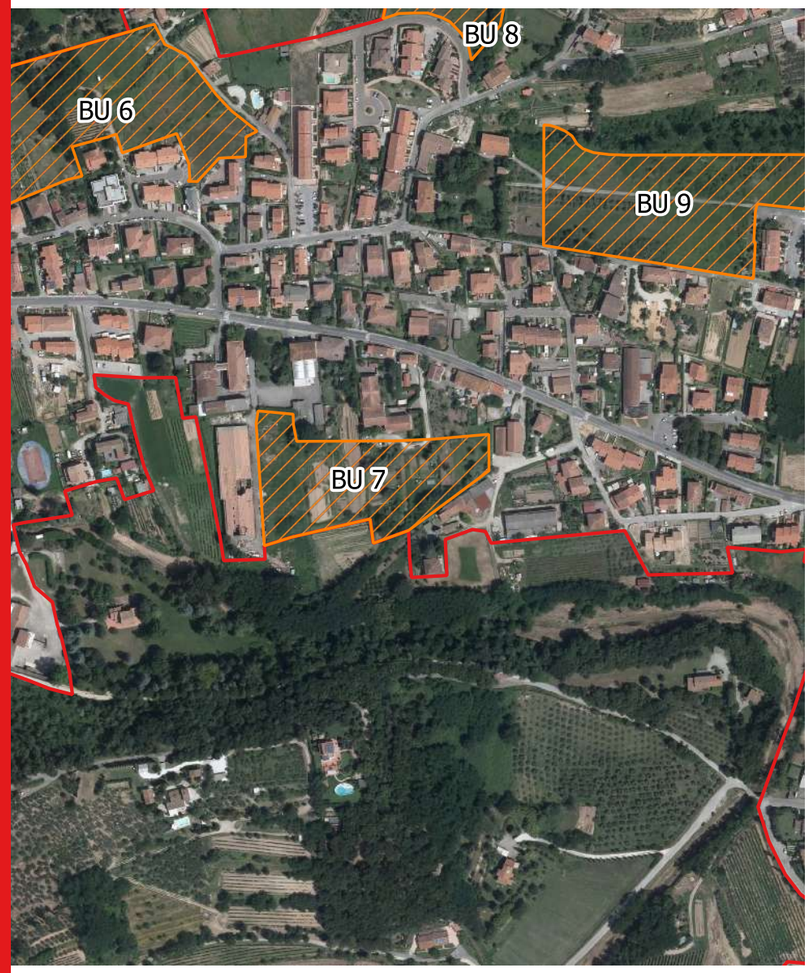
Comune: Buti

Sigla: BU 6-8

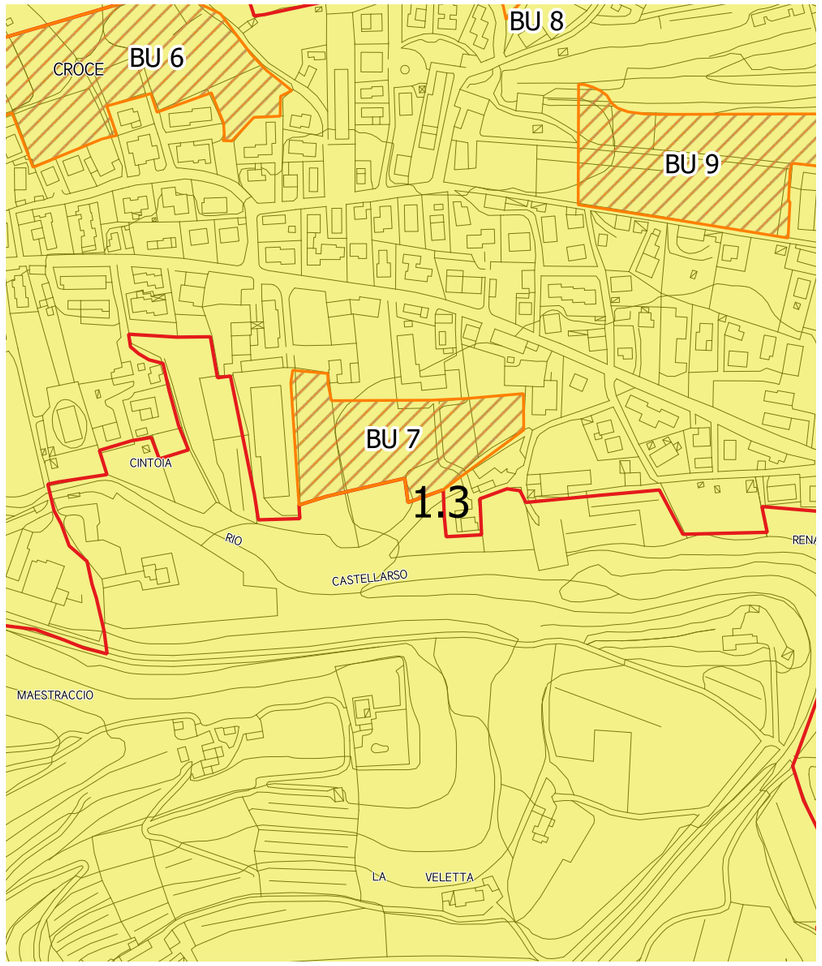
ST mq: n.1: 25.443 n.2: 3.983

Scala: 1:5.000

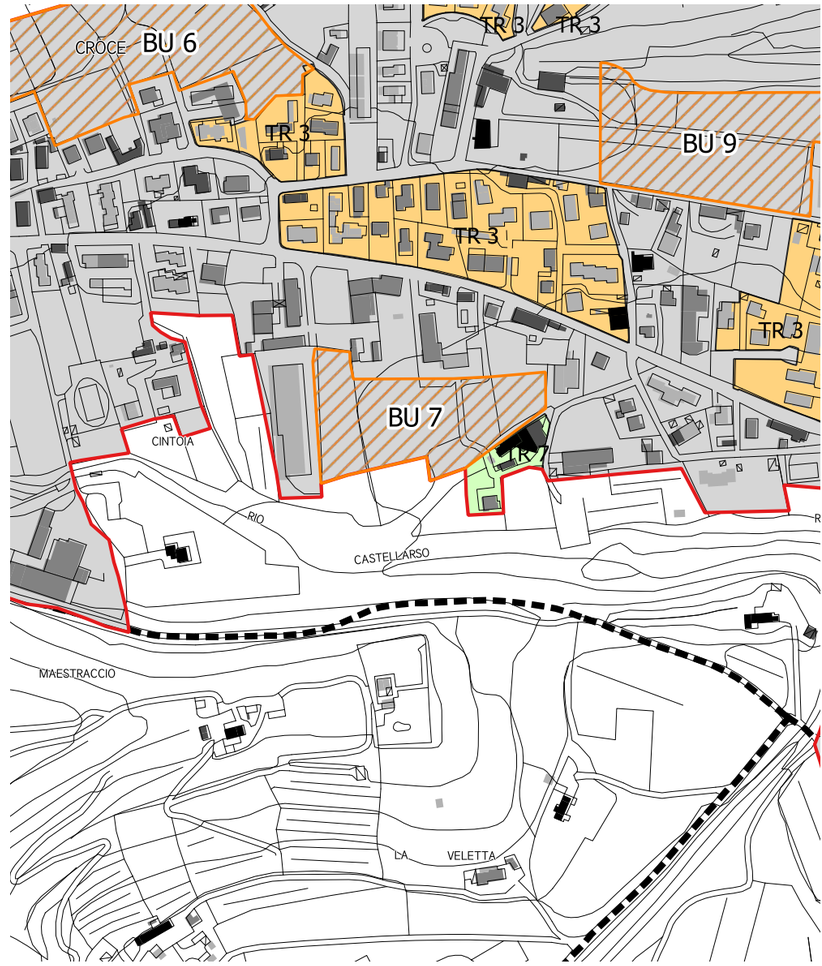
Scheda 6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata in loc. la Croce, in una zona pianeggiante tra via Gramsci e la sponda del Rio Magno, ai cui margini sono presenti insediamenti residenziali ed un complesso dismesso precedentemente adibito ad attività artigianali. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo poco ordinato, carente di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV l'area presenta caratteristiche di agricoltura periurbana, priva di connotazioni di pregio.

Obiettivi/Strategie

L'area in oggetto permette il completamento e la riqualificazione del sistema insediativo, anche in connessione a strategie di rigenerazione urbana degli insediamenti esistenti, attraverso interventi di definizione del margine urbano e della viabilità, di potenziamento degli spazi pubblici e di riorganizzazione/ adeguamento delle infrastrutture e degli standard.
Le azioni di trasformazione dovranno avere come obiettivo la riqualificazione del margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) che in questa zona risulta piuttosto disomogeneo con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, nonché l'integrazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento e potenziamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/ PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il vicino ambito fluviale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

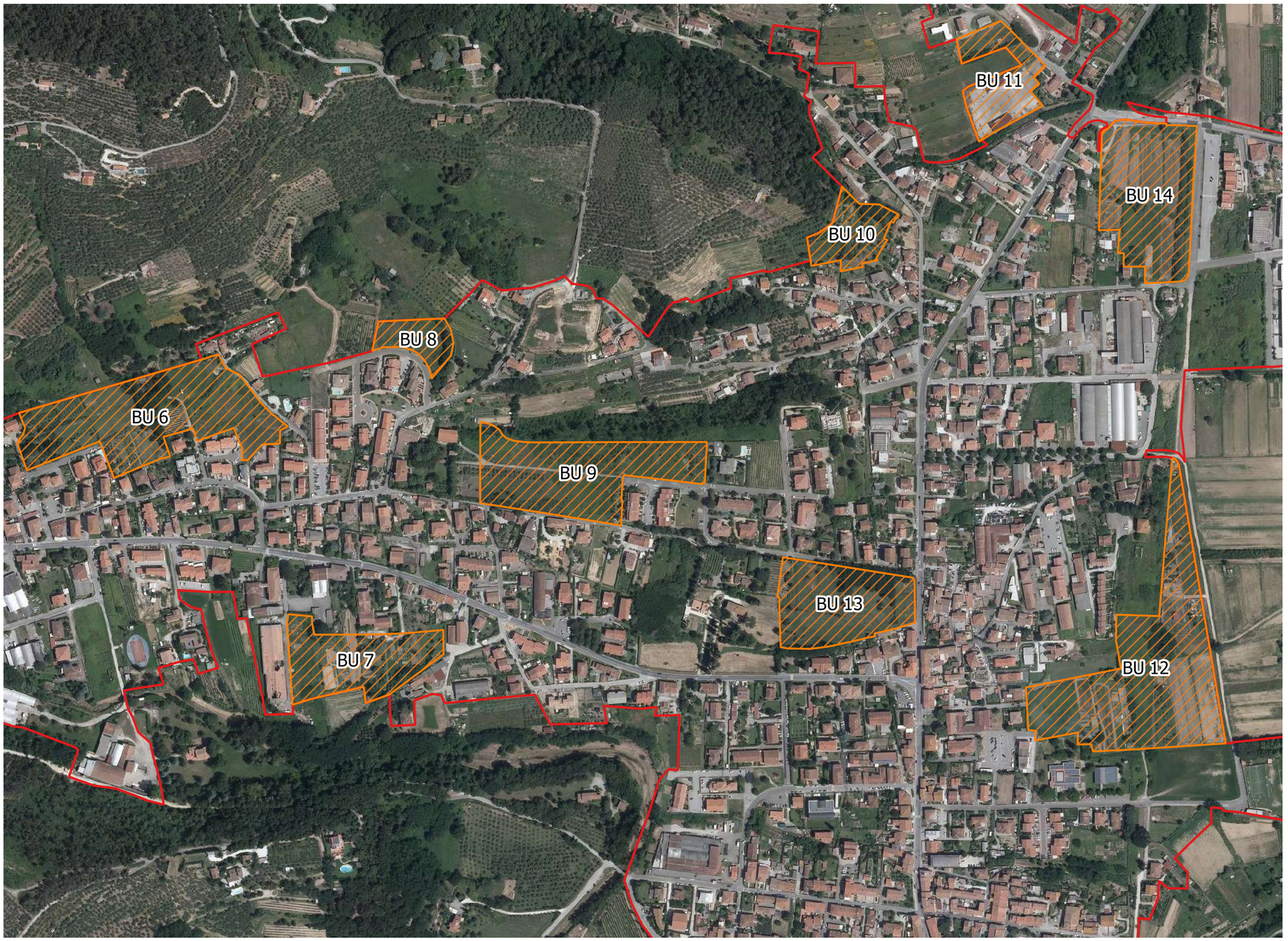
Sigla: BU 7

ST mq: 13.115

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Cascine di Buti



Ambito Sub-Locale

La piana di Cascine fu sede in tempi antichi di una fattoria granducale, da cui il toponimo. Entrato a far parte del territorio amministrativo di Buti nel 1867, l'insediamento si è sviluppato a partire dall'originario nucleo posto in prossimità del ponte sul Serezza (attuali via Dogana/via della Chiesa), per poi espandersilinearente nel corso del Novecento lungo la direttrice costituita dalla SS 439, fino alla diramazione per il capoluogo. La posizione di crocevia sul percorso Pontedera-Lucca (caratterizzato anche da tracciato ferroviario oggi dismesso) ne ha progressivamente consolidato e rafforzato la dimensione urbana, fino alla consistente crescita edilizia degli ultimi decenni, che ha determinato l'espansione e la densificazione del tessuto insediativo secondo un sistema prevalentemente "a pettine" rispetto all'asse viario matrice. Ad est della "barriera" costituita dall'asse ferroviario dismesso, nella piana alluvionale delimitata dal canale Emissario, si è sviluppata un'importante area artigianale, con la realizzazione del primo PIP in località La Tura fino ad arrivare alle recenti espansioni in fase di attuazione. All'interno ed ai margini della struttura urbana sono presenti attrezzature e servizi di interesse pubblico (scolastici, sportivi, ecc.), tuttavia il tessuto è carente di luoghi di centralità e spazi di relazione capaci di caratterizzare l'immagine urbana.

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato (Piani attuativi - Progetti unitari convenzionati (PUC), Interventi di rigenerazione urbana), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici (verde e parcheggi) e/o ad adeguare/razionalizzare la viabilità pubblica esistente ed il sistema dei servizi a rete. Per gli ambiti prospicienti il tracciato della ex ferrovia gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere interventi di recupero e valorizzazione dell'asse ferroviario dismesso in connessione con il riordino e la razionalizzazione del sistema viario e la riqualificazione del margine insediativo, anche attraverso la localizzazione di standard ed attrezzature di servizio. Tutti gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico. In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale e con il corridoio fluviale da qualificare costituito dal Canale Emissario.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision 1: Intermodalità della mobilità e delle reti- l'obiettivo è l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche e l'implementazione delle dotazioni di standard, con particolare riferimento al completamento ed alla razionalizzazione della rete di mobilità urbana, nonché al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture a rete. Costituisce ulteriore obiettivo lo sviluppo e promozione della mobilità dolce/sostenibile in ambito urbano e territoriale, con particolare riferimento alle opportunità rappresentate dal recupero del tracciato ferroviario dismesso della linea Pontedera- Lucca.

Con riferimento alla Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi l'obiettivo da raggiungere attiene al potenziamento della dotazione di standard ed attrezzature pubbliche ed al riordino ed alla riqualificazione dei margini urbani, anche in funzione degli obiettivi di recupero e valorizzazione del corridoio della ex ferrovia come greenway territoriale e asse delle politiche di riqualificazione urbana della frazione. In tal senso l'ambito è funzionale alla realizzazione di spazi a standard, servizi, infrastrutture per la mobilità lenta, in connessione ad interventi di riordino e riqualificazione dei margini urbani e di adeguamento della rete viaria urbana, con particolare attenzione alla qualità dei fronti costruiti ed alla salvaguardia/valorizzazione delle connessioni visuali con il contesto paesaggistico ambientale e con la rete degli spazi verdi interni alla struttura insediativa.

Rispetto alla Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio di ambito attiene alla tutela e valorizzazione delle relazioni con il territorio rurale al margine dell'insediamento, anche attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati.

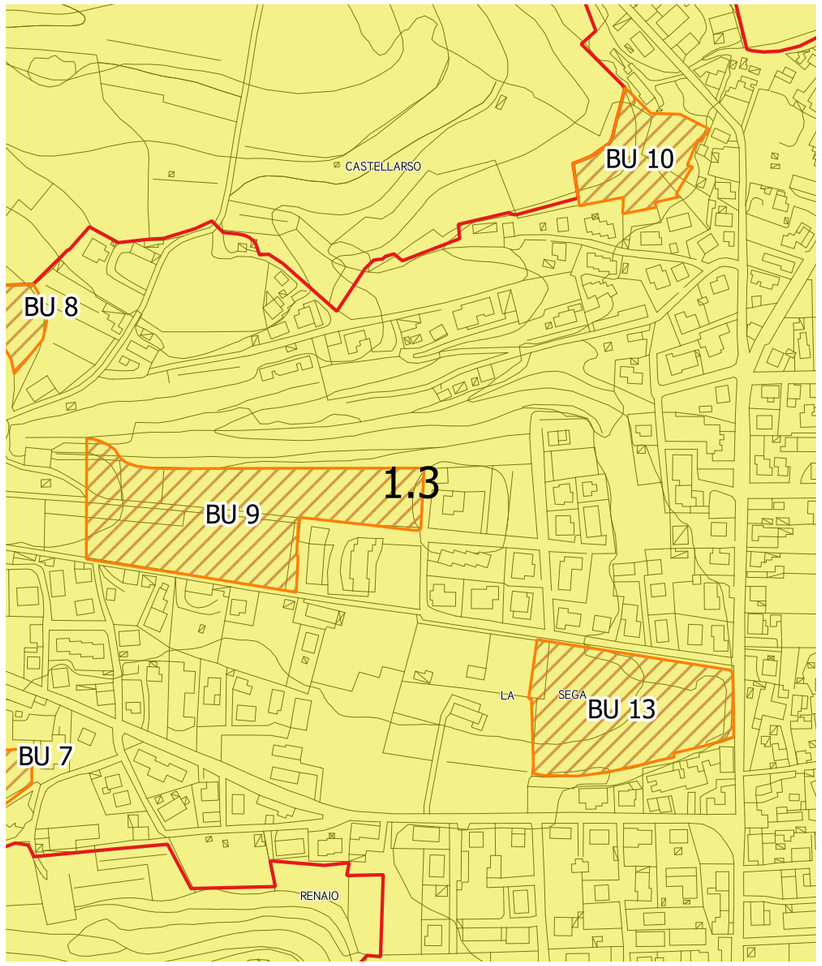
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Buti	BU 9-14	66.968	1:5.000

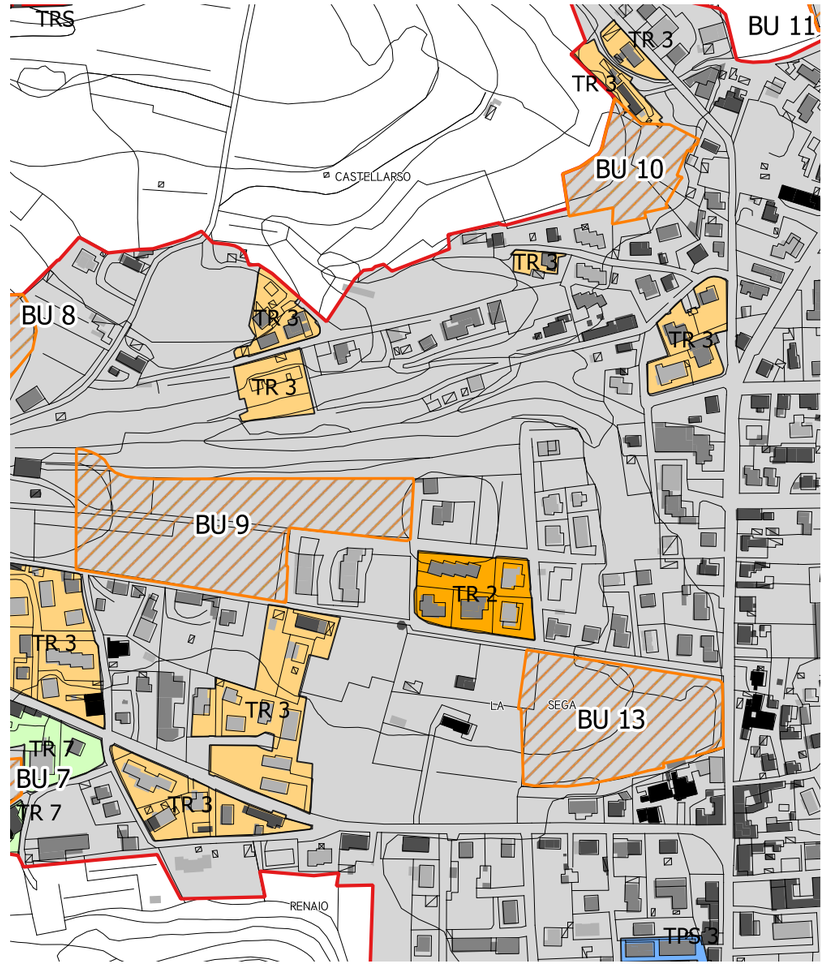
Scheda 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Gli ambiti in oggetto presentano morfologia pianeggiante e corrispondono ad aree libere in posizione interna o interstiziale al tessuto urbano della frazione di Cascine. Sono entrambe delimitate su tutti i lati da insediamenti residenziali, viabilità pubbliche o elementi fisici (Vallino della Sega sul margine nord dell'ambito n. 9). Non sono presenti particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III le aree costituiscono delle "isole" interne ad un esteso tessuto residenziale consolidato (TR2-TR3), carente tuttavia di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV (morfotipi rurali) non sono presenti connotazioni di rilievo.

Obiettivi/Strategie

Per le loro caratteristiche, i due ambiti costituiscono opportunità per il completamento e la riqualificazione del sistema insediativo attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, il potenziamento degli spazi pubblici e di riorganizzazione/adeguamento delle infrastrutture e degli standard, nonché l'integrazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti al completamento ed al riordino del tessuto esistente, alla definizione e qualificazione di margini urbani, alla riqualificazione e potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto. In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il vicino Vallino, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:
Buti

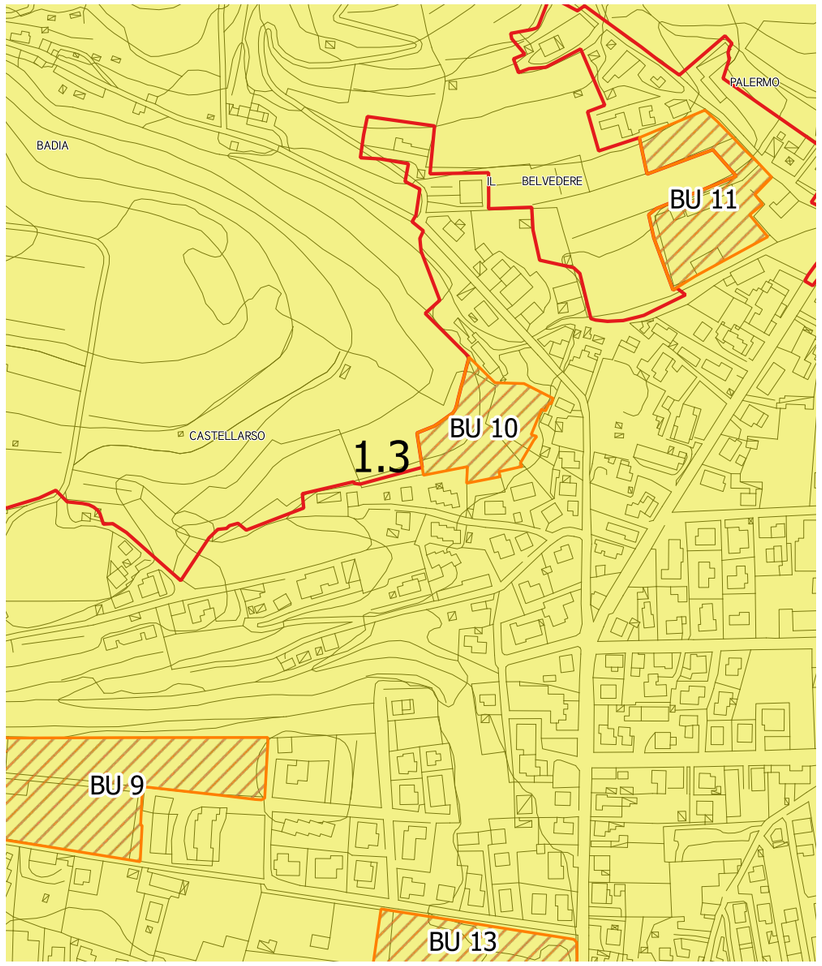
Sigla:
BU 9-13

ST mq:
n.1: 20.286
n.2: 14.425

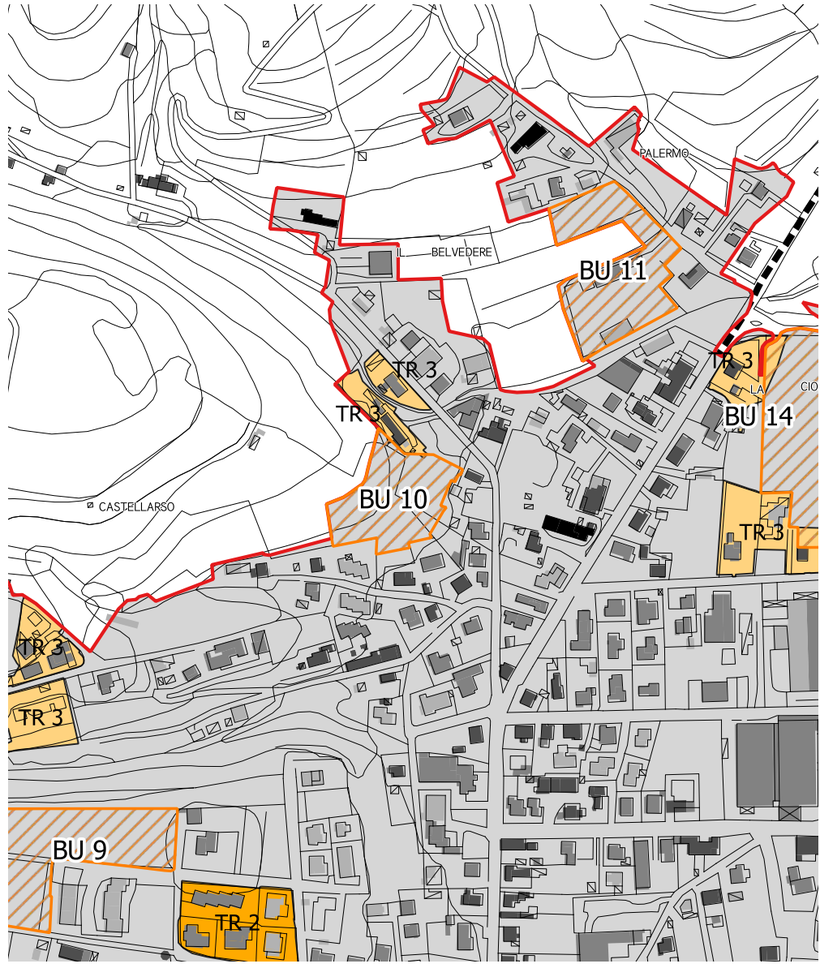
Scala:
1:5.000



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata al margine del tessuto insediativo sviluppatosi lungo via delle Sughere e via Val di Badia, carente di qualità urbana ed opere di urbanizzazione. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo non strutturato (TR3), carente di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV l'area presenta caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

Obiettivi/Strategie

Le azioni di trasformazione dovranno avere come obiettivo la riqualificazione del margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) che in questa zona risulta piuttosto disomogeneo con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, nonché l'integrazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico anche attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi inedificati, sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).
Particolare attenzione dovrà essere posta nella razionalizzazione e nell'adeguamento dell'impianto viario e del tessuto insediativo, con l'implementazione delle dotazioni di standard (verde e parcheggi).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

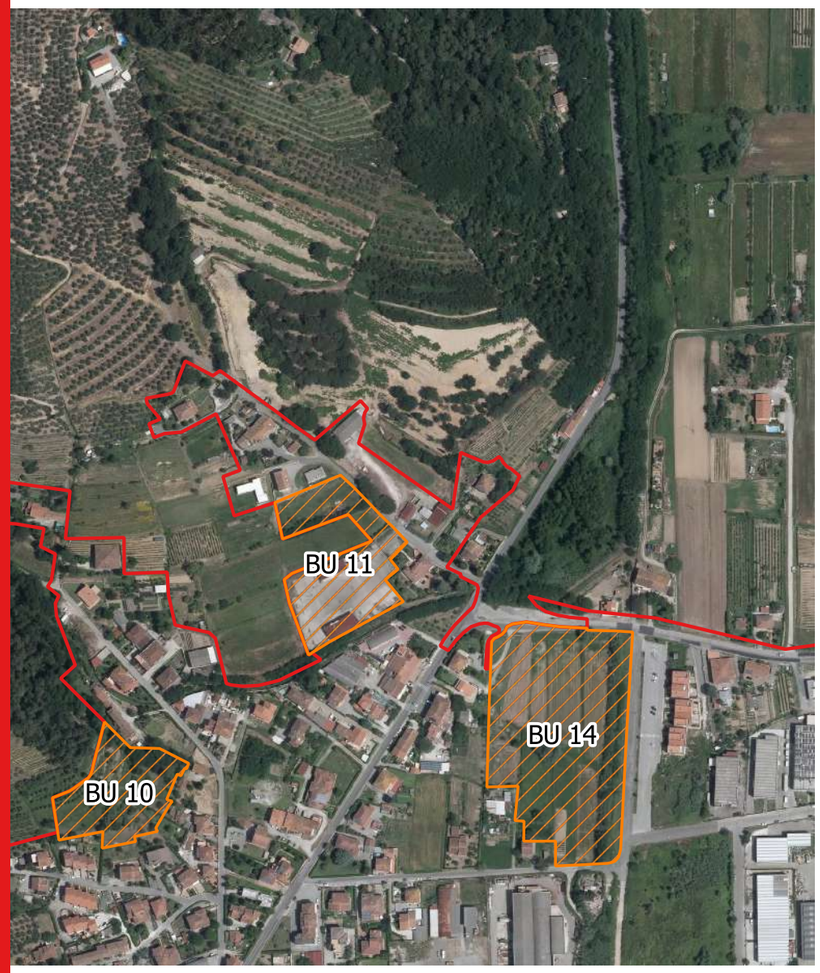
Comune: Buti

Sigla: BU 10

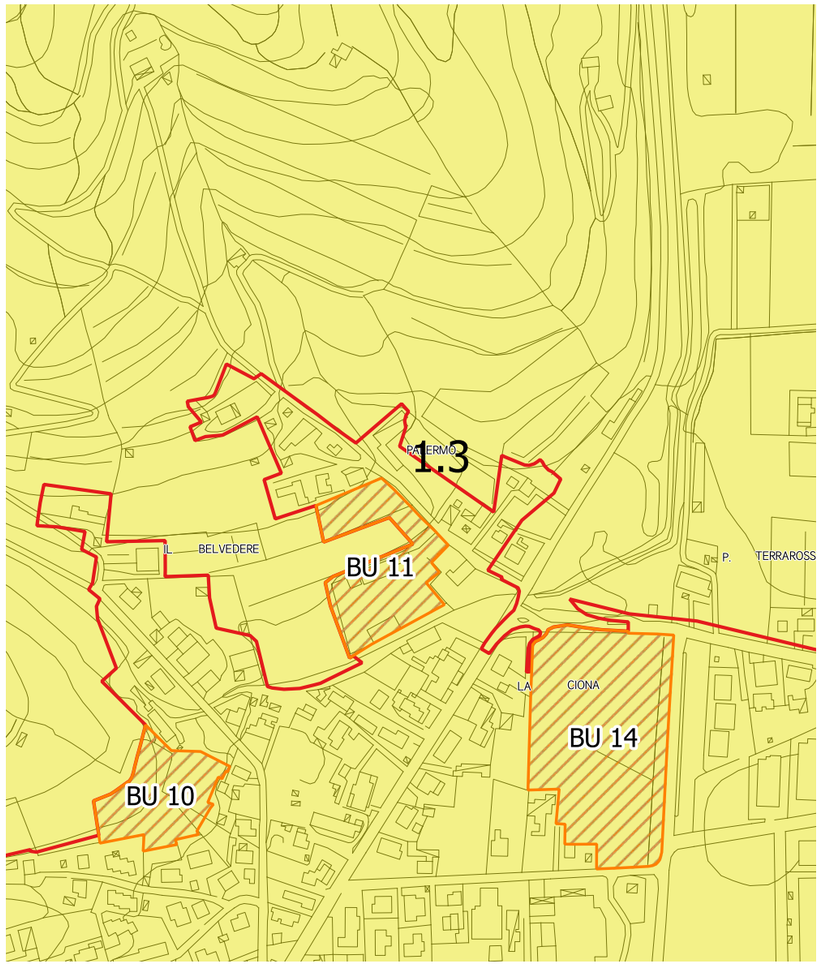
ST mq: 6.156

Scala: 1:5.000

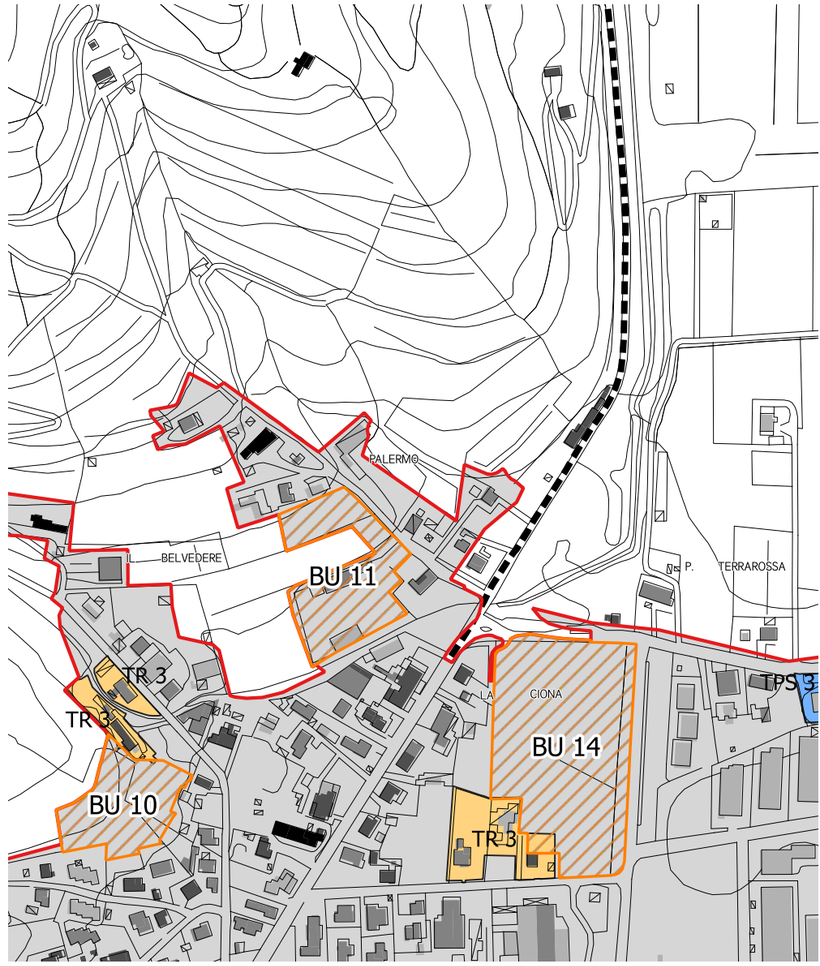
Scheda 9



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata al margine settentrionale dell'abitato di Cascine, in loc. La Ciona, dove sono presenti insediamenti residenziali ed un complesso precedentemente adibito ad attività artigianali. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo scarsamente strutturato (TR3), carente di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV l'area presenta caratteristiche di agricoltura periurbana, al margine del sistema degli oliveti terrazzati.

Obiettivi/Strategie

Le azioni di trasformazione dovranno avere come obiettivo la riqualificazione del margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) anche in connessione a strategie di rigenerazione urbana degli insediamenti esistenti, di potenziamento degli spazi pubblici e di adeguamento delle infrastrutture e degli standard, nonché di integrazione e valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico sia in termini visuali che fruitivi (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, all'adeguamento e potenziamento della rete infrastrutturale e degli standard, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, anche attraverso il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo per dare unitarietà all'edificato (Allegato 2 PIT/PPR). In tal senso dovranno essere mantenuti idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il contesto rurale, evitando saldature tra le aree urbanizzate.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

Sigla: BU 11

ST mq: 8.198

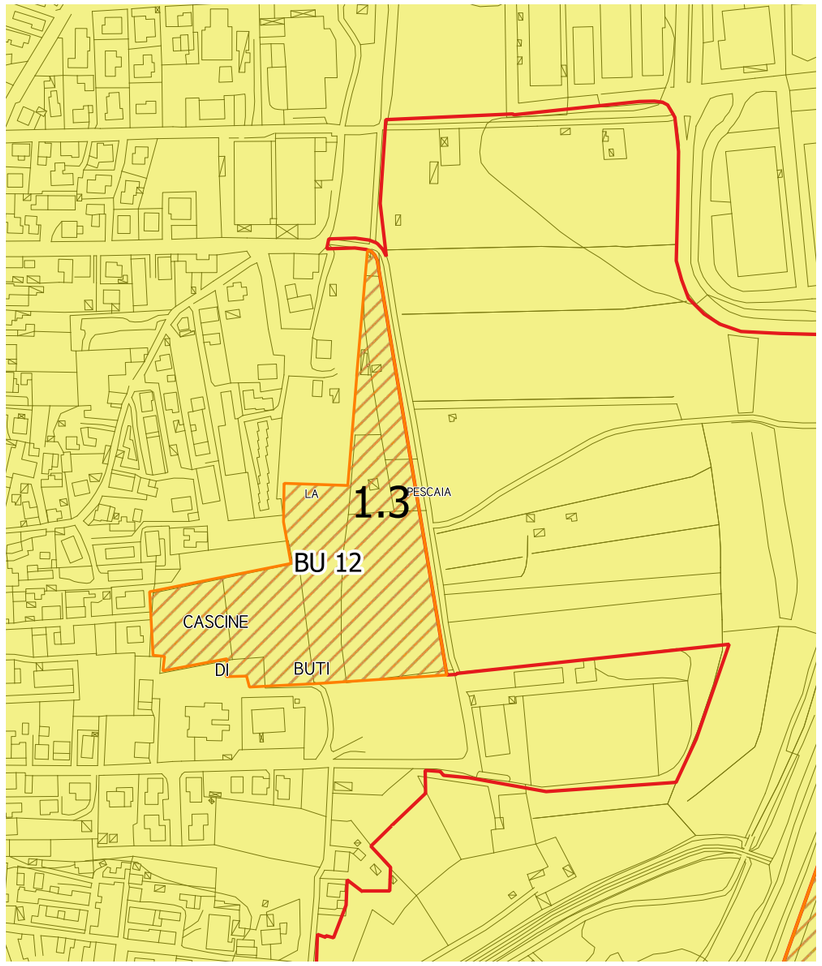
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

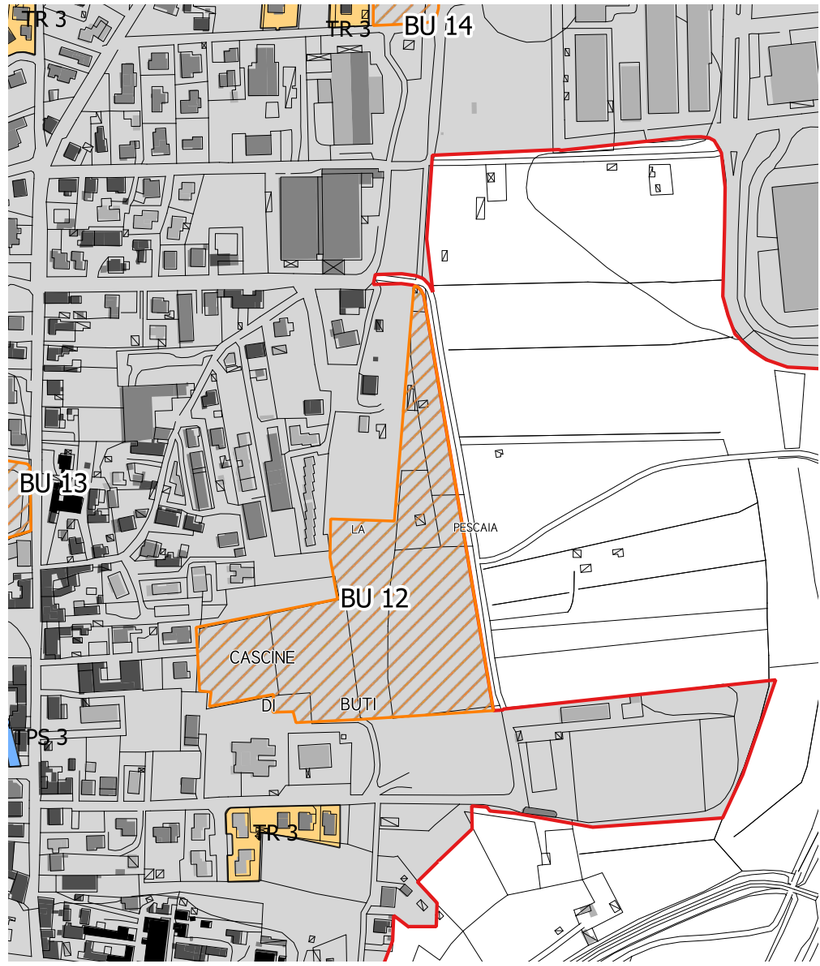
Scheda 10



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è ubicata al margine orientale del nucleo urbano di Cascine, ed è interposta tra il limite dell'edificato residenziale e via di Pescaia, al di là della quale si estende l'area produttiva (esistente ed in corso di attuazione). L'area è attraversata dall'asse della ex ferrovia Pontedera Lucca. L'ambito non presenta particolari criticità sotto l'aspetto idrogeomorfologico (Invariante I). Rispetto all'Invariante II l'area si colloca al margine di un più ampio ambito di pianura identificato come nodo agrosistemico, anche se connotato dalla presenza di insediamenti urbani consolidati ed infrastrutture esistenti. Rispetto all'Invariante III l'area si caratterizza come area di margine di un tessuto insediativo scarsamente strutturato (TR3), carente di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV l'area presenta caratteristiche di agricoltura periurbana, priva di particolari connotazioni.

Obiettivi/Strategie

L'area riveste un ruolo strategico come potenziale filtro e connessione tra il tessuto urbano e gli insediamenti produttivi della piana di Cascine, anche in funzione degli obiettivi di recupero e valorizzazione del corridoio della ex ferrovia come greenway territoriale e asse delle politiche di riqualificazione urbana della frazione. In tal senso l'ambito è funzionale alla realizzazione di spazi a standard, servizi, infrastrutture per la mobilità lenta, in connessione ad interventi di riordino e riqualificazione dei margini urbani e di adeguamento e riorganizzazione della rete viaria urbana, con particolare attenzione alla qualità dei fronti costruiti ed alla salvaguardia/valorizzazione delle connessioni visuali e fruitive con il contesto paesaggistico ambientale e con la rete degli spazi verdi interni alla struttura insediativa (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno prevedere interventi di recupero e valorizzazione dell'asse ferroviario dismesso in connessione con il riordino e la razionalizzazione del sistema viario e la riqualificazione del margine insediativo, anche attraverso la localizzazione di standard ed attrezzature di servizio. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il contesto ambientale attraverso il mantenimento di idonei varchi e spazi a verde, anche con funzione di connessione ecologica e integrazione paesaggistica con il corridoio fluviale da qualificare costituito dal Canale Emissario.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

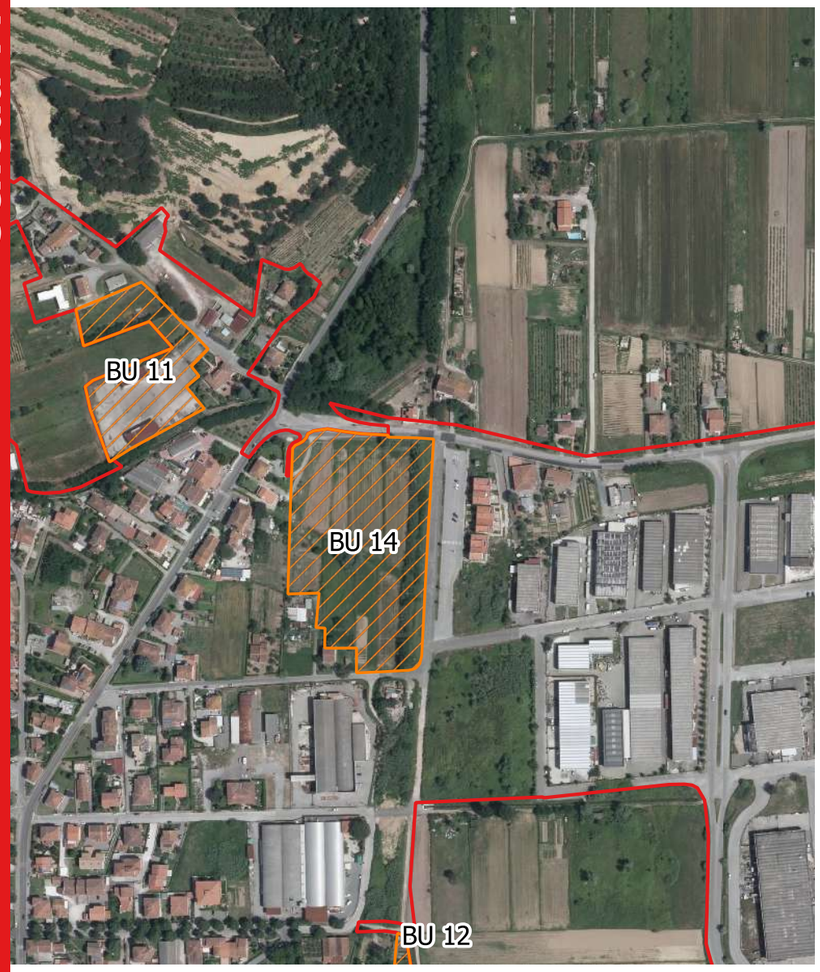
Comune: Buti

Sigla: BU 12

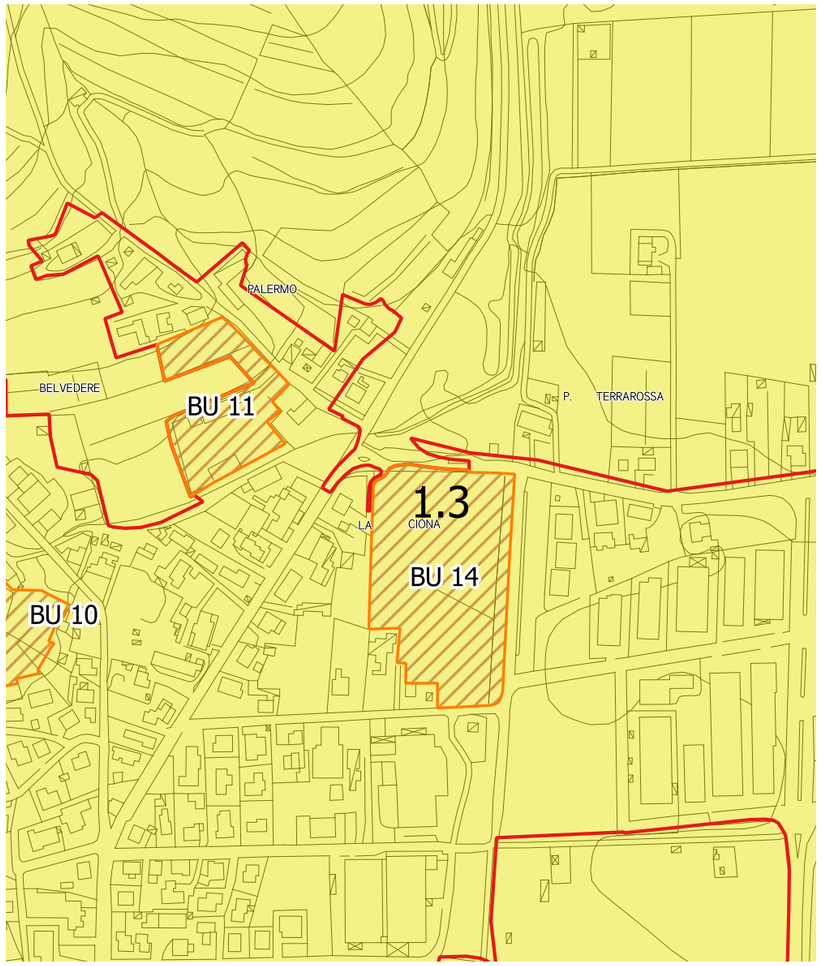
ST mq: 33.191

Scala: 1:5.000

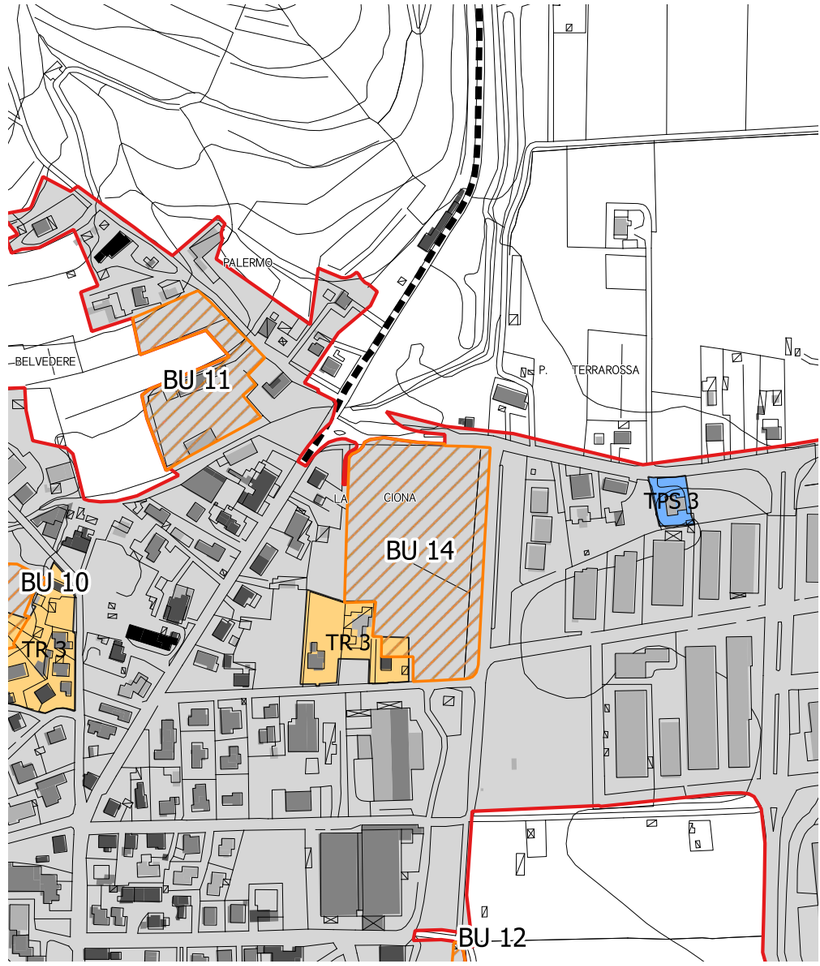
Scheda 11



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, di morfologia pianeggiante, è ubicata al margine nord orientale del tessuto urbano della frazione di Cascine, ed è delimitata sul lato est dal tracciato della ferrovia dismessa Pontedera – Lucca, oltre il quale si sviluppa l'area produttiva di Cascine. L'ambito ha pertanto caratteristiche interstiziali rispetto alla struttura insediativa esistente, dalla quale è quasi interamente racchiuso. Sotto l'aspetto idrogeomorfologico l'ambito è classificato come "pianura pensile" (Invariante I). Rispetto all'Invariante II non sono rilevabili nodi, direttrici o corridoi della rete ecologica. Rispetto all'Invariante III l'area costituisce un ambito pressoché intercluso rispetto ad un esteso tessuto residenziale e produttivo consolidato (TR3- TPS1), carente tuttavia di adeguate urbanizzazioni e standard. Rispetto all'Invariante IV (morfotipi rurali) non sono presenti connotazioni di rilievo.

Obiettivi/Strategie

Per la sua ubicazione e conformazione, l'area è funzionale alla definizione e riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità dei fronti costruiti ed alla salvaguardia/valorizzazione delle connessioni visuali e fruitive con il territorio rurale sul lato nord e con la rete degli spazi verdi interni alla struttura insediativa, con particolare riferimento alle strategie di recupero e valorizzazione dell'asse ferroviario dismesso come greenway territoriale e asse delle politiche di riqualificazione urbana della frazione (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di PIT/PPR riferiti all'articolazione territoriale 1.3 Piana Livorno Pisa Pontedera, gli interventi di trasformazione disciplinati dal POC dovranno essere rivolti alla definizione e qualificazione del margine urbano, alla riqualificazione e potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, nel rispetto delle connessioni ambientali, visuali e fruitive tra insediamenti e territorio aperto, con particolare attenzione al recupero ed alla valorizzazione delle relazioni con l'asse ferroviario dismesso quale corridoio verde a infrastruttura per la mobilità lenta. In tal senso nell'area potranno essere previsti spazi a standard, servizi, percorsi ciclopedonali, in connessione ad interventi di riordino e riqualificazione dei margini urbani e di adeguamento e riorganizzazione della rete viaria. Attenzione particolare dovrà essere posta nel garantire l'efficienza del sistema di regimazione delle acque superficiali, che in passato ha evidenziato aspetti di criticità.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Buti

Sigla: BU 14

ST mq: 19.352

Scala: 1:5.000

Calcinaia

Scheda Sardina

Atlante PSI VALDERA



Ambito Sub-Locale

L'area in oggetto si attesta sul vertice dell'antico meandro dell'Arno, si configura come area produttiva importante del Comune di Calcinaia, dove le geometrie del territorio rurale improntato dal paleoalveo del fiume hanno fortemente condizionato la configurazione degli insediamenti. Sebbene l'area sia a prevalente funzione produttiva, e turistico ricettiva, non mancano episodi insediativi diversi che frammentano gli ambiti specializzati. Ambito complesso, mostra una condizione irrisolta rispetto alla dotazione di spazi pubblici funzionali all'impresa e una distribuzione infrastrutturale in attesa di concludersi in modo funzionale adeguato alle attività esistenti.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete abbiamo l'obiettivo di tale strategia prevalentemente finalizzata al recupero, ammodernamento e potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con la realizzazione della nuova Sarzanese Valdera SS 439 di circonvallazione al nucleo di Sardina. Rispetto alla Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali, invece, l'obiettivo è quello della protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili. Altro obiettivo risulta il consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Infine obiettivo comune delle aree strategiche presenti è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare l'ambito di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici e di adeguata viabilità. Gli interventi dovranno essere volti alla riqualificazione dei margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, le connessioni visuali e fruitive tra territorio antropizzato e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

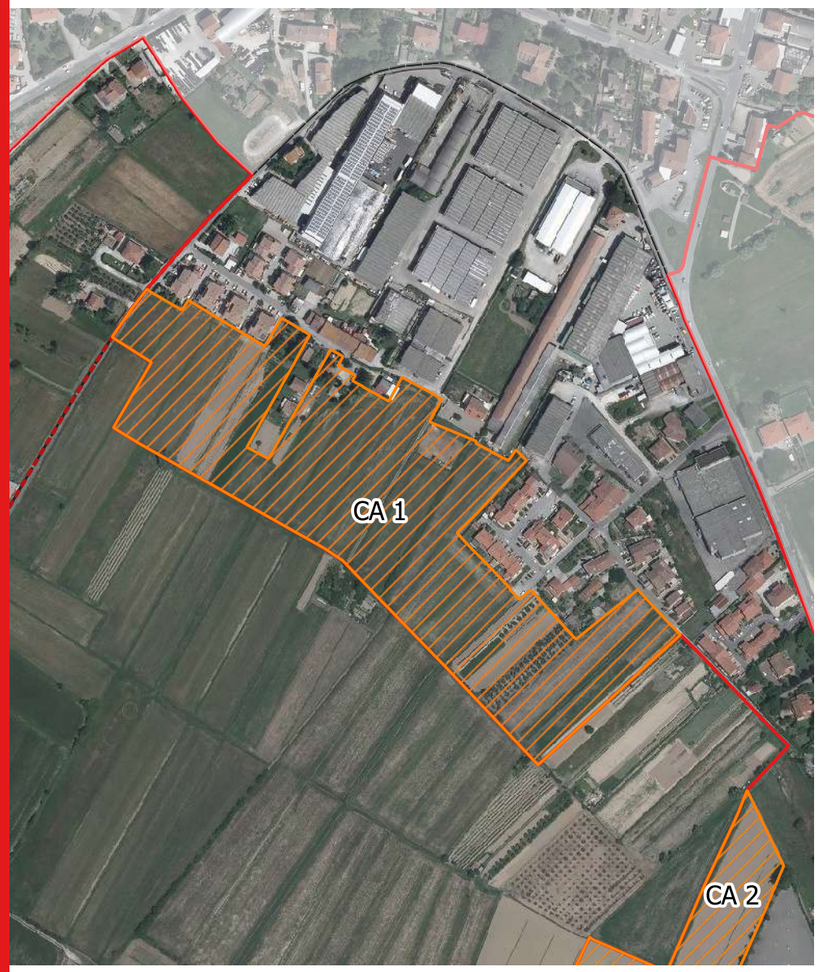
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 1/7

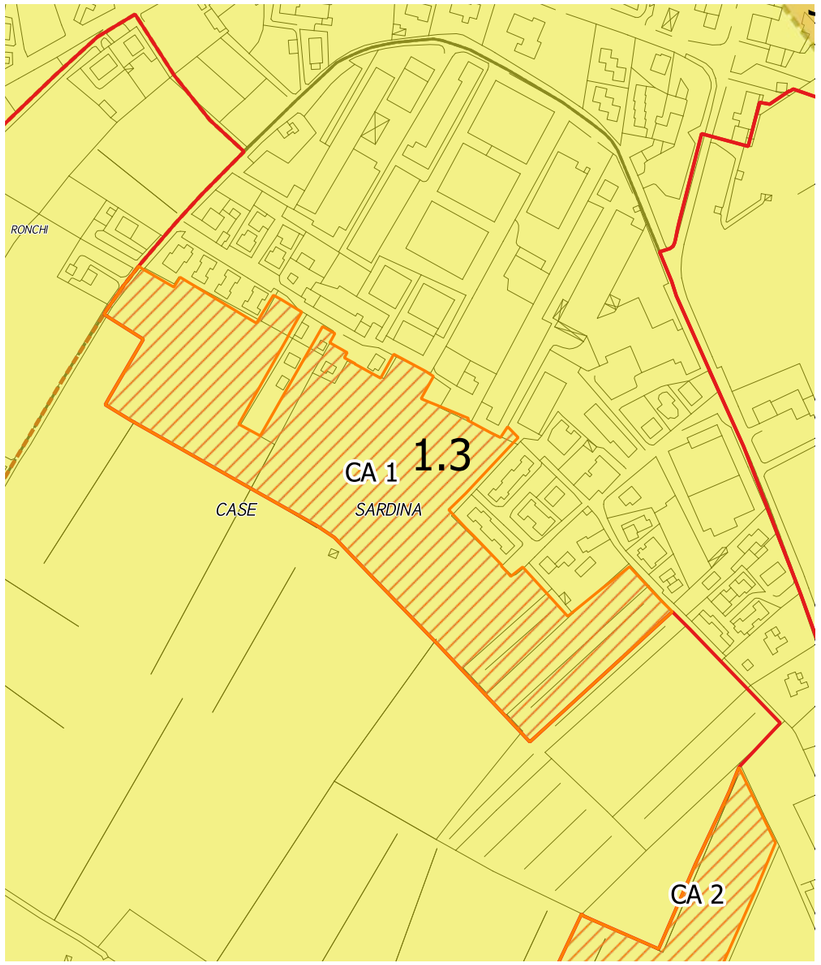
ST mq: 173.399

Scala: 1:7.000

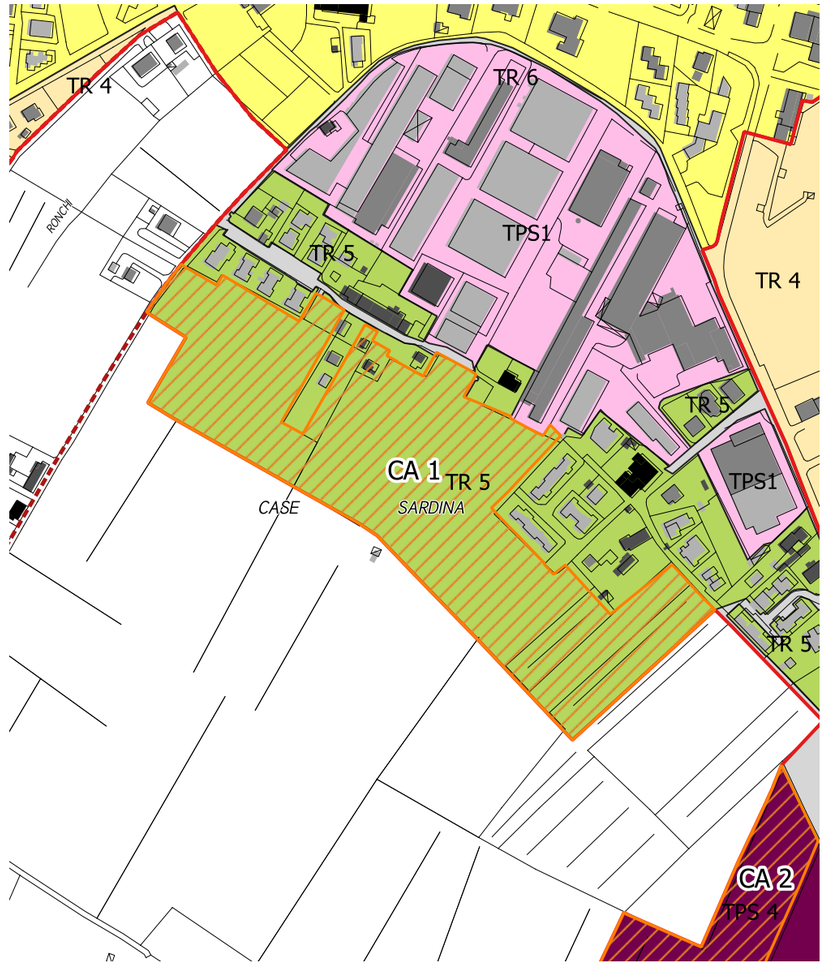
Scheda Sardina CA 1



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Sardina. Di natura pianeggiante questa porzione di territorio attualmente confina con una zona di carattere misto: residenziale e produttivo. La superficie territoriale è di circa mq 50.000. Rispetto all'Invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico delle pianure bonificate per diversione e colmata. Secondo l'Invariante II non si ravvisano particolari problematiche per una trasformazione del territorio in quanto l'area non risulta interessata dalla direttrice di connettività di livello regionale presente più a sud. Per l'Invariante III l'area è contraddistinta da un tessuto ad isolato e blocchi aperti e blocchi prevalentemente residenziali e per l'Invariante IV questa porzione di territorio ricade all'interno dell'area coltivata a seminativo semplice.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al completamento del sistema residenziale (TR5 All. 2 PIT/PPR) ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare della viabilità per la distribuzione dei flussi di traffico delle aree a destinazione residenziale presenti in questa porzione di territorio e della viabilità di collegamento con la strada statale Sarzanese-Valdera. Quest'azione avrà anche l'obiettivo di riqualificare il margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) e consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana (Ob. 1 Dir 1.1 PIT/PPR) evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni di riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo presente cercando di ricostruire le relazioni territoriali tra costruito, che dovrà convergere su azioni di rigenerazione urbana, e spazio aperto anche attraverso dotazioni di verde pubblico o privato che possa fungere da filtro (Ob. 1 Piana Pisa Livorno Pontedera 8). Proprio in questo senso sarà importante evitare saldature tra le aree urbanizzate, mantenendo alcuni varchi inedificati e promuovendone la riqualificazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8). Sarà, inoltre, importante garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque nel rispetto del reticolo delle fosse campestri qui presenti e evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide (Dir. Inv. I abaco PIT/PPR).

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 1

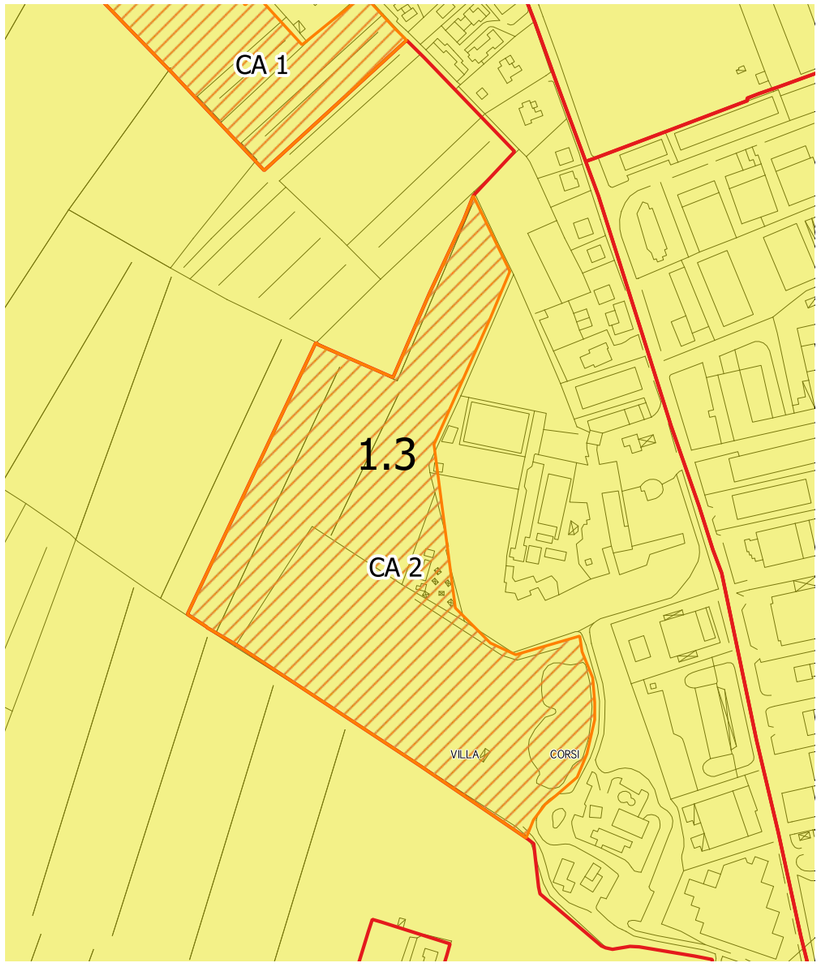
ST mq: 58.491

Scala: 1:5.000

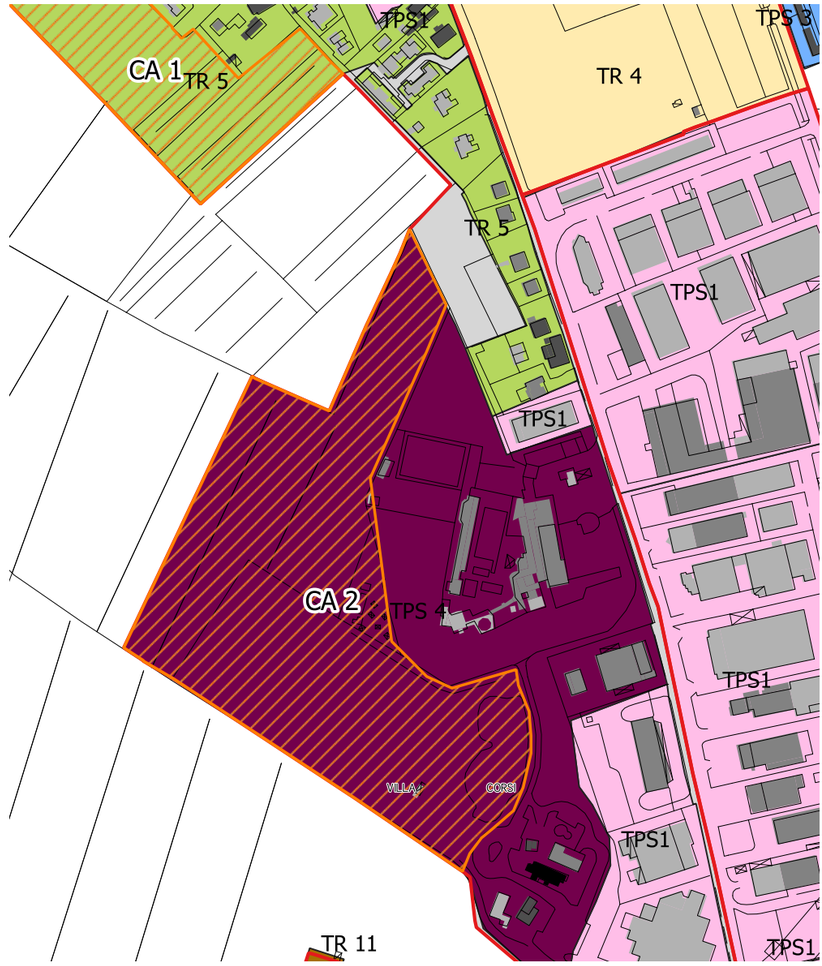
Scheda Sardina CA 2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di intervento è ai margini del sistema insediativo urbano di Sardina che in questa porzione di territorio assume carattere di tipo turistico ricettivo. Di natura pianeggiante questa porzione di territorio attualmente confina con una zona già dedicata a questo tipo di destinazione d'uso. La superficie territoriale è di circa a mq 47.100. Rispetto all'Invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico delle pianure bonificate per diversione e colmata. Secondo l'Invariante II non si ravvisano particolari problematiche per una trasformazione del territorio in quanto l'area non risulta interessata dalla direttrice di connettività di livello regionale presente più a nord. Per l'Invariante III l'area è contraddistinta da un tessuto a piattaforma residenziale e turistico ricettiva e per l'Invariante IV questa porzione di territorio ricade all'interno dell'area coltivata a seminativo semplice.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al completamento del sistema turistico (TPS4 All. 2 PIT/PPR) che si può integrare in questi ambiti con il sistema residenziale di nuova previsione, al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi pubblici per l'abitato con caratteristiche residenziali di Sardina (parcheggi, aree a verde, attrezzature sportive, viabilità) e alla definizione di ambiti e spazi di ambientazione teso anche alla tutela del sistema idraulico superficiale evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti promuovendone la riqualificazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8). Quest'azione avrà anche l'obiettivo di ricomporre il disegno del margine urbano.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni che possano evitare saldature tra le aree già edificate mantenendo i varchi esistenti e perpetrandone la riqualificazione al fine di mantenere le relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini esistenti. Si dovranno evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti promuovendone la riqualificazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8).

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

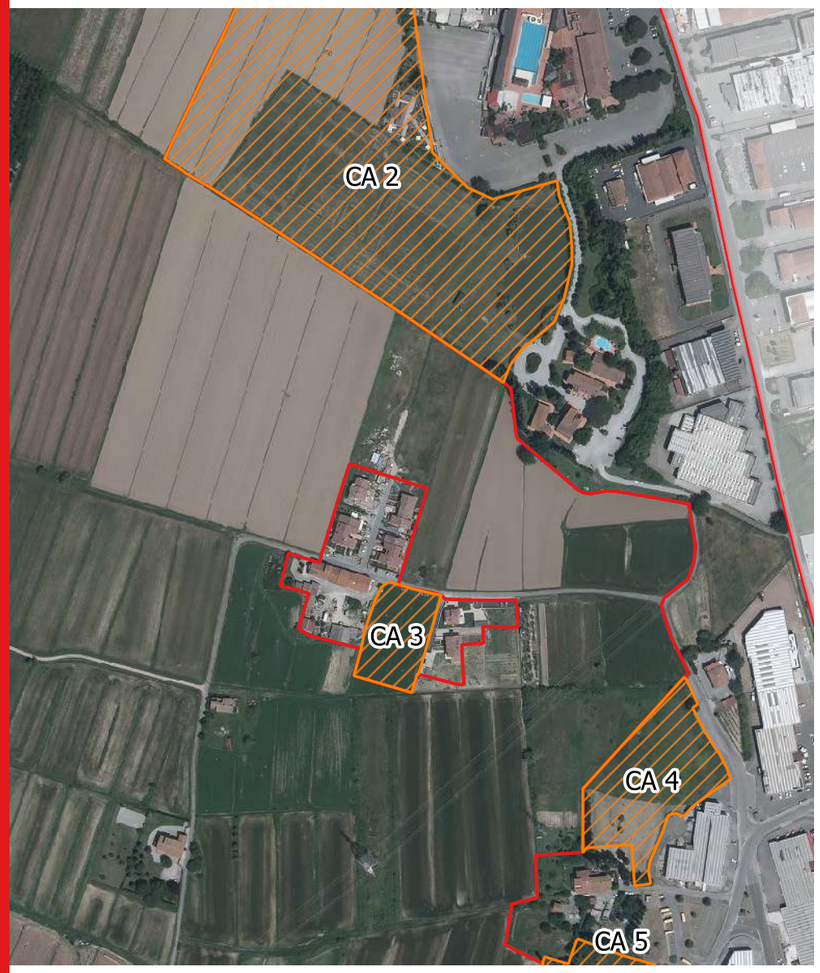
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 2

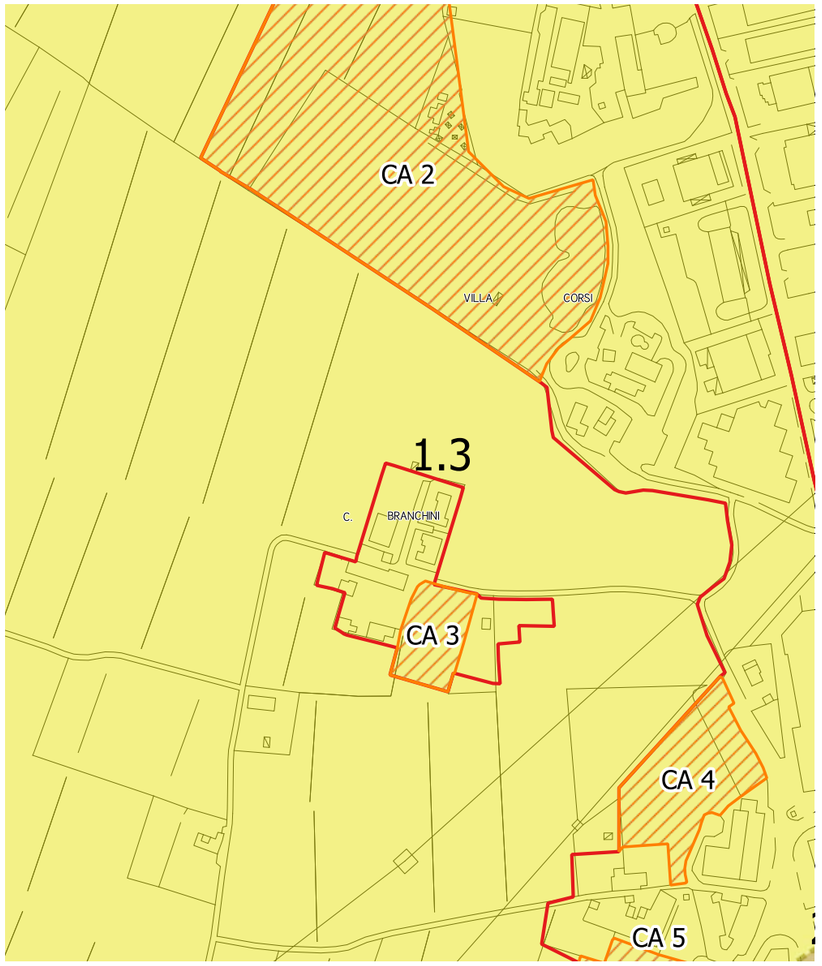
ST mq: 69.944

Scala: 1:5.000

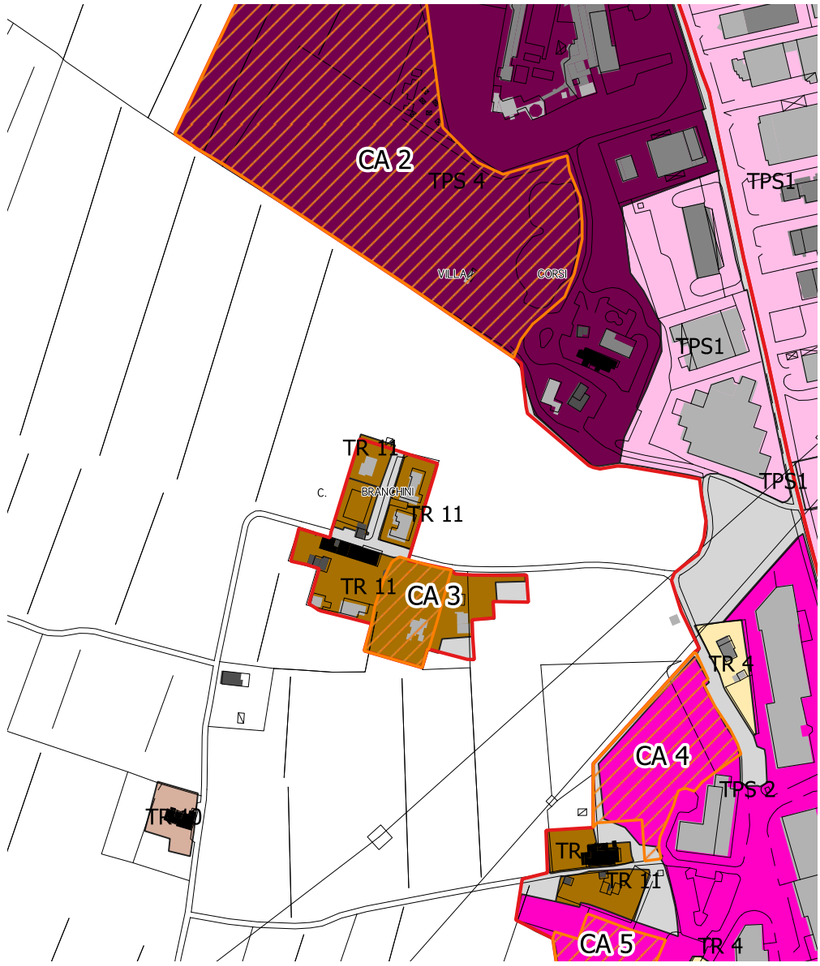
Scheda Sardina CA 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Permesso a Costruire Convenzionato "BC 1.1" approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 28/04/2016. Convenzione del 21/07/2016 Rep. n. 30031 Raccolta n. 21.222. In corso di in esecuzione.

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 3

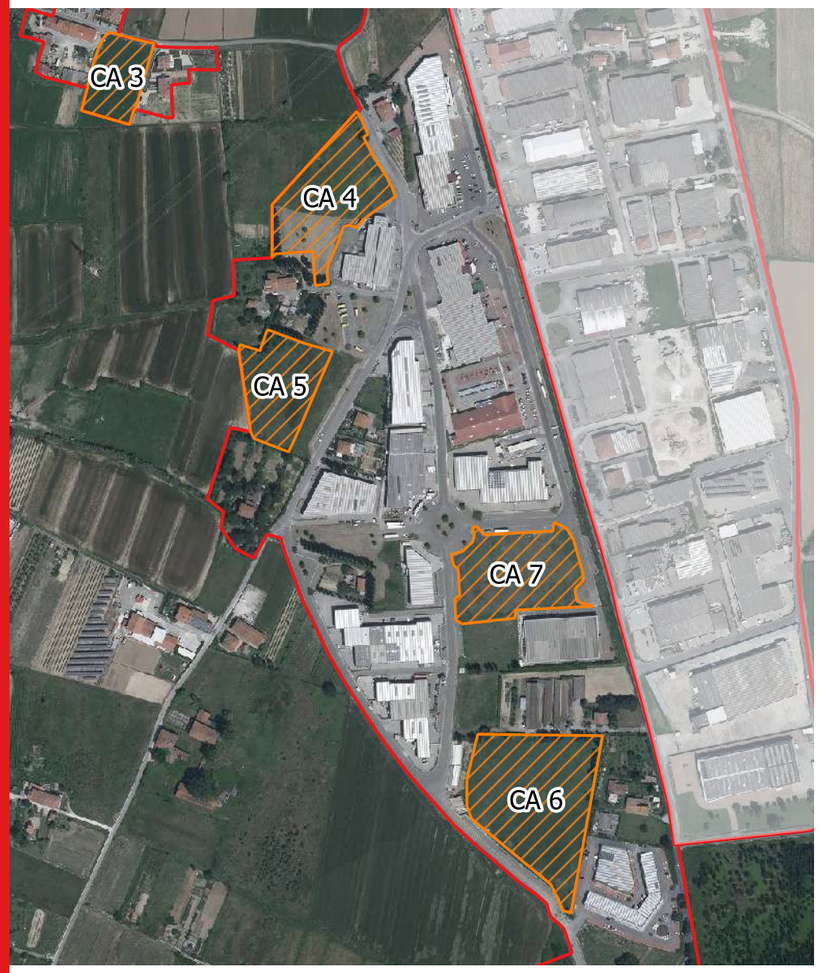
ST mq: 4.125

Scala: 1:5.000

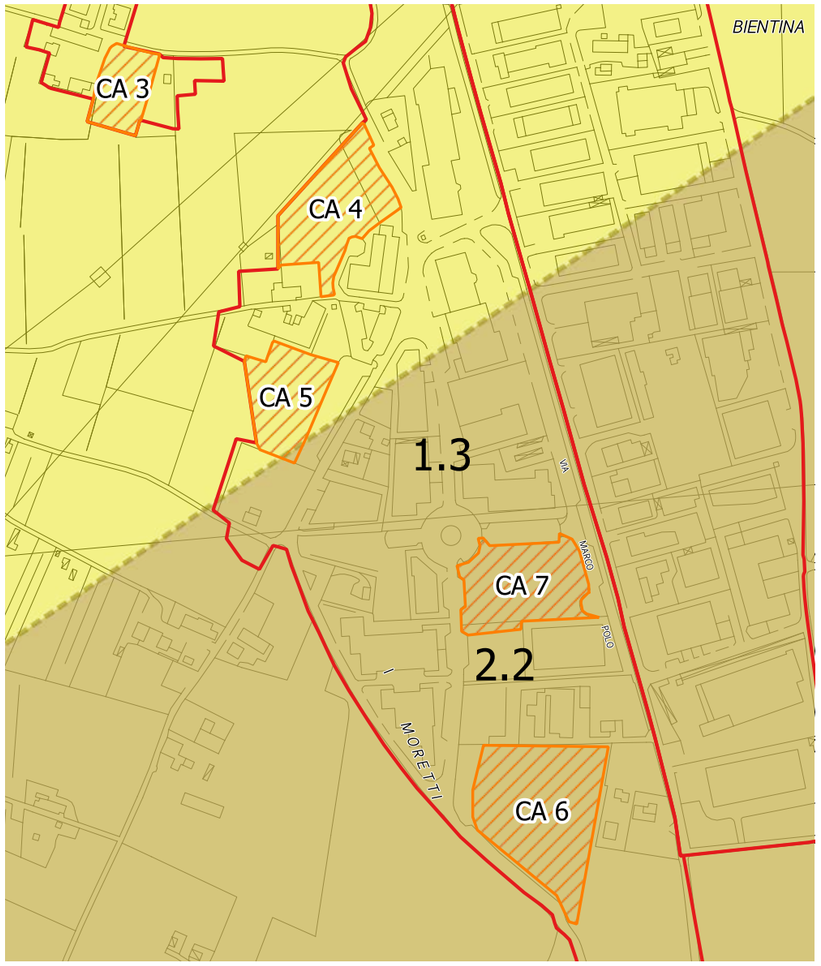
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Atlante PSI VALDERA

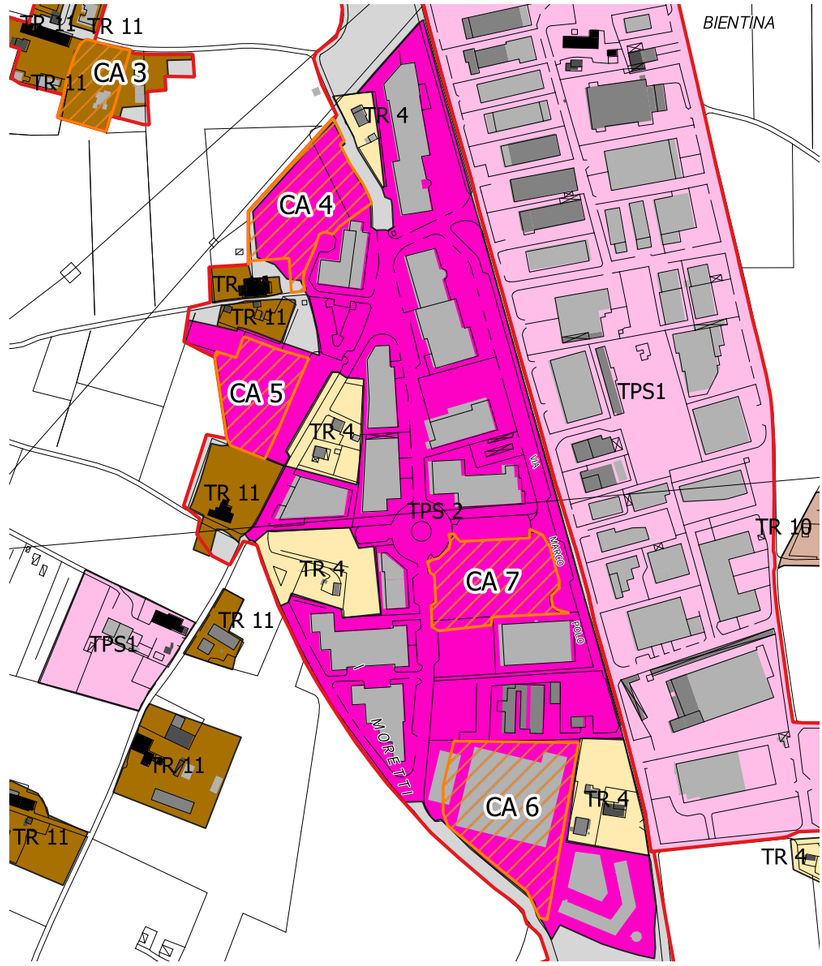
Scheda Sardina CA 4-5-6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Le aree di intervento sono interne al sistema insediativo urbano di Sardina a carattere produttivo. Fanno parte di un sistema più ampio di aree ricomprese all'interno di un Permesso a Costruire Convenzionato denominato "CP 1.2" per mezzo di Accordo Procedimentale n. 917 del 02/03/2017 e conseguente variante urbanistica adottata con deliberazione di C.C. n. 56 del 21/11/2017 e con efficacia da BURT n. 32 del 02/08/2018 in corso di esecuzione. Alcuni fabbricati sono già stati costruiti e precisamente con PDC n. 2 del 04/04/2017 e n. 6 del 10/05/2017. Tali fabbricati sono ubicati all'interno dell'area n. 6. Per l'area 5 è inoltre in corso la firma di un protocollo con Invest in Tuscany per l'insediamento di un impianto produttivo totalmente green. Tali aree si prestano al completamento del sistema produttivo ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico esistenti in questa parte di territorio. La naturale destinazione produttiva delle aree in questione vanno a riqualificare il margine urbano esistente per raggiungere la sua naturale estensione fino alla infrastruttura stradale di previsione nella località di Sardina.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 4/6

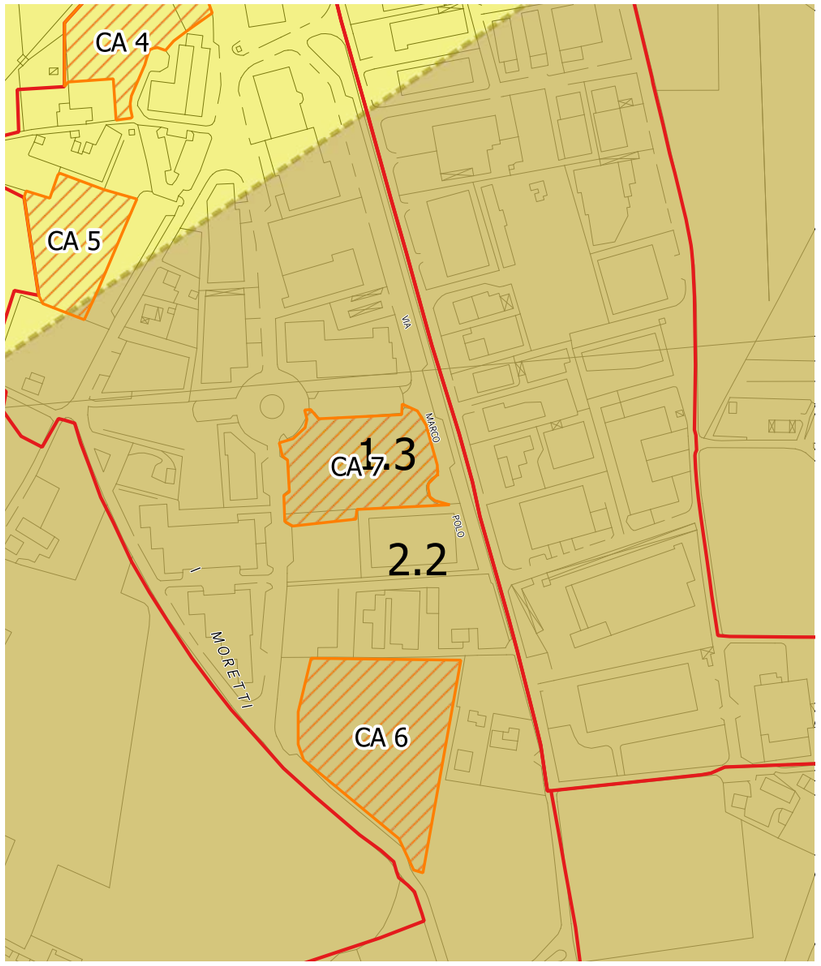
ST mq:
n.1: 9.679 n.3: 14.927
n.2: 6.783

Scala: 1:6.000

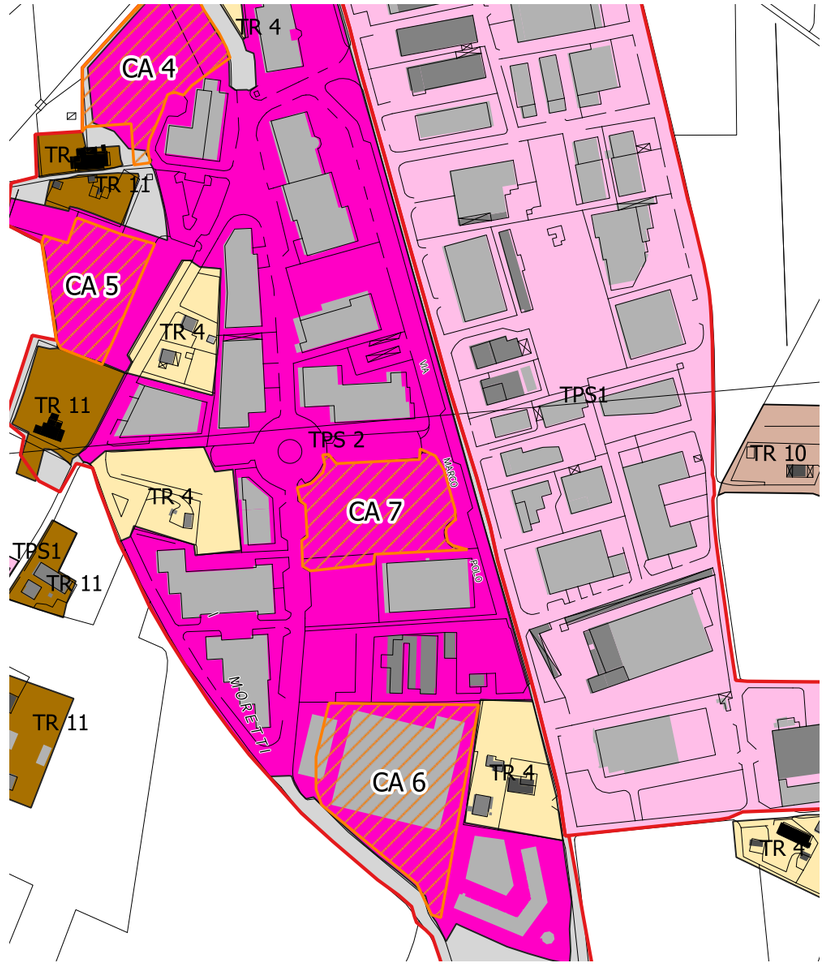
Scheda Sardina CA 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova all'interno del sistema insediativo urbano di Sardina. Di natura pianeggiante questa porzione di territorio è ubicata all'interno del sistema produttivo di questa località. La superficie territoriale è di circa mq 8.700 suddivisa. Rispetto all'Invariante I e II l'area ricade non presenta particolari motivazioni ostative per una sua edificazione. Per l'Invariante III l'area è contraddistinta da un tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1 All. 2 PIT/PPR) e per l'Invariante IV non ricade in ambito rurale.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al completamento del sistema produttivo ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico. L'area risulta già urbanizzata e le infrastrutture presenti la connotano in un tessuto produttivo già consolidato. Su tale area è stato presentato un Permesso di Costruire Convenzionato con Prot. 11009 del 16/07/2019 in corso di istruttoria.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso un'edificazione nel rispetto dei morfotipi urbani/produttivo esistenti senza alterare la maglia e la struttura urbana già ben definita in questo ambito territoriale.

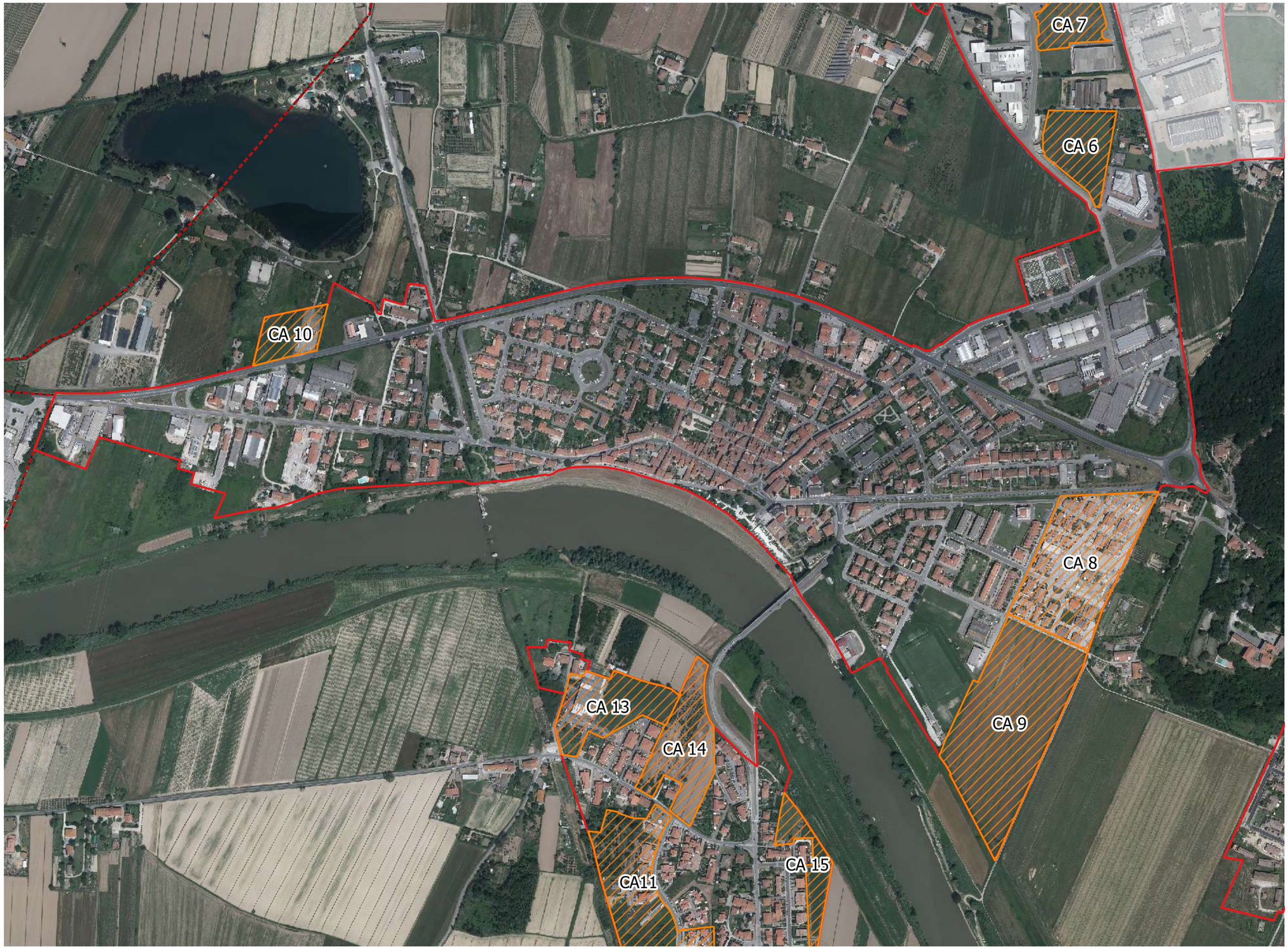
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 7

ST mq: 9.450

Scala: 1:5.000

Scheda Calcinaia



Ambito Sub-Locale

Tale ambito si conforma come un'ampia porzione di territorio comprendente il capoluogo comunale e le aree agricole contermini, in parte assimilabili ad aree complementari al contesto urbano, in parte consistenti in aree miste che vedono la presenza di episodi insediativi isolati o lungo strada. Comprende tutto il centro abitato di Calcinaia, capoluogo del comune adagiato sull'ansa dell'Arno, strutturato dall'antica Vicarese e la sua variante che ne circoscrive il limite a nord. Tale porzione di territorio associa al nucleo storico una crescita recente fatta di forme insediative articolate secondo geometrie variabili, non continue e frammentate da vuoti residuali. Sotto il profilo funzionale, il centro capoluogo accentra su di sé le funzioni pubbliche di rappresentanza, spazi verdi qualificati, un tessuto commerciale e terziario minuto corrispondente agli insediamenti di impianto storico, ovvero privi di aree monofunzionali.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Visione 1: Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio l'obiettivo è quello della valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Altra strategia fondamentale è quella diretta alla promozione della mobilità dolce/sostenibile a basso impatto ambientale il cui obiettivo consiste nella riattivazione della vecchia ferrovia Lucca – Pontedera da recuperare come pista ciclabile oggetto di recente Accordo tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia e Pontedera e che attraversa proprio l'ambito di Calcinaia.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi previsti di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde pubblico e parcheggi pubblici che potranno evitare la saldatura tra insediamenti anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi. Il dimensionamento residenziale, fondamentalmente, proviene esclusivamente da interventi già convenzionati e che stanno restituendo a tale ambito una dotazione cospicua di aree a standard urbanistici.

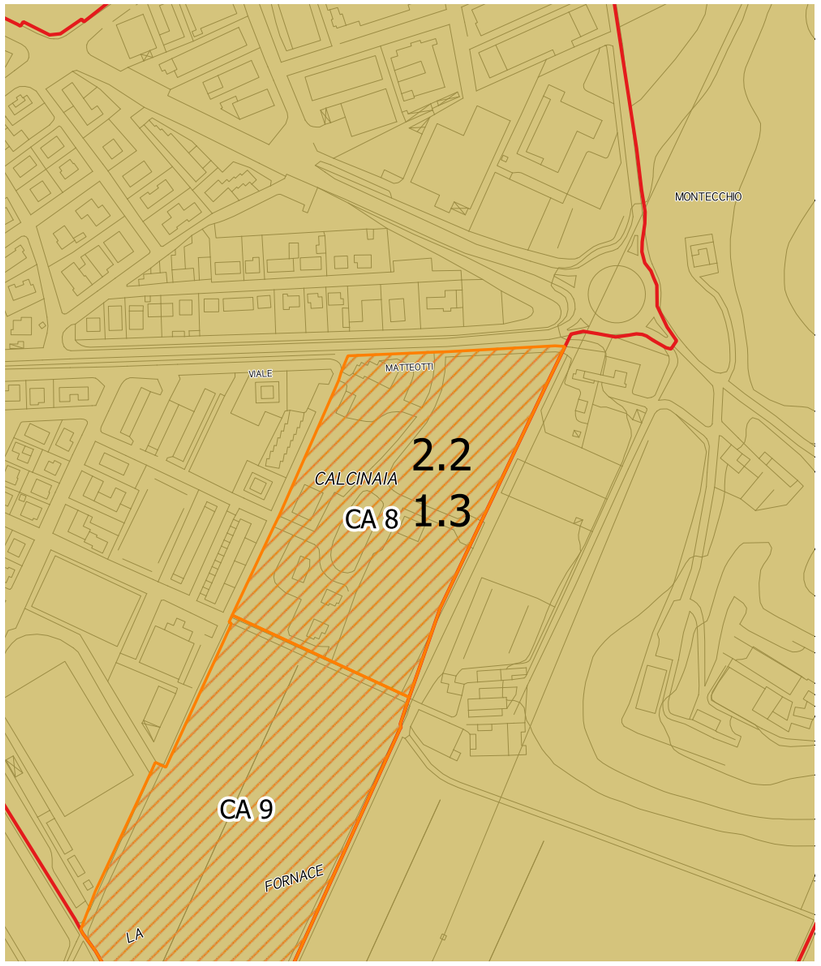
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Calcinaia	CA 8/10	109.275	1:7.000

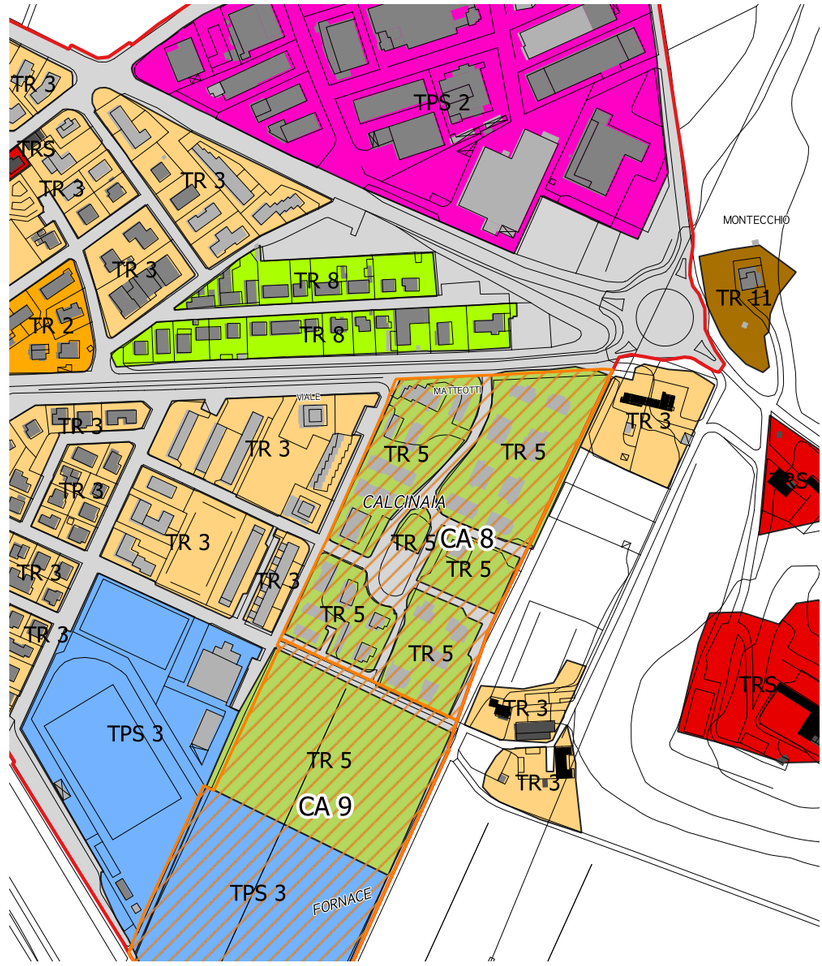
Scheda Calcinaia CA 8



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Piano di lottizzazione privato a carattere residenziale previsto nel RU approvato nel 2004, adottato con Delibera di C.C. n. 21 del 16/03/2006 e approvato con Delibera di C.C. n. 66 del 27/07/2006. Convenzione del 05/02/2008 Rep. n. 138845 Raccolta n. 15203. Completamente realizzato e con opere di urbanizzazione prese in carico da parte dell'Amministrazione Comunale nell'anno 2020.

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 8

ST mq: 42.007

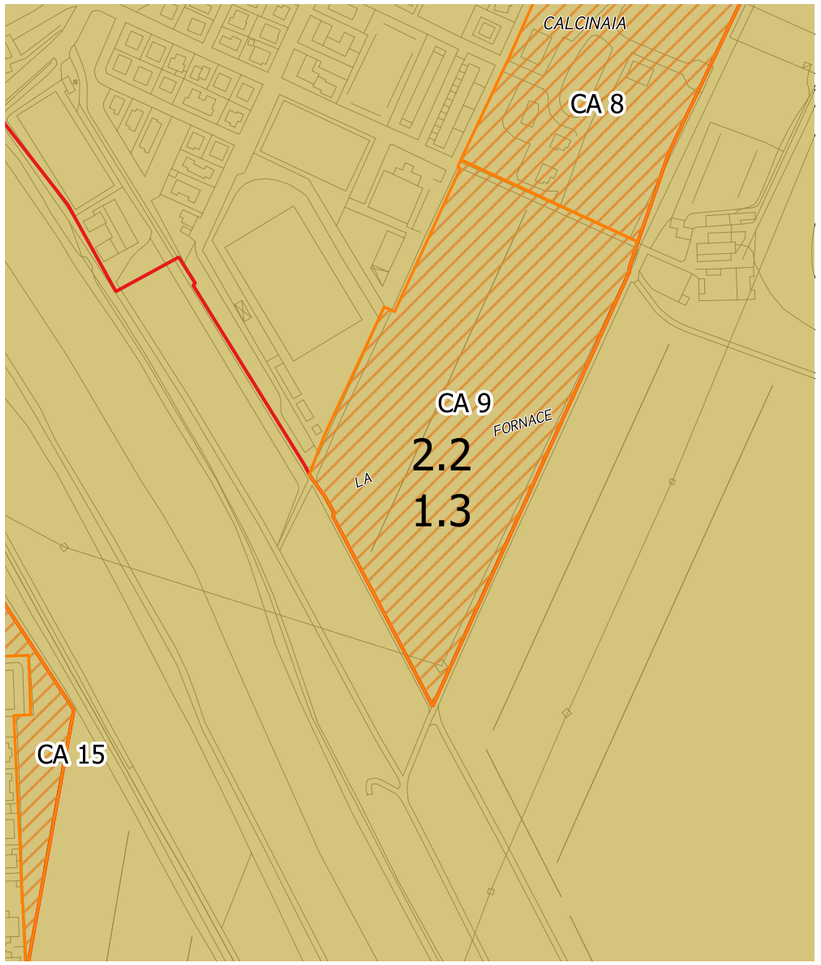
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

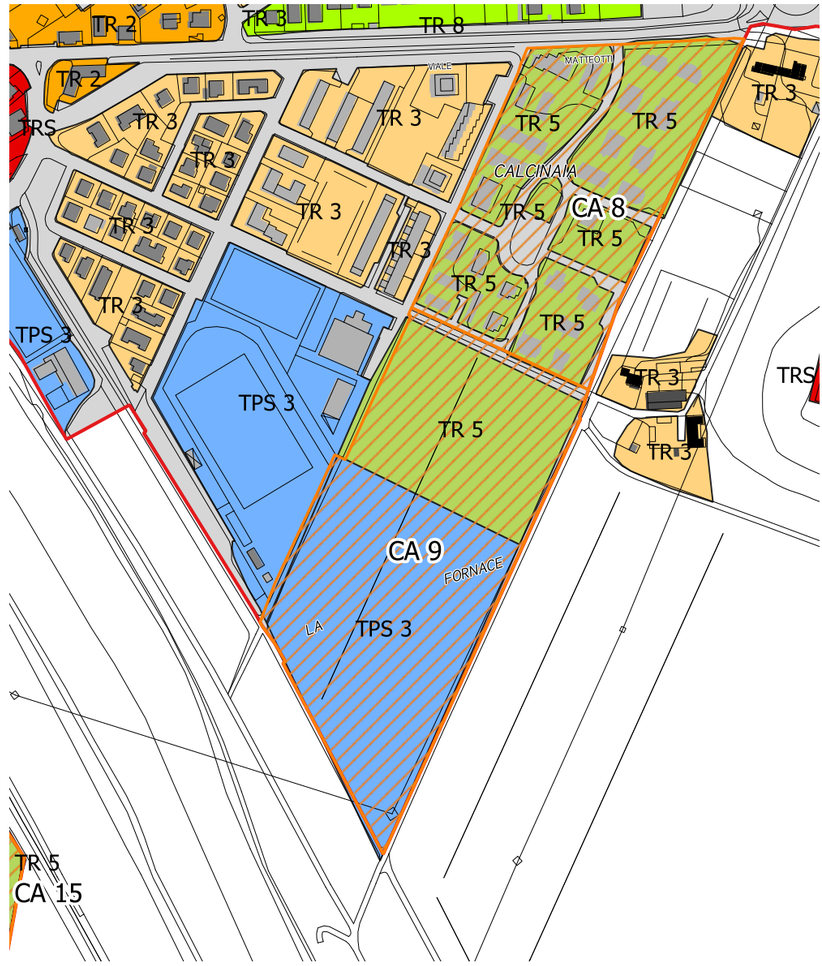
Scheda Calcinaia CA 9



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Piano di lottizzazione privato a destinazione residenziale nella parte posta a Nord, mentre nella parte a Sud sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria di miglioramento qualitativo e quantitativo della dotazione di standards. Previsto nel RU approvato nel 2014, è stato adottato con Delibera di C.C. n. 14 del 25/02/2019 e efficacia con BURT n. 17 del 24/04/2019. Convenzione del 17/05/2019 Rep. n. 33.308 Raccolta n. 23.982, in seguito alla quale sono stati ceduti in compensazione circa 36.000 mq. per standars. In corso di esecuzione.
Come sopraindicato, nella parte a Sud dell'area è presente infatti un ampio lotto per la realizzazione della Scuola dell'infanzia e primaria con Progetto Esecutivo approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 78 del 29/03/2017 lavori aggiudicati con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico 521 del 08/09/2020.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

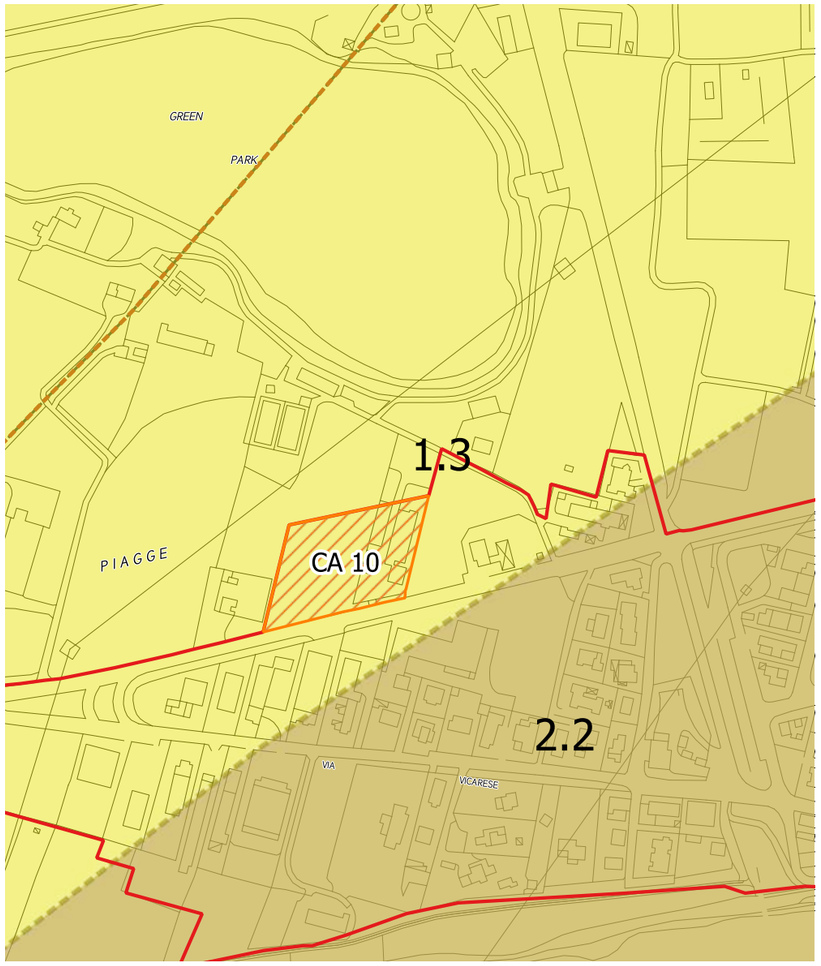
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Calcinaia	CA 9	58.067	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

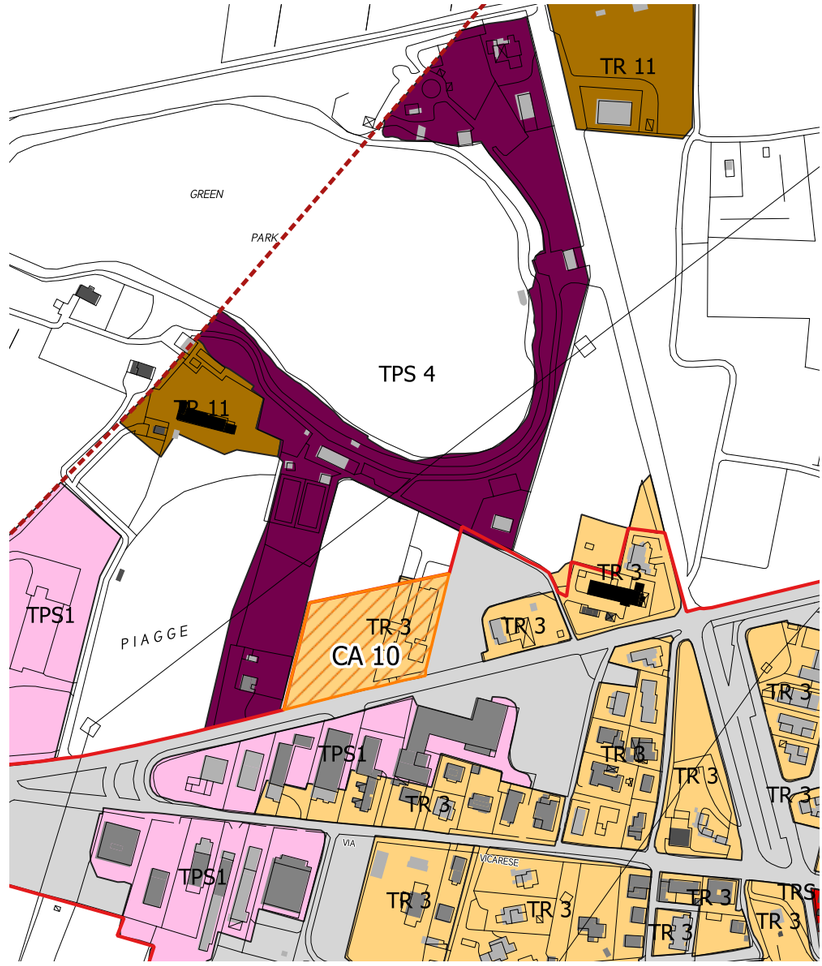
Scheda Calcinaia CA 10



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di intervento si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Calcinaia. Di natura pianeggiante questa porzione di territorio attualmente confina con area agricola e con una stazione di distribuzione di carburanti. La superficie territoriale è di circa mq 9.200. Rispetto all'Invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico delle pianure bonificate per diversione e colmata. Secondo l'Invariante II non si ravvisano particolari problematiche per una trasformazione del territorio. Per l'Invariante III l'area non è contraddistinta da nessun tessuto e per l'Invariante IV questa porzione di territorio ricade all'interno dell'area coltivata a seminativo semplice. L'area ricade all'interno delle aree tutelate per legge dal D.lgs 42/2004 art. 142 perché all'interno della fascia dei 300 mt dalla battigia del Lago del Marrucco.

Obiettivi/Strategie

L'urbanizzazione di tale area si rende necessaria per la realizzazione di un parcheggio a servizio di autotrasportatori e aziende.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni che possano evitare saldature tra le aree già edificate mantenendo i varchi esistenti e perpetrandone la riqualificazione al fine di mantenere le relazioni paesaggistiche con i contesti rurali e naturali contermini esistenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

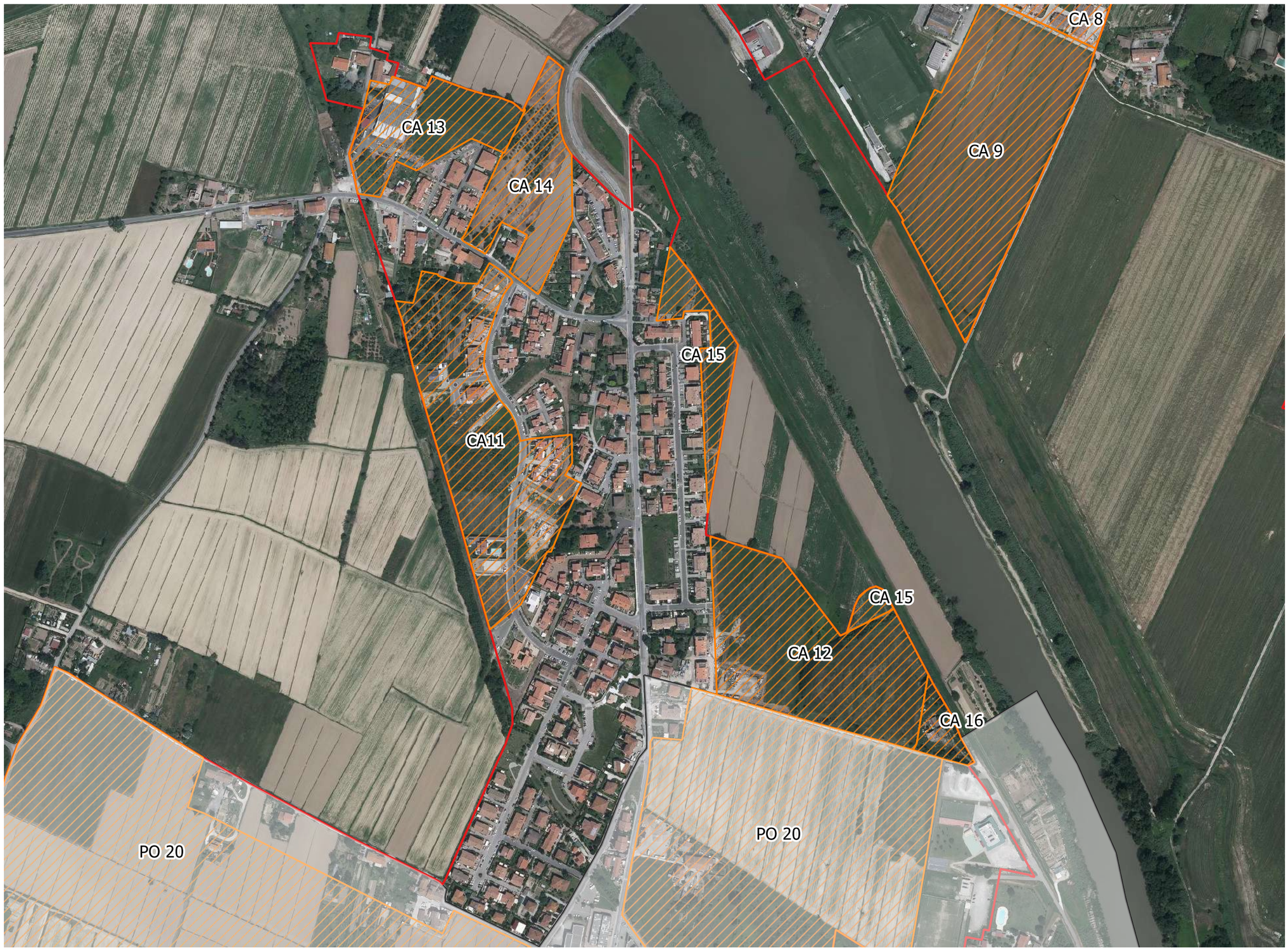
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 10

ST mq: 9.201

Scala: 1:5.000

Scheda Oltrarno



Ambito Sub-Locale

L'ambito è caratterizzato da nuclei rurali e consistenti insediamenti recenti posta in continuità con l'ansa del fiume in corrispondenza del nuovo ponte sull'Arno sulla via di collegamento con Calcinaia. Il complesso dei nuclei originari e quelli recenti ha formato un insediamento lineare e compatto lungo strada corredato da singoli episodi insediativi secondo una discontinuità che comprende ampi settori di impianto agricolo. Priva di una specifica caratterizzazione funzionale, prevalgono le funzioni residenziali, rendendo gli insediamenti presenti funzionalmente dipendenti dai centri di Calcinaia e Fornacette.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Visione 1: Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio l'obiettivo principale di tale porzione di territorio è quello relativo alla valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Altra strategia fondamentale è quella diretta alla promozione della mobilità dolce/sostenibile a basso impatto ambientale il cui obiettivo consiste nella riattivazione della vecchia ferrovia Lucca – Pontedera da recuperare come pista ciclabile oggetto di recente Accordo tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia e Pontedera e che attraversa proprio l'ambito di Oltrarno.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi previsti dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e a parcheggi che potranno evitare la saldatura tra insediamenti anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi. Gli interventi dovranno essere volti alla riqualificazione dei margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, le connessioni visuali e fruitive tra insediamenti e territorio rurale compreso tra il territorio già urbanizzato e l'area perifluviale.

Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

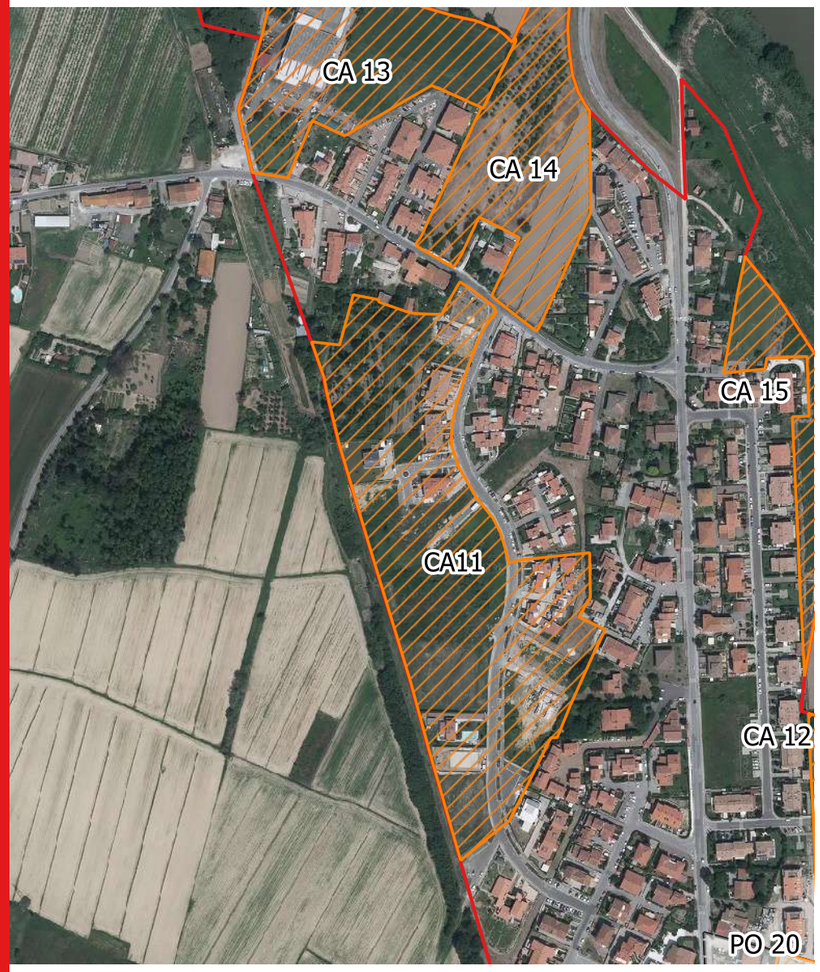
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 11/16

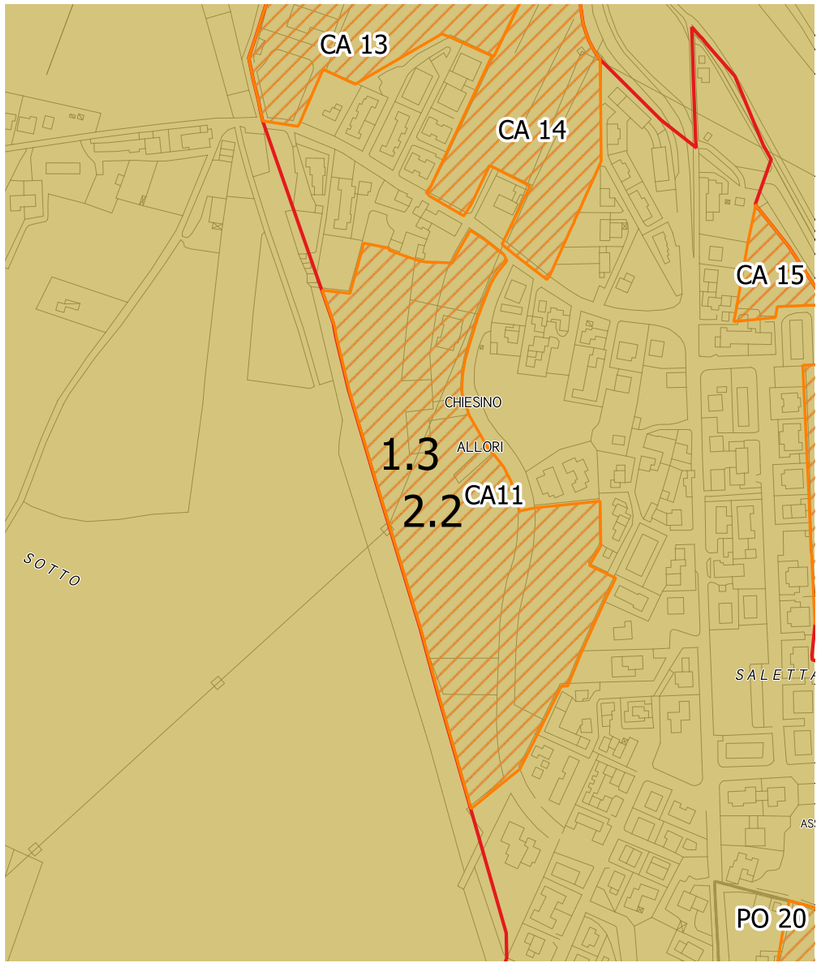
ST mq: 151.580

Scala: 1:5.000

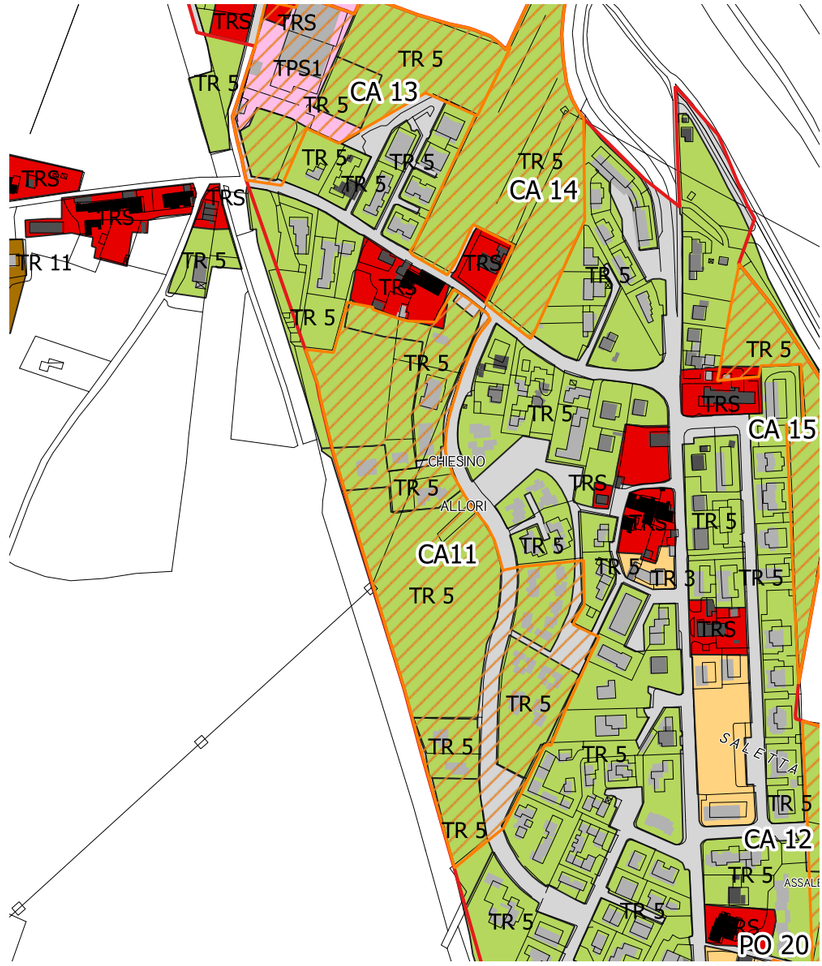
Scheda Oltrarno CA 11



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Piano di lottizzazione "H" Oltrarno privato a destinazione residenziale e commerciale previsto dal RU approvato nel 2004. È stato adottato con Delibera di C.C. n. 3 del 12/01/2006 e approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 04/04/2006 e variante adottata con Delibera di C.C. n.48 del 30.07.2018 efficace dal 13.03.2019. Convenzione del 15/09/2006 con Rep. 17563 e successiva integrazione. Raccolta 10626. In corso di esecuzione.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

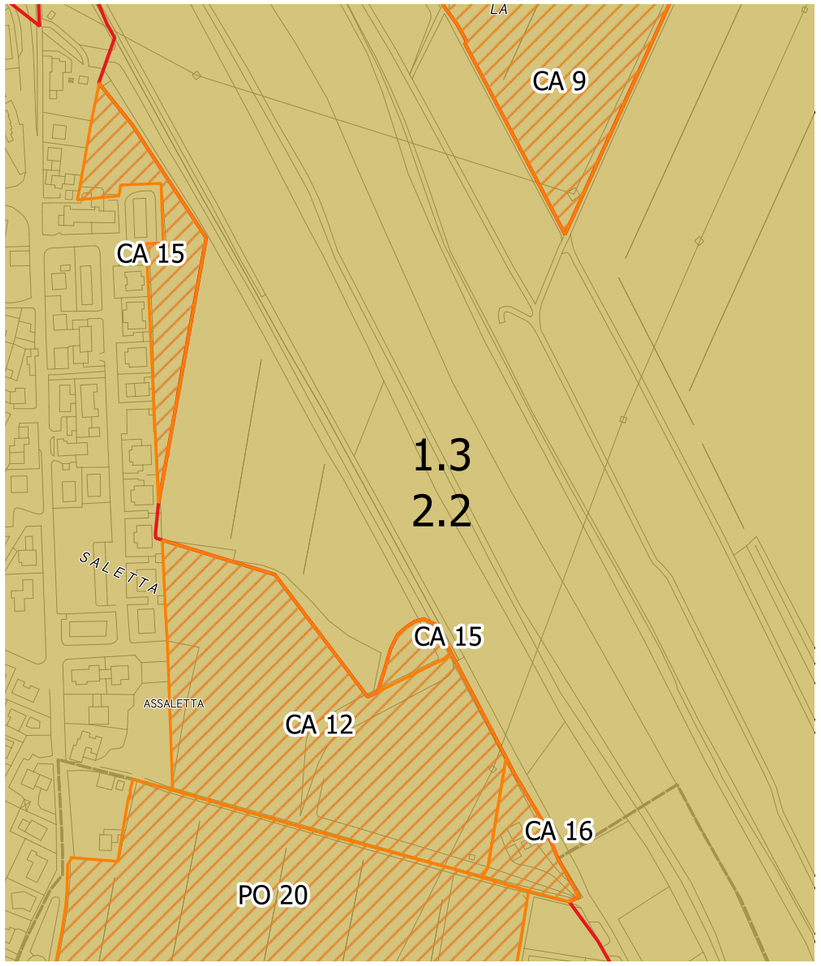
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Calcinaia	CA 11	50.208	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

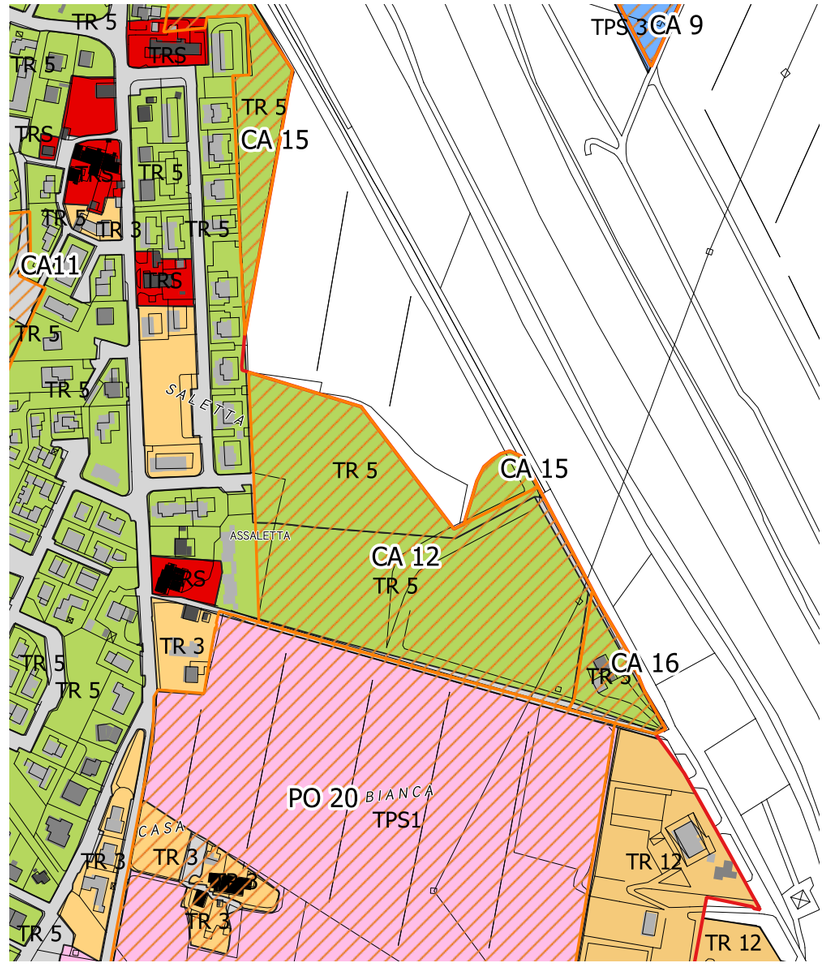
Scheda Oltrarno CA 12



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Piano di lottizzazione "G" Oltrarno Margine Fiume Arno privato a destinazione residenziale previsto dal RU approvato nel 2004; adottato con Delibera di C.C. n. 77 del 28/09/2010 e approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 30/07/2013. Convenzione del 30/07/2014 Rep. n. 147284 Raccolta n. 20884. In corso di esecuzione.

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 12

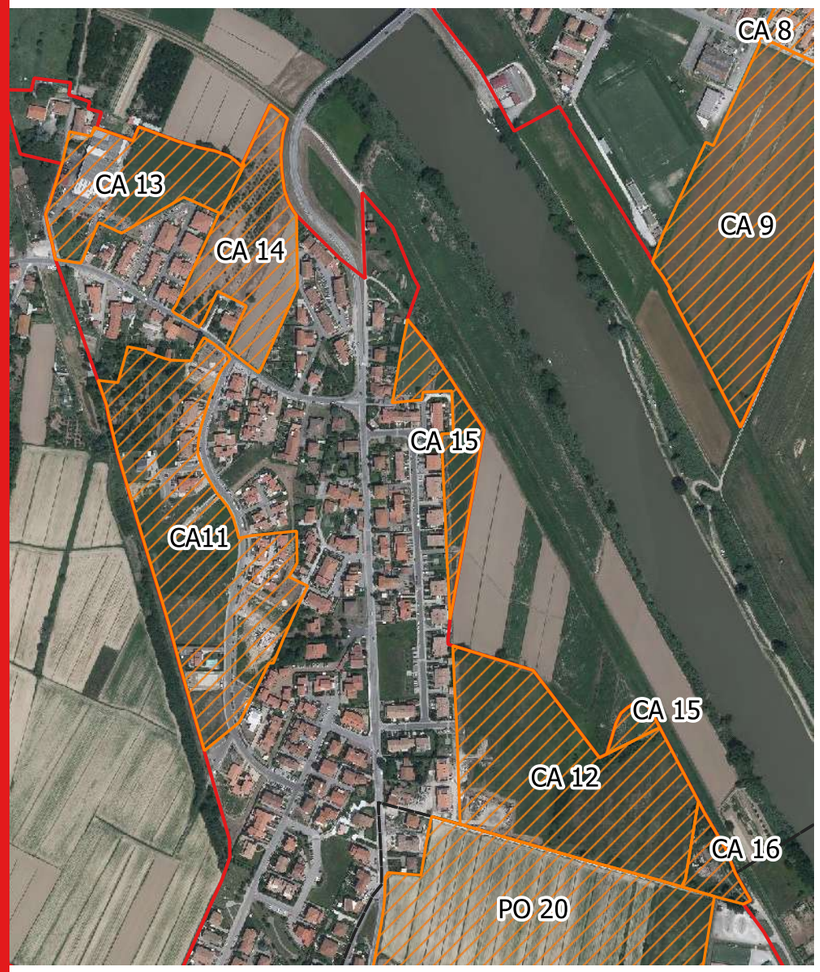
ST mq: 45.118

Scala: 1:5.000

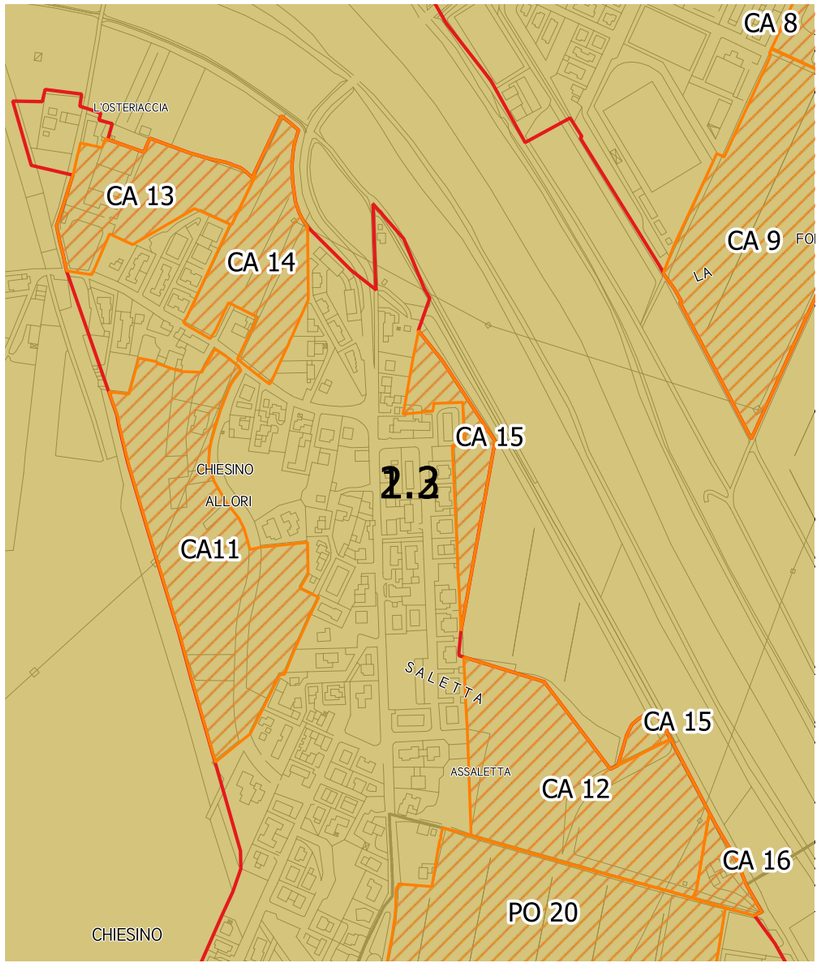
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Atlante PSI VALDERA

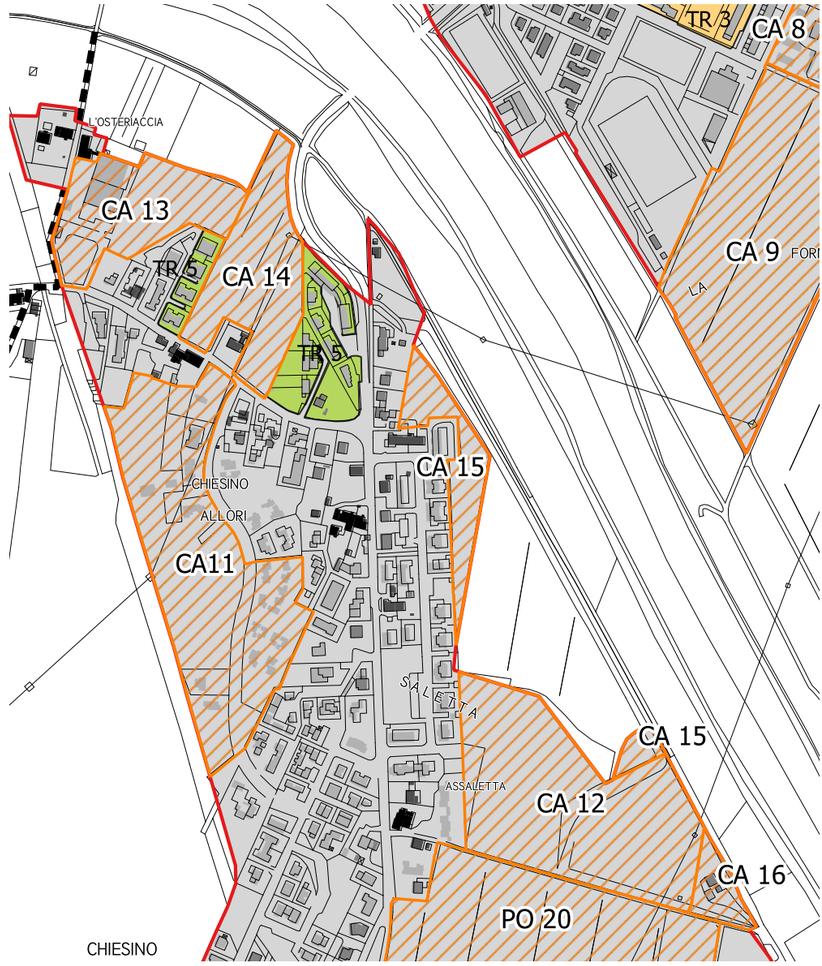
Scheda Oltrarno CA 13-14-15-16



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Le aree in oggetto risultano integrate all'interno dell'abitato di Oltrarno che in questa porzione di territorio assume carattere di tipo residenziale. Di natura pianeggiante queste porzioni di territorio attualmente confinano con una zona già dedicata a questo tipo di destinazione d'uso. Le superfici territoriali sono di circa Area 13 mq 19.700, Area 14 mq. 21.000, Area 15 mq 9.700 e Area 16 mq 3.700. Rispetto all'Invariante I le aree ricadono all'interno del sistema morfogenetico della pianura pensile. Secondo l'Invariante II le aree risultano in parte all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare ed in parte all'interno dei nodi degli agroecosistemi. Per l'Invariante III l'area è contraddistinta da un tessuto di tipo puntiforme prevalentemente residenziale e per l'Invariante IV non si ravvedono motivi ostativi per una loro trasformazione urbanistica. Non ricadono all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice 42/2004.

Obiettivi/Strategie

Le aree si prestano al completamento del sistema residenziale con bassa densità residenziale (TR5 All. 2 PIT/PPR) ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare della viabilità per la distribuzione dei flussi di traffico delle aree a destinazione residenziale presenti in questa porzione di territorio anche per la presenza di un nuovo collegamento infrastrutturale verso il ponte sull'Arno. Inoltre per le aree 13 e 16 si ipotizzano anche interventi di recupero edilizio attraverso interventi di rigenerazione urbana. Le azioni di trasformazione dovranno essere volte verso l'obiettivo di riqualificazione del margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) che in questa zona risulta piuttosto disomogeneo, anche attraverso opere di riqualificazione naturalistica e paesaggistica (Indicazioni per le azioni Abaco Inv. II PIT/PPR). Infine le indicazioni dovranno essere quelle di Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, le connessioni visuali e fruitive tra insediamenti e territorio rurale compreso tra il terrotorio già urbanizzato e l'area perifluviale (Indicazione per le azioni Abaco Inv. III). Da segnalare che per l'area n. 14 è stato presentato Piano Attuativo con destinazione residenziale in data 22/07/2019 Prot. 11366 in corso di istruttoria.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso azioni di riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo presente cercando di ricostruire le relazioni territoriali tra costruito, che dovrà convergere ad azioni di rigenerazione urbana, e spazio aperto anche attraverso dotazioni di verde pubblico o privato che possa fungere da filtro tra loro e tra loro ed il fiume Arno (Ob. 1 Piana Pisa Livorno Pontedera 8). Proprio in questo senso sarà importante evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti verso il fiume o elementi naturali esistenti promuovendone la valorizzazione (Indirizzi per le politiche Pisa Livorno Pontedera 8) oltre a riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica migliorando il fronte urbano verso lo spazio aperto.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

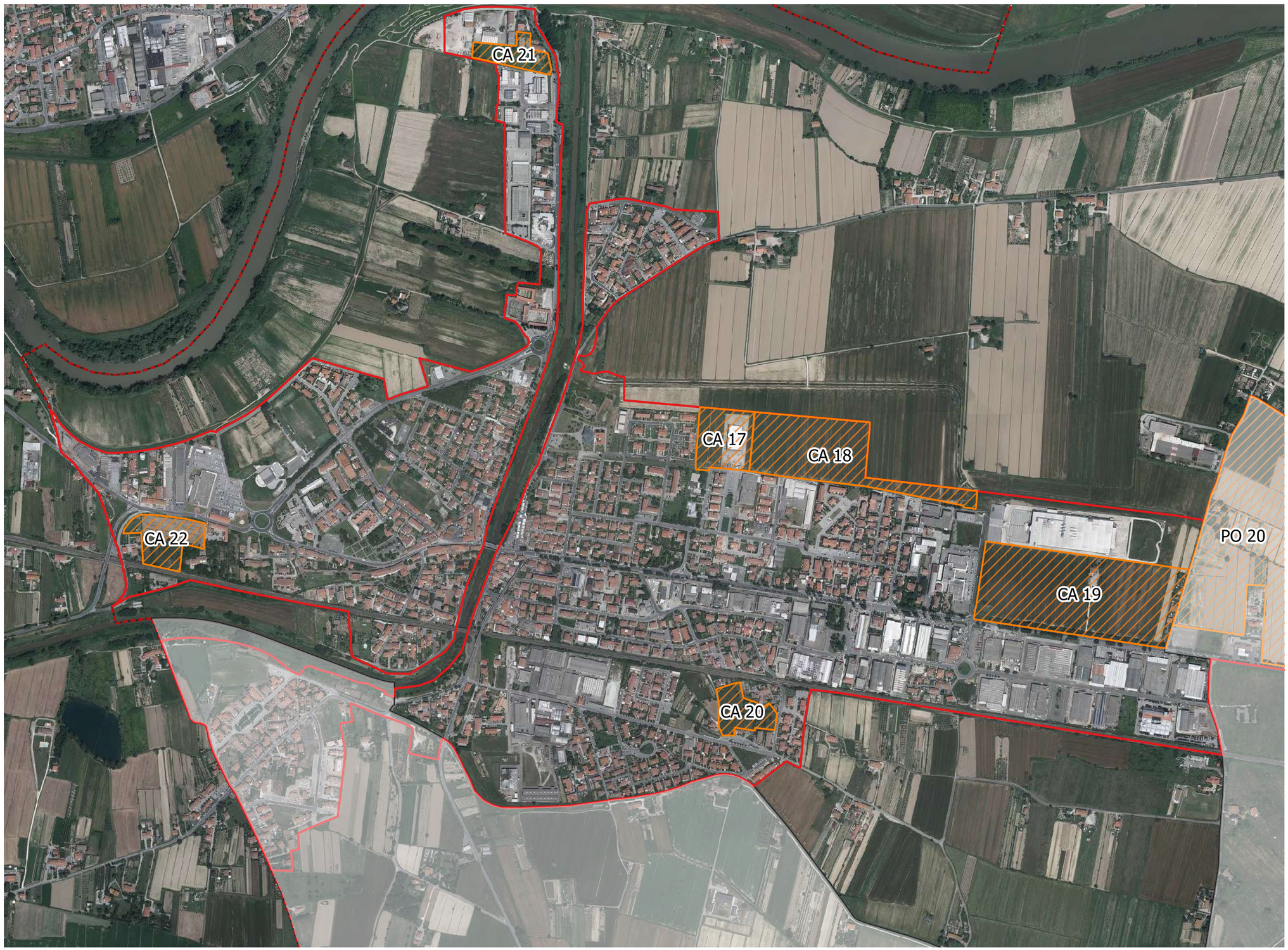
Comune:
Calcinaia

Sigla:
CA 13/16

ST mq:
n.1: 19.788 n.3: 11.562
n.2: 20.740 n.4: 4.164

Scala:
1:5.000

Scheda Fornacette



Ambito Sub-Locale

Rappresenta un ambito complesso del territorio comunale, per estensione e articolazione degli insediamenti, comprende il sistema insediativo sviluppatosi sull'asse dell'antica strada granducale Firenze – Pisa, con forti interconnessioni con gli insediamenti di Pontedera e in generale della Valdera. Centro urbano facilmente accessibile, ha rappresentato la sede ideale e l'opportunità di localizzazione di attività produttive e segmenti di sistemi economici esterni. L'UTOE comprende infatti il nucleo storico e le immediate espansioni novecentesche lungo strada, ma anche tutti gli insediamenti specializzati nella produzione e quelli ad essi complementari. Insediamento dalle geometrie variabili e dalle forme diversificate, in questo ambito sono incluse anche tutte quelle aree periurbane anche libere, corrispondenti agli ambiti più adatti per il ridisegno dell'insediamento e per la sua rifunzionalizzazione anche sotto il profilo infrastrutturale.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti la strategia è volta alla razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete il cui obiettivo consiste nella gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. In riferimento alla Strategia 1.2 Promozione della mobilità dolce/ sostenibile l'obiettivo consiste nel consolidamento e sviluppo di una pista ciclabile di collegamento tra Pontedera, Fornacette e Cascina (biciclette su piste dedicate) a basso impatto ambientale. Per ciò che concerne la Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale la strategia diventa quella del consolidamento delle aree industriali sovralocali oltre a quello relativo alla protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili. Infine, diventa obiettivo fondamentale, il consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. L'obiettivo è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e parcheggi pubblici intesi anche come impedimento della saldatura tra insediamenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 17/20-22

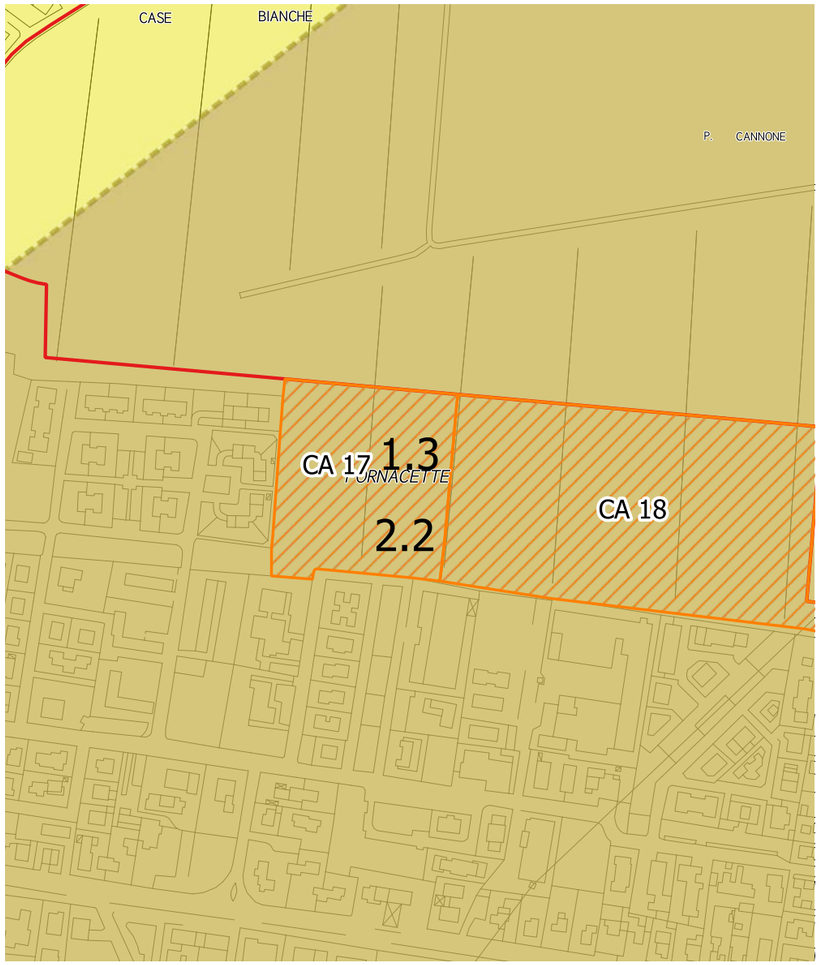
ST mq: 217.511

Scala: 1:10.000

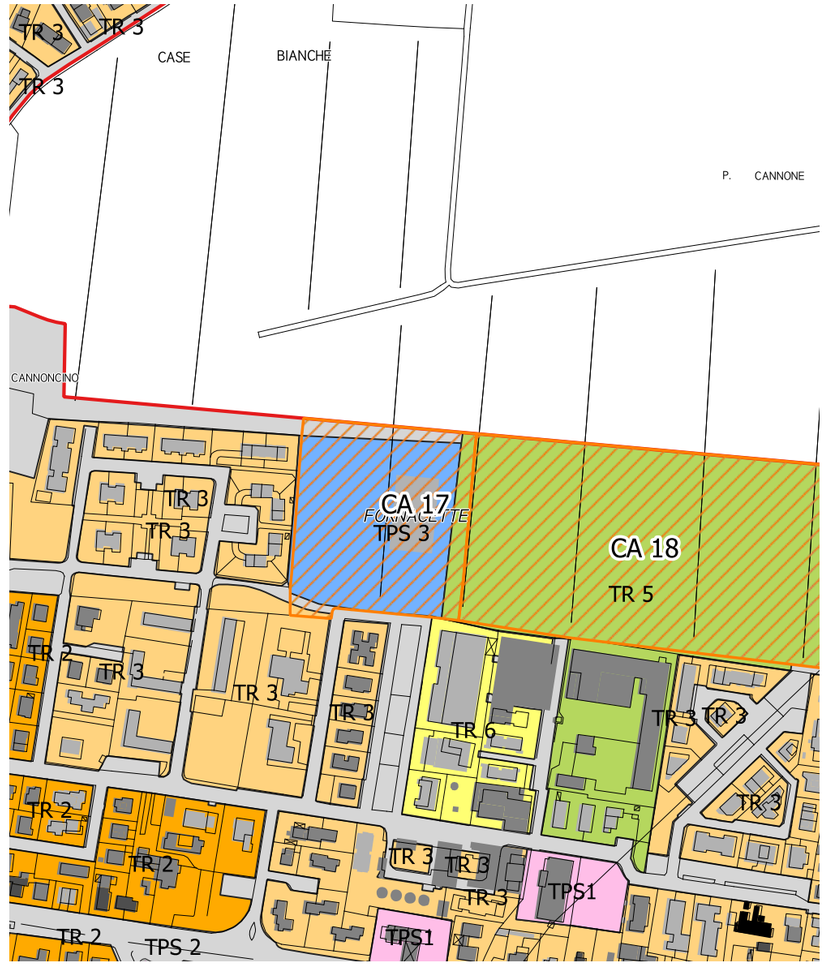
Scheda Fornacette CA 17



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Area sulla quale, a seguito di variante al RU approvata nel settembre 2011, è stata realizzata la nuova Scuola Primaria "Sandro Pertini" facente parte dell'Istituto comprensivo M.L. King completata nell'anno 2016. Sempre su questa area è in corso di realizzazione la palestra ad uso scolastico, ma che sarà aperta anche alla popolazione.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 17

ST mq: 21.727

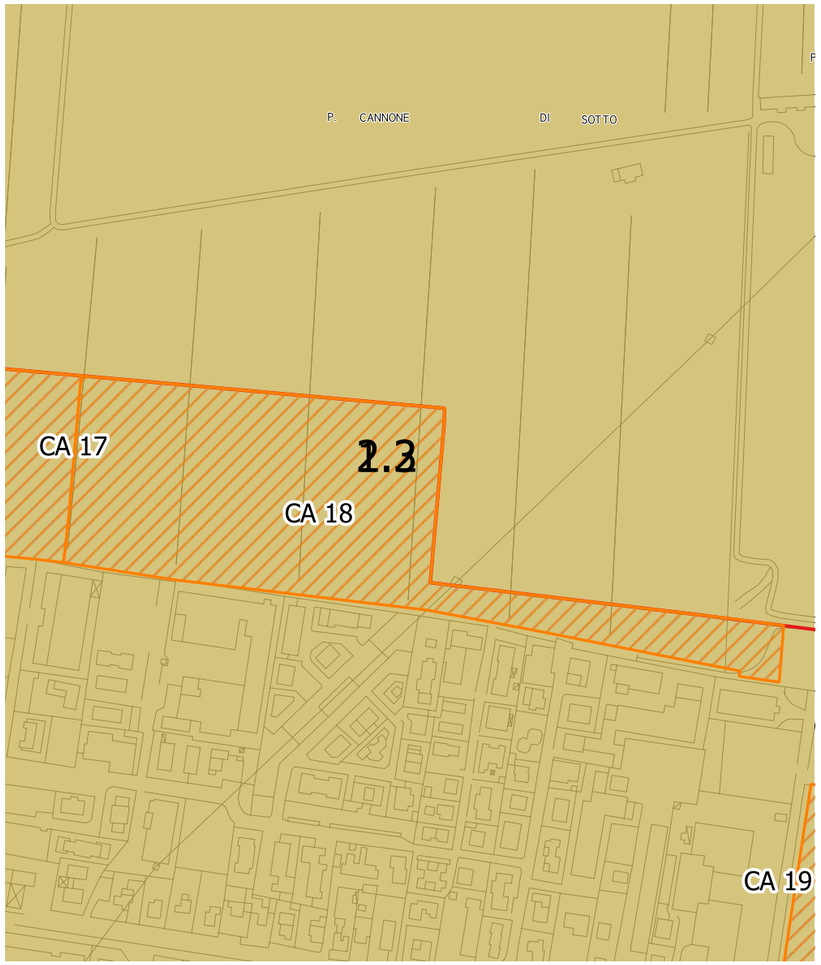
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

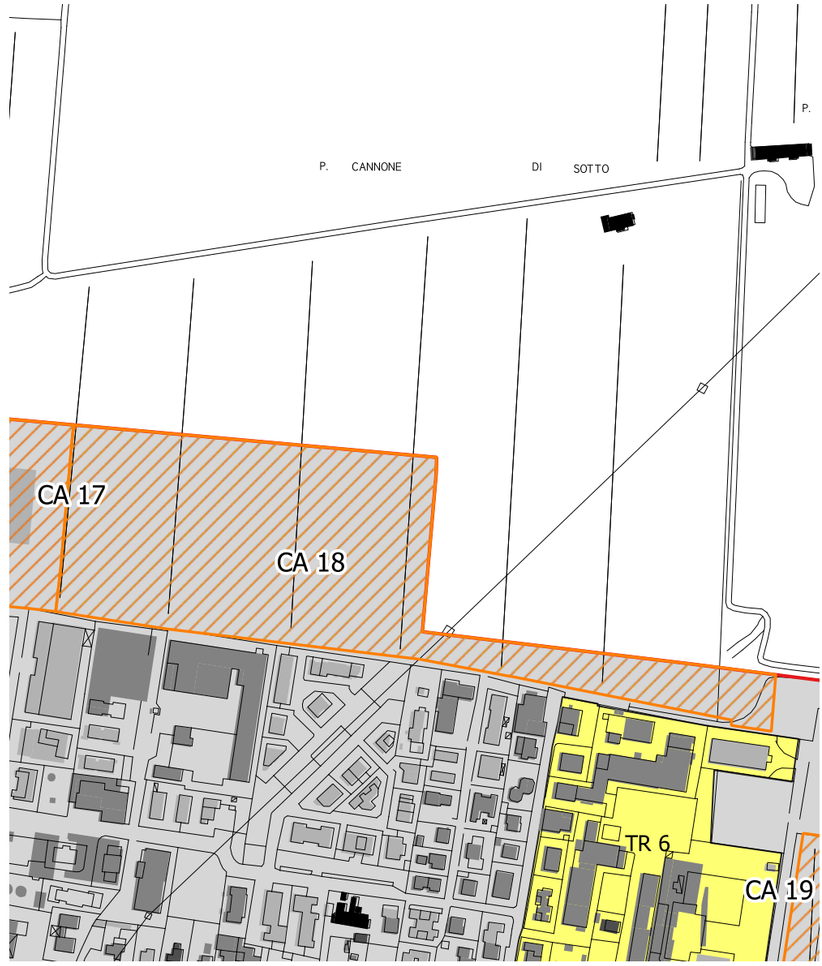
Scheda Fornacette CA 18



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Di natura pianeggiante questa porzione di territorio attualmente confina a sud con l'abitato di Fornacette, ad est con la Scuola Primaria S. Pertini di recente costruzione (Area n. 17) e a nord con area agricola. Essa occupa una superficie territoriale di circa 65900 mq. La previsione urbanistica di questa zona consta di un Piano Attuativo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 29/12/2020 e pubblicazione sul BURT n. 5 del 03/02/2021 che ha acquistato validità con la pubblicazione sul BURT n. 10 del 10/03/2020 parte II, per la realizzazione di residenze private, edilizia residenziale pubblica, area commerciale e cessione di aree per opere di urbanizzazione, compresa la pista ciclabile di collegamento Cascina-Pontedera, finanziata dalla Regione Toscana. Per l'invariante I l'area è classificata come sistema morfogenetico della pianura pensile. Per l'invariante II è classificata in area a a matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, per l'invariante III in morfotipo urbano TR5 e per l'invariante IV l'area è classificata come "Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle".

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo fondamentale di tale previsione urbanistica è quello di aumentare l'attuale dotazione di aree pubbliche destinate alla definizione di politiche e conseguenti azioni di qualificazione e sviluppo insediativo, mediante la previsione di interventi ed azioni e di una conseguente disciplina urbanistica che favorisca la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta abitativa, nonché l'acquisizione gratuita da parte dell'amministrazione comunale di aree in compensazione, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o alla realizzazione di spazi, infrastrutture e attrezzature di interesse generale e di pubblica utilità.
Lo sviluppo della struttura insediativa dell'area in questione promuove politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi per definire una maglia urbana ordinatrice rispetto a quella già esistente in aree limitrofe (TR6) e quindi a prevalente funzione residenziale per mezzo di un tessuto a bassa densità edilizia contraddistinta dal morfotipo insediativo TR5. L'attuazione della scheda norma, che è articolata in una zona a carattere residenziale/commerciale/direzionale e in una zona per edilizia residenziale pubblica, è infatti subordinata alla cessione di consistenti superfici per la realizzazione di spazi a verde pubblico, parcheggi e piste ciclabili finalizzate al riordino di questa parte di territorio urbanizzato.

Direttive

Tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi attraverso interventi unitari complessi volti alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale.
La cessione e la realizzazione dell'asse stradale a sud dell'area in oggetto rappresenterà l'alternativa alla Strada Statale di collegamento tra Pontedera e Fornacette, caratterizzata da insediamenti sia di tipo residenziale che di tipo produttivo, oltre a rappresentare un collegamento stradale più efficiente ed in sicurezza con la Scuola Pubblica primaria e dell'infanzia S.Pertini e con la futura palestra.
Lo sviluppo urbano dell'area in oggetto punta sicuramente ad una progettazione e riqualificazione del margine urbano con implementazione di spazi pubblici, edilizia residenziale pubblica e aree verdi che possano dialogare con l'area agricola periurbana vicina per mezzo di varchi inedificati che possano evitare saldature con l'ambiente naturale perimetrale all'area stessa.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 18

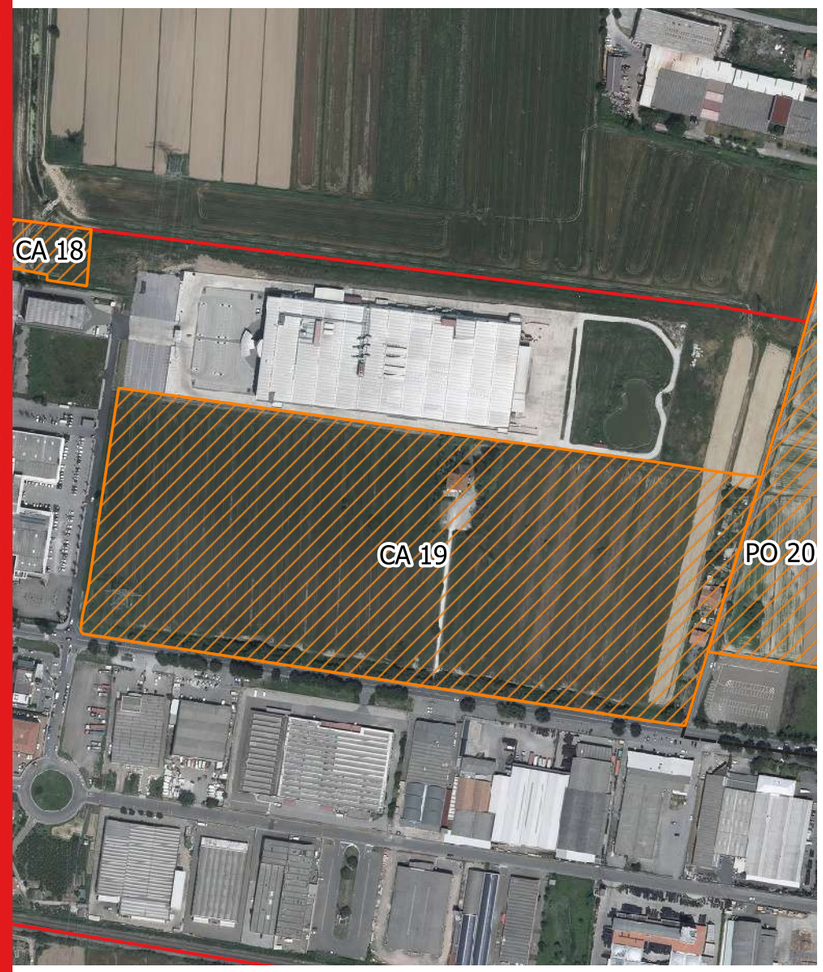
ST mq: 57.558

Scala: 1:5.000

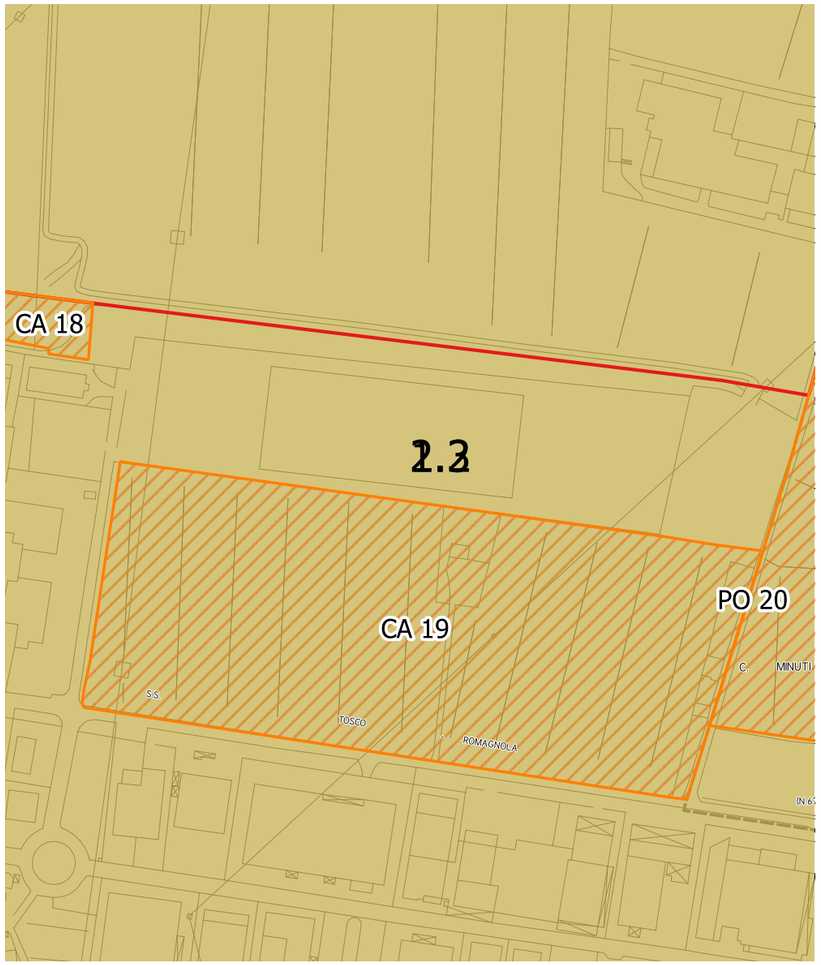
Atlante PSI VALDERA

Scheda Fornacette CA 19

Atlante PSI VALDERA



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Di natura pianeggiante questa porzione di territorio attualmente confina a nord con area produttiva a sud con l'abitato di Fornacette, ad ovest con area produttiva/commerciale e ad est con il confine di Pontedera. Essa occupa una superficie territoriale di circa 103.000 mq. Originariamente facente parte di una zona PIP attuata solo in parte, la previsione urbanistica di questa zona si presta ad un completamento urbanistico di tipo produttivo in connessione con il tessuto produttivo sia esistente e confinante all'area in oggetto nel territorio comunale sia con quello di previsione residenziale/produttivo sul territorio comunale di Pontedera. Per l'invariante I l'area è classificata come sistema morfogenetico della pianura pensile. Per l'invariante II è classificata in area a a matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, per l'invariante III in morfotipo urbano TPS1 e per l'invariante IV l'area è classificata come "Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle".

Obiettivi/Strategie

L'area di intervento è interna al sistema insediativo di Fornacette che in questa porzione di territorio è a carattere produttivo. L'area di intervento è destinata a interventi a carattere produttivo la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di un piano attuativo. L'area si presta al completamento del sistema industriale e artigianale, commerciale, direzionale (TPS1 All. 2 PIT/PPR) oltre ad una ottimizzazione e riorganizzazione della rete infrastrutturale attraverso snodi stradali e dotazione di aree a standard. Quest'azione avrà anche l'obiettivo di riqualificare il margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) e consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana (Ob. 1 Dir 1.1 PIT/PPR) evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR). Lo sviluppo urbano dell'area in oggetto punta ad una progettazione e riqualificazione del margine urbano con una riorganizzazione della dotazione infrastrutturale e implementazione di spazi pubblici e aree verdi con realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica quali la creazione di corridoi e connessioni ambientali.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi attraverso interventi unitari complessi volti alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 19

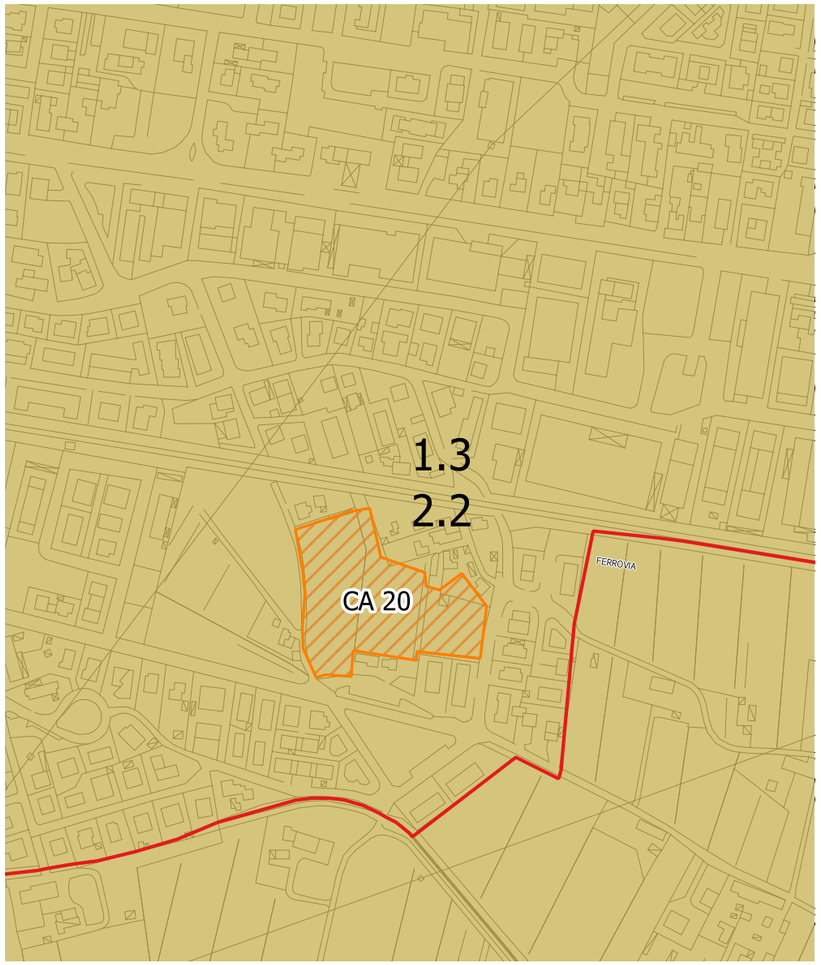
ST mq: 106.155

Scala: 1:5.000

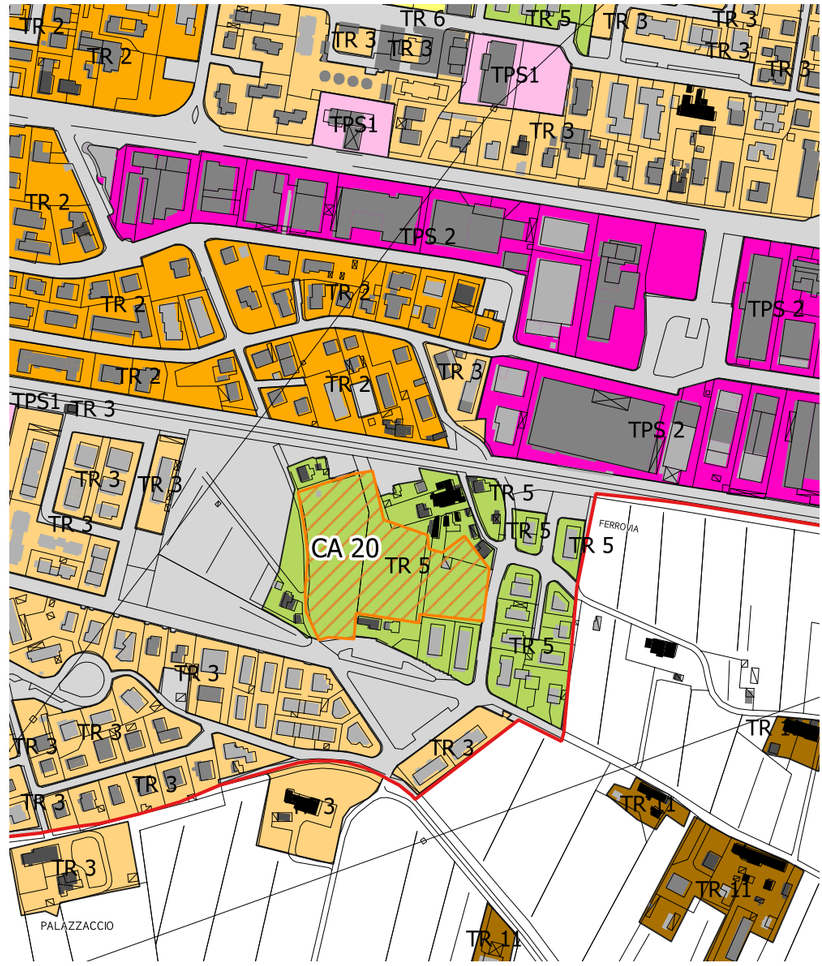
Scheda Fornacette CA 20



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Piano di lottizzazione privato a destinazione residenziale, "CR 5.3" adottato con Delibera di C.C. n. 39 del 27/07/2017 con efficacia sul BURT n. 47 del 23/11/2017. Convenzione del 21/12/2017 Rep. n. 31559 Raccolta n. 22.496. In corso di esecuzione.

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 20

ST mq: 13.099

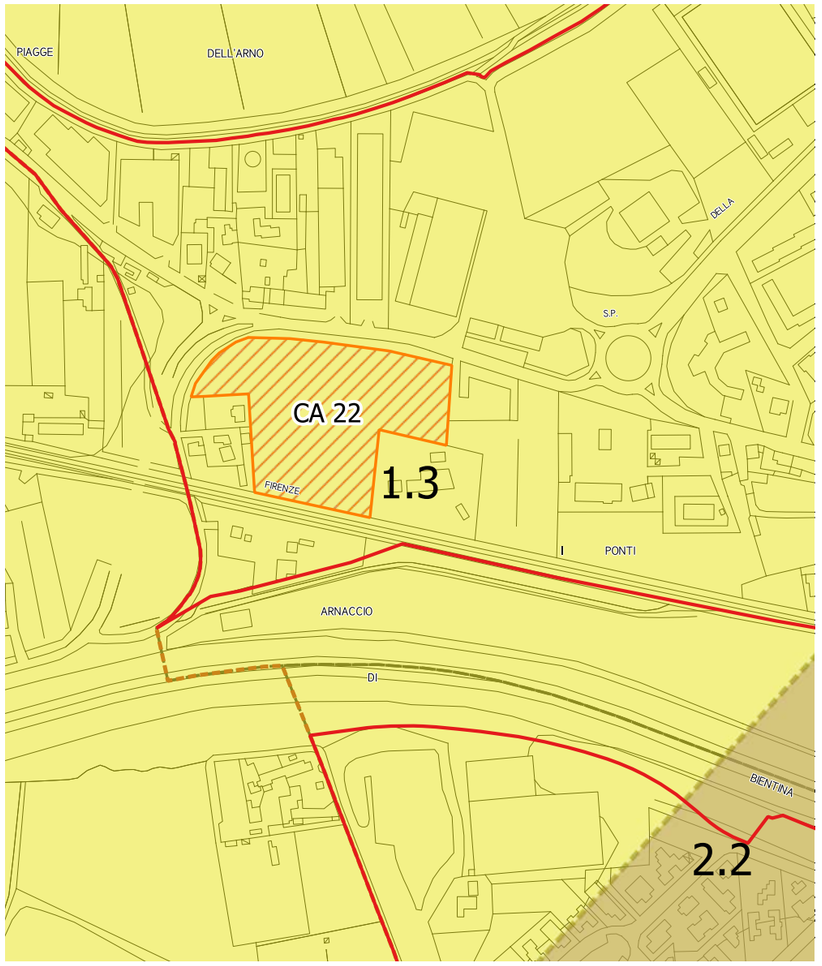
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

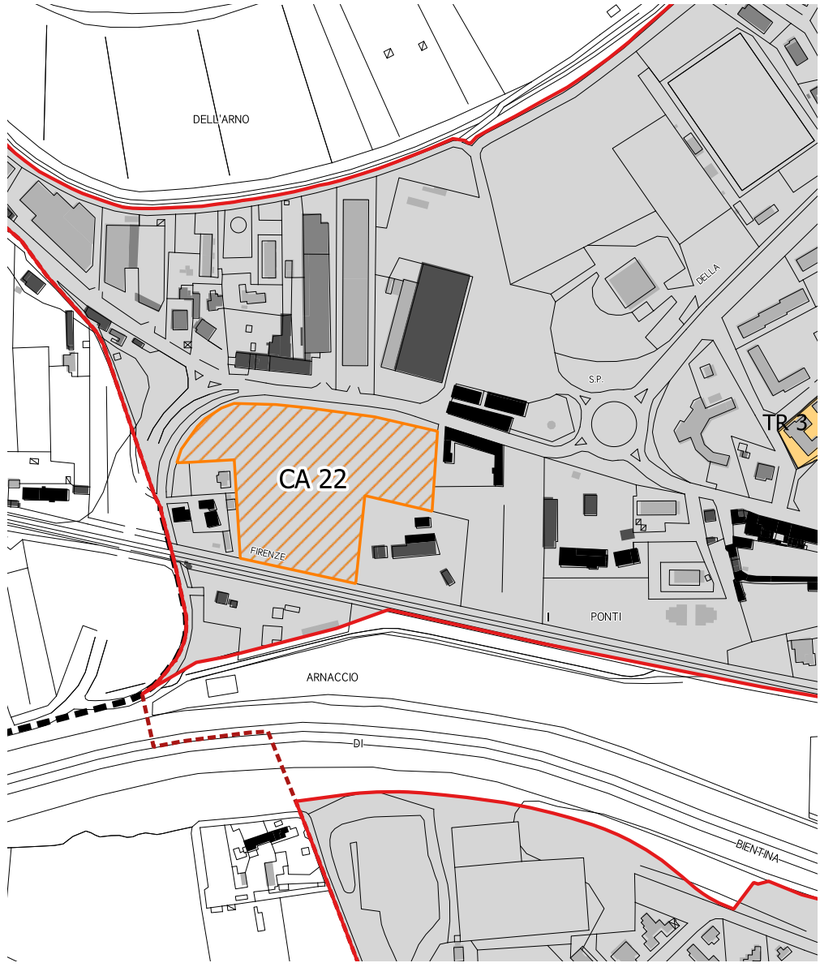
Scheda Fornacette CA 22



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto risulta ubicata ai margini dell'insediamento di Fornacette. Essa occupa attualmente una superficie territoriale di circa 12.300 mq. Per l'invariante I l'area è classificata come sistema morfogenetico della pianura pensile. Per l'invariante II è classificata in area a a matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, per l'invariante III in morfotipo urbano TR3 e per l'invariante IV l'area attualmente risulta a seminativo, ma incolta. All'approvazione del RU del 2014 era compresa anche un'area di mq 15.200 all'interno del territorio urbanizzato che la proprietà ha già ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale per l'ampliamento delle strutture sportive esistenti.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo fondamentale di tale previsione urbanistica è quello di aumentare l'attuale dotazione di aree pubbliche destinate alla definizione di politiche e conseguenti azioni di qualificazione e sviluppo insediativo, mediante la previsione di interventi ed azioni e di una conseguente disciplina urbanistica che favorisca la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazione.
Lo sviluppo della struttura insediativa dell'area in questione promuove politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti, delle aree di pertinenza e della viabilità per definire una maglia urbana già presente in questa porzione di territorio caratterizzata da tessuto urbano a prevalente funzione residenziale e mista con il morfotipo TR3. Quest'azione avrà anche l'obiettivo di riqualificare il margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) e consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana (Ob. 1 Dir 1.1 PIT/PPR) evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (Ob. 1 Dir 1.4 PIT/PPR).

Direttive

Tale previsione rappresenta sicuramente un intervento di riordino del tessuto costruito, di riorganizzazione, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto urbanizzato presente. Lo sviluppo urbano dell'area in oggetto punta ad una progettazione e riqualificazione del margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica migliorando il fronte urbano verso lo spazio aperto.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

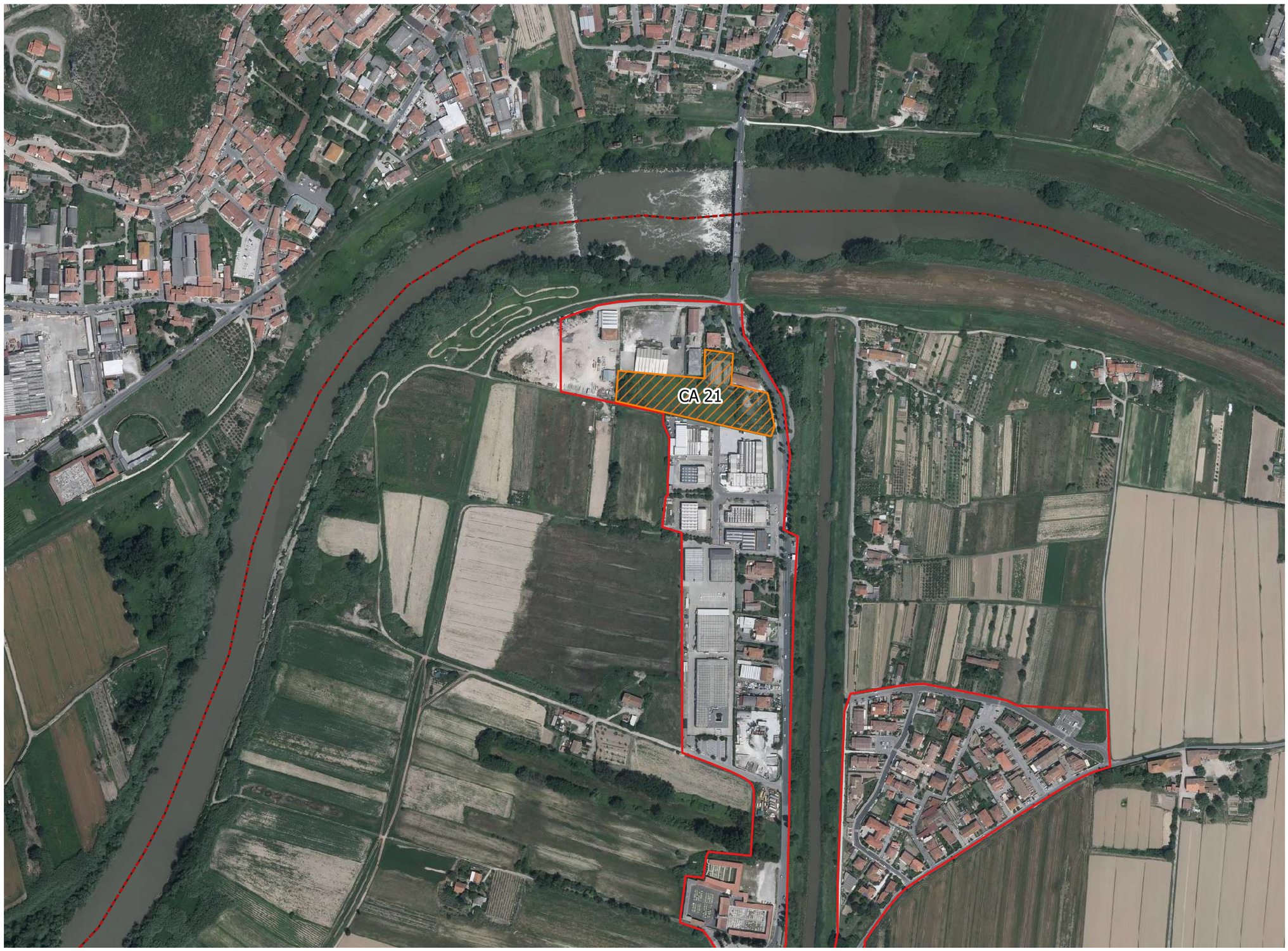
Comune: Calcinaia

Sigla: CA 22

ST mq: 18.972

Scala: 1:5.000

Scheda La Botte



Ambito Sub-Locale

In prossimità del centro di Fornacette, limitata a est dal canale Emissario e a nord dal corso dell'Arno, l'ambito si caratterizza per l'esiguità dell'insediamento e per la sua specializzazione funzionale a carattere produttivo. Costituita da un insediamento compatto dalla geometria regolare, organizzato lungo la strada di collegamento con Fornacette, può considerarsi come un ambito produttivo recente in cui si registra una densità del costruito e una scarsa presenza di spazi pubblici funzionali all'impresa.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

In riferimento alla Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale la stretgia diventa quella relativa al consolidamento delle aree industriali e al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. L'obiettivo è anche quello di contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standard urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive ambito Sub-Locale

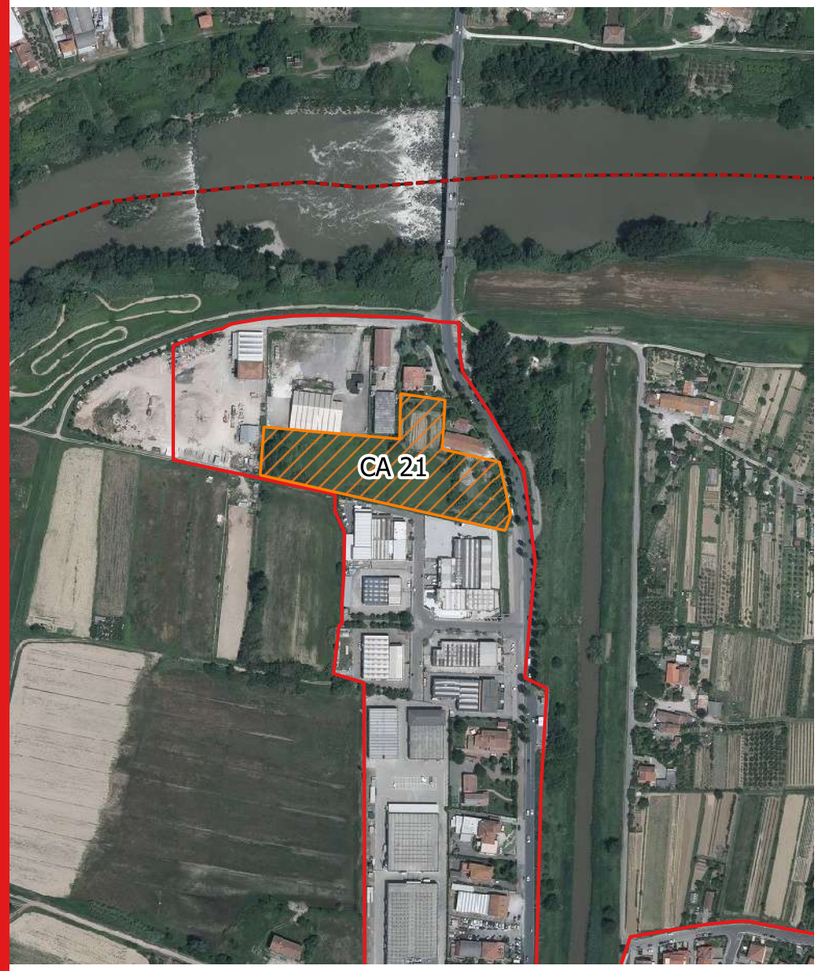
Gli interventi dovranno essere di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più piani attuativi e saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde e parcheggi pubblici intesi anche come impedimento della saldatura tra insediamenti.

Atlante PSI VALDERA

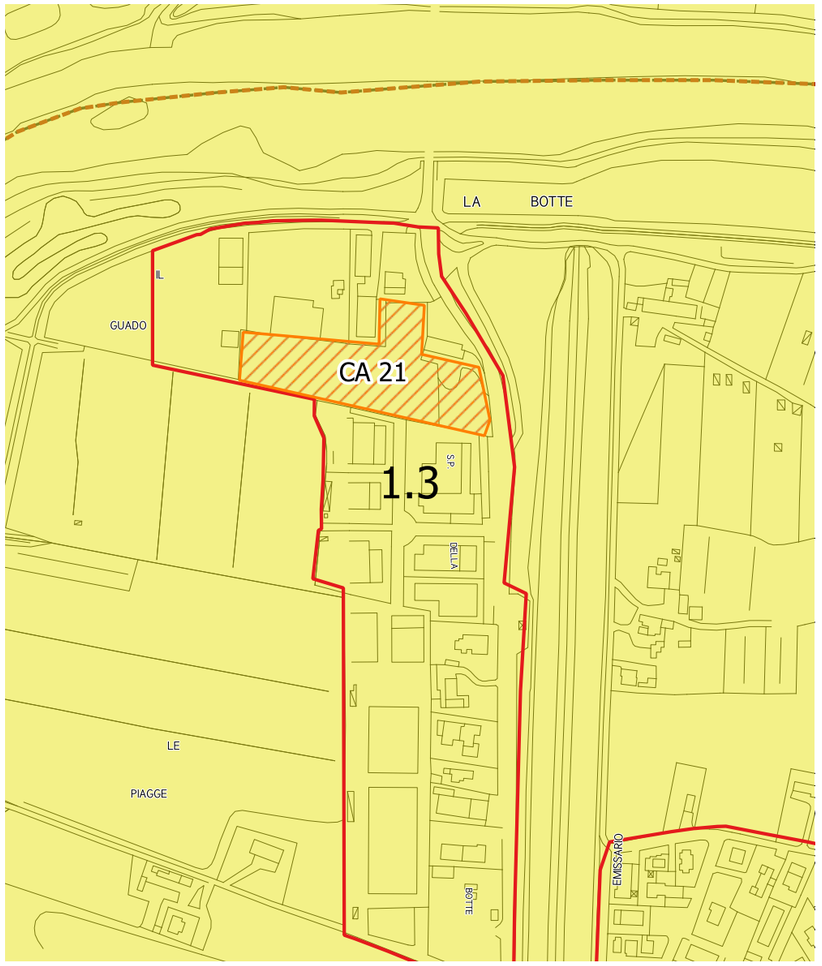
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Calcinaia	CA 21	11.453	1:5.000

Scheda La Botte CA 21



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova all'interno del sistema insediativo urbano a carattere misto, residenziale e produttivo, de La Botte. Di natura pianeggiante questa porzione di territorio è ubicata all'interno del sistema produttivo di questa località. La superficie territoriale è di circa mq 10.000. Rispetto all'Invariante I l'area è classificata come sistema morfogenetico della pianura pensile. Secondo l'Invariante II le aree risultano in parte all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare. Per l'Invariante III l'area è contraddistinta da un tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1 All. 2 PIT/PPR) e per l'Invariante IV l'area attualmente risulta incolta pertanto non si ravvedono impedimenti per la previsione in oggetto.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al completamento del sistema produttivo e residenziale della zona ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico. L'area risulta già urbanizzata e le infrastrutture presenti la connotano in parte in un tessuto produttivo già consolidato. Su tale area è stato presentato un Piano Attuativo "CP 3.1" con destinazione residenziale e artigianale presentato il 05/03/2019 Prot. 2956 in corso di istruttoria.

Direttive

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 1.3 Piana Pisa Livorno Pontedera. Nel rispetto delle direttive e obiettivi di qualità di questa porzione di territorio, gli interventi di trasformazione dovranno convergere verso un'edificazione nel rispetto dei morfotipi urbani/produttivo esistenti senza alterare la maglia e la struttura urbana già ben definita in questo ambito territoriale. Dovranno essere messe in atto forme di ambientazione e rinaturalizzazione dell'area anche attraverso azioni filtro tra ambiente antropizzato e paesaggio agrario disposto ai margini dell'area interessata.

Comune: Calcinaia

Sigla: CA 21

ST mq: 11.453

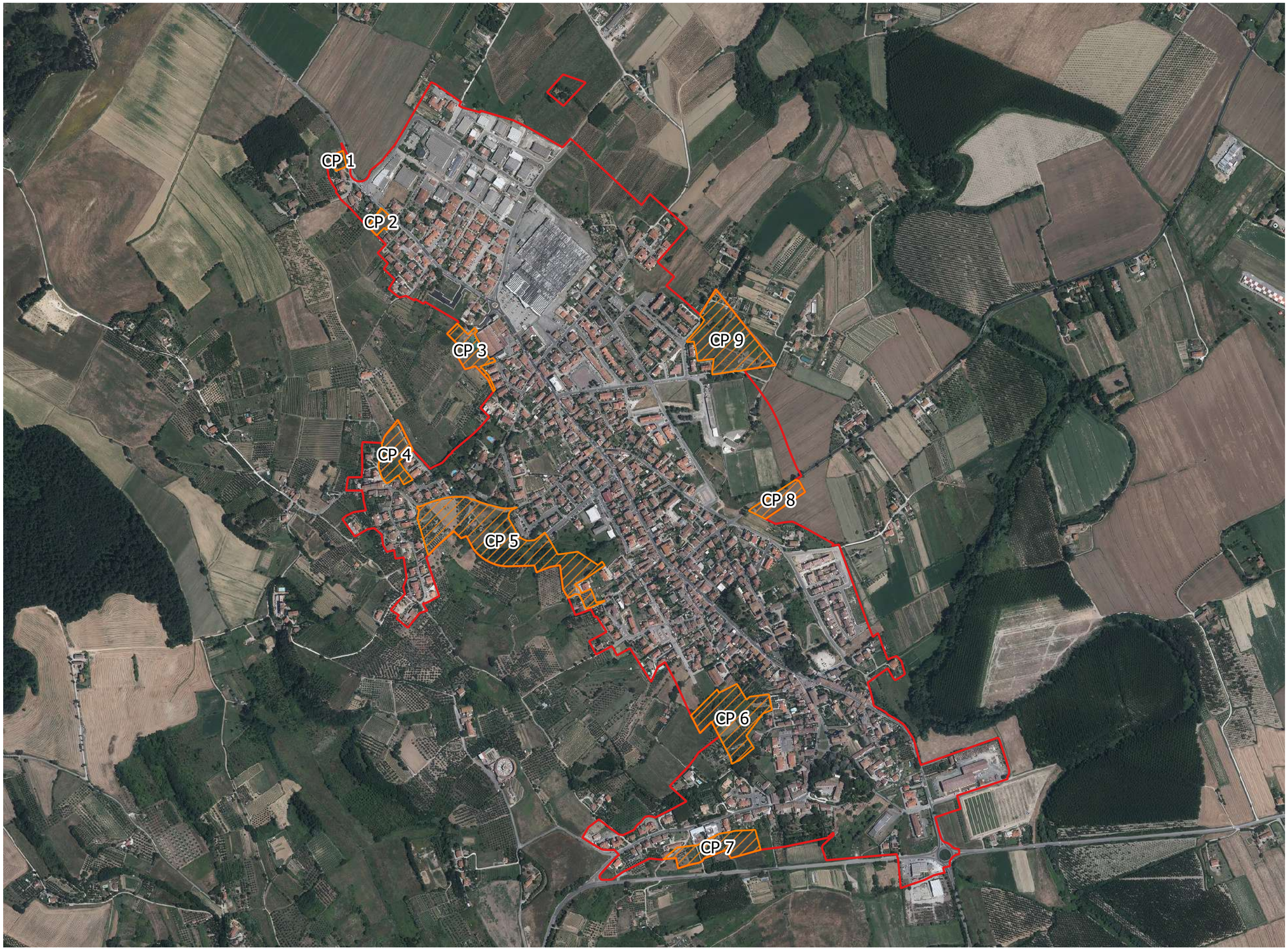
Scala: 1:5.000

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Atlante PSI VALDERA

Capannoli

Scheda Capannoli



Ambito Sub-Locale

L'origine di Capannoli sembra risalire al periodo longobardo, come testimoniato da documenti dell'archivio arcivescovile di Lucca sotto gli anni 843 e 1051.
La fondazione del" borgo di Capannoli" avvenne in epoca medievale sotto la giurisdizione dei Conti Della Gherardesca, i quali, eressero un castello attorno al quale iniziò a formarsi la comunità di Capannoli, che sorge lungo la direttrice medio-collinare che attraverso Volterra congiunge la Valdera con il Valdarno.
Nel XIII e XIV secolo Capannoli fu sotto la dominazione di Pisa; nel 1406 passò a Firenze.
I nuclei abitativi di Santo Pietro e Solaia furono territori autonomi fino alla riforma del 1776, quando vennero inclusi nella comunità di Capannoli.
A partire dalla metà del secolo scorso Capannoli, ha avuto delle trasformazioni nell'impianto urbanistico, determinando la saturazione delle aree lungo la principale direttrice di sviluppo (Via Volterrana) e delle aree immediatamente limitrofe (Via di Solaia).
Nel capoluogo risiedono 4.810 abitanti, dei quali 2.359 sono maschi e i restanti 2.451 femmine, raccolti in 1.965 famiglie residenti.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete e alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare il capoluogo di ulteriori standards urbanistici, in particolare a verde e parcheggi e soprattutto, di una adeguata viabilità con conseguente riduzione dell'impatto del traffico e soprattutto, formazione di una viabilità longitudinale di supporto alla viabilità principale costituita dalla SS 439 Volterrana potenziando e ampliando la rete viaria esistente.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi o, se del caso, PUC, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards urbanistici (aree a verde, piazze e parcheggi) di supporto all'edificato esistente ed alla riqualificazione dei margini abitati oltre a supportare la previsione di una strada di raccordo che, partendo dal fabbricato "Ex Stabilimento Ferretti", collegando il nucleo storico di Solaia con Via delle Colline, e successivamente proseguendo su Via dei Mille, si ricongiunga con Via San Rocco, consentendo la realizzazione di una viabilità parallela alla SS 439 Volterrana, permettendo al Capoluogo, in caso di interruzione, per qualunque motivo, della viabilità sulla strada principale, di avere una viabilità di appoggio sul fronte Ovest dello stesso, ottenuta completando tratti di strade già esistenti e funzionanti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 1/9

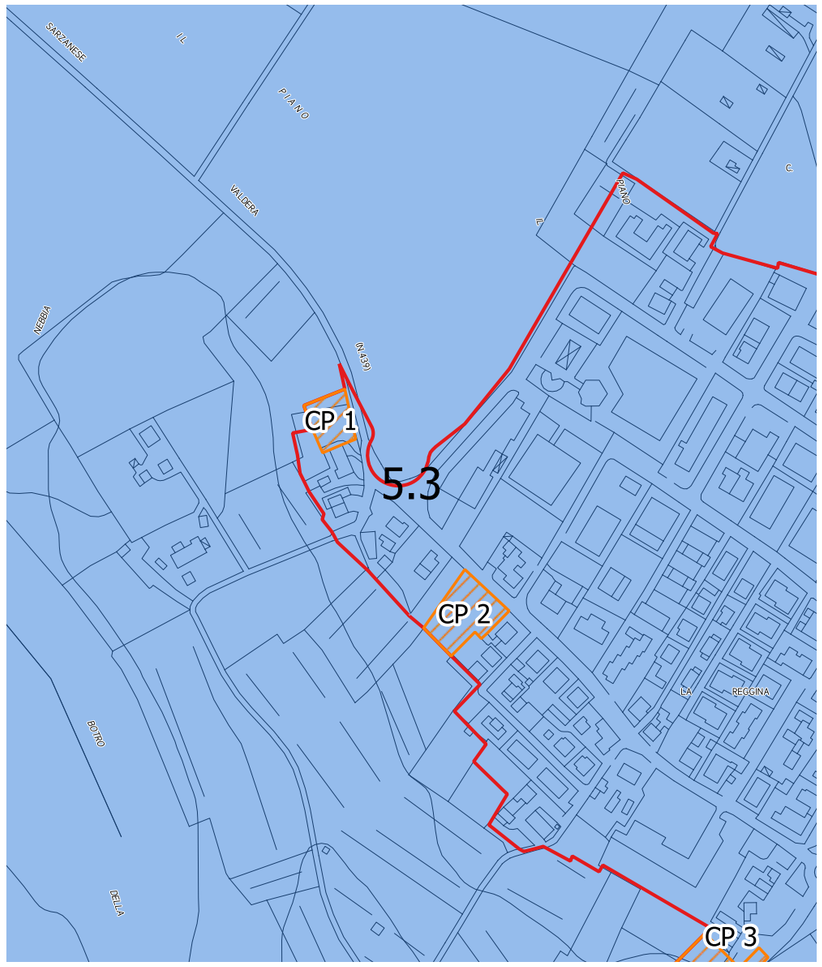
ST mq: 128.825

Scala: 1:10.000

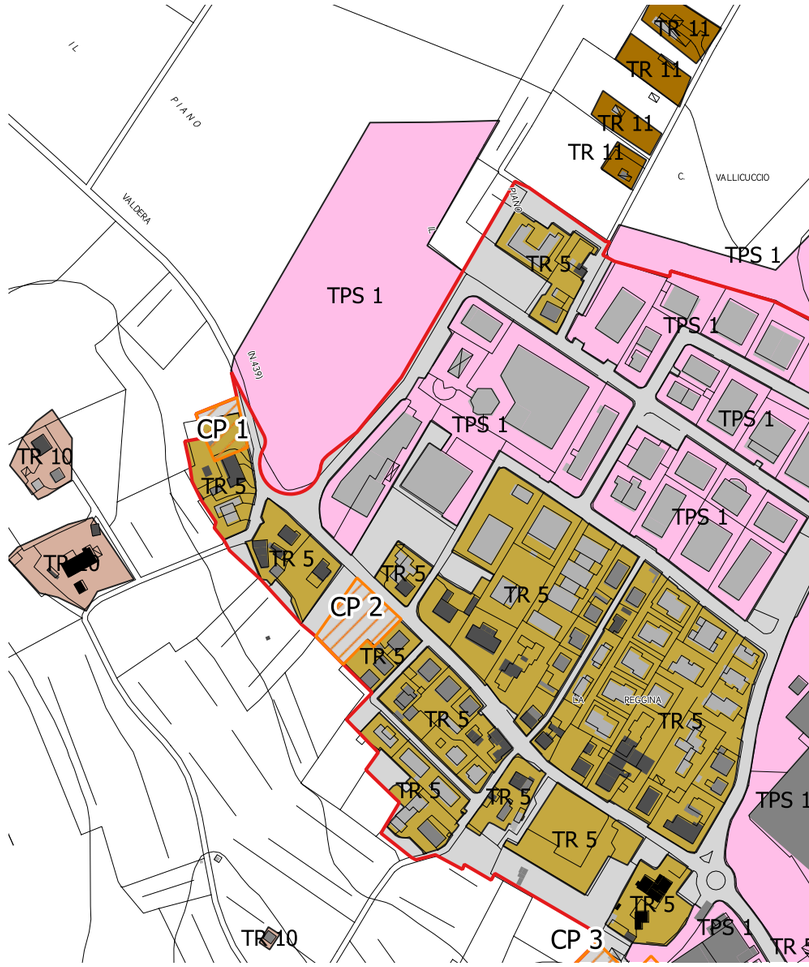
Scheda Capannoli CP 1-2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Le aree in oggetto, si configurano come lotti e spazi, al momento inedificati, interclusi, dotati di opere di urbanizzazione primaria e residui di vecchie previsioni urbanistiche, dotate di tutte le reti e servizi tecnologici.
Pertanto, possono essere considerate facenti parte del T.U. ai sensi dell'art. 4 comma 3.
Rispetto all'invariante I ricadono all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti". (area CP 1) e del "Fondovalle (area CP 2). Per l'invariante II, le aree sono definite come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricadono nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015). Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come " "TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare". Per l'invariante IV le zone sono ubicate all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" e sono circondate dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non si segnalano connotazioni di rilievo rispetto alle invarianti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è di completare e ricucire l'aerale esistente, riqualificando il margine edificato dell'area di ingresso (porta urbana) che sulla Strada Volterrana 439 conduce da Ponsacco a Capannoli, conferendo una maggiore dimensione urbana al tessuto insediativo esistente dotandolo di ulteriori standard urbanistici a verde (attraverso un corridoio verde che impedisca la saldatura tra insediamenti) anche in funzione di dotazione di servizi ecosistemici, mitigativi dell'impegno di suolo, parcheggi e verde ulteriori rispetto ai limiti minimi del DM 1444/68.

Direttive

L'intervento di tipo convenzionato e soggetto ad uno o più P.U.C. sarà subordinato al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards destinati a parcheggio, aventi funzioni anche di piazza e verde pubblico.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

VALDERA
UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 1-2

ST mq:
n.1: 1.363
n.2: 2.406

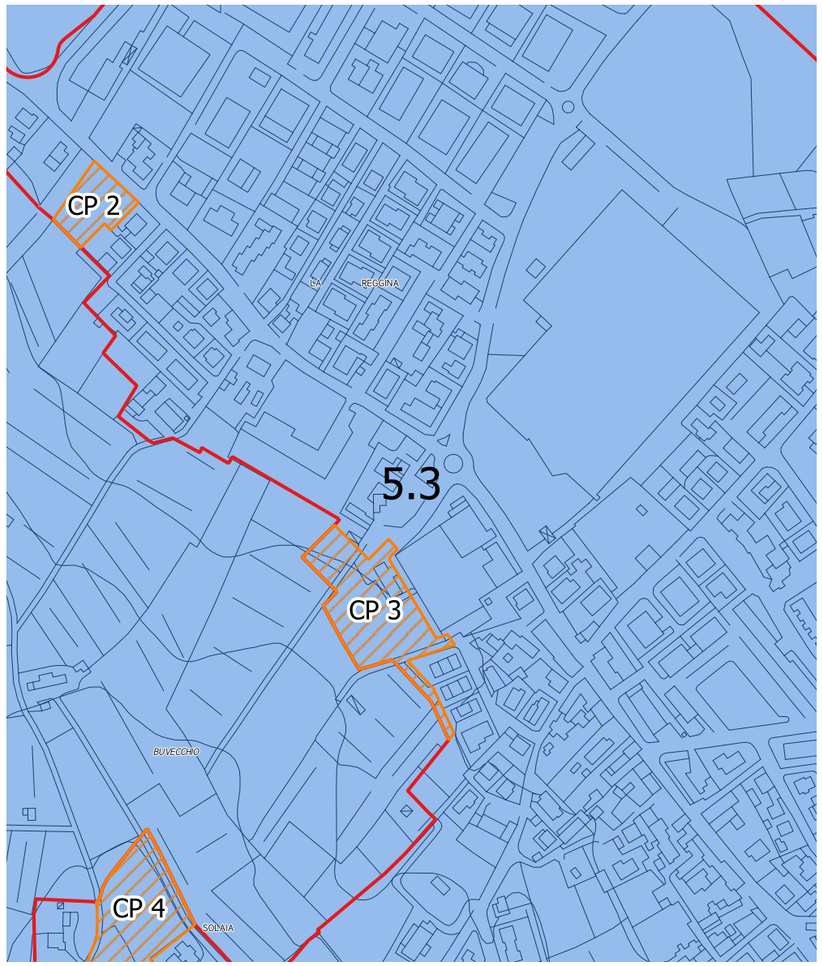
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

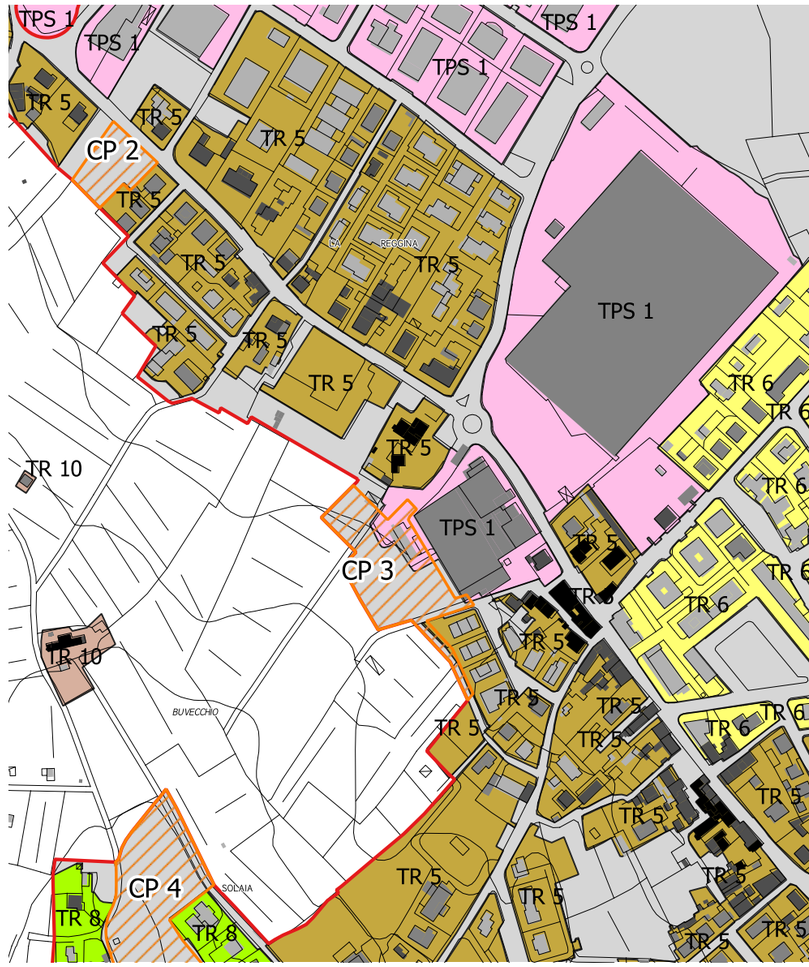
Scheda Capannoli CP 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area si trova in prossimità del sistema insediativo di Capannoli, avente natura leggermente collinare, e confina con un 'area di recupero adibita in precedenza a destinazione produttiva.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti", per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015). Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare". Per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
L'area in oggetto è raggiunta dalle principali reti tecnologiche di urbanizzazione primaria.
Non si segnalano connotazioni di rilievo rispetto alle invarianti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete ed alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è utilizzare un'area marginale per definire e promuovere politiche di riqualificazione dei margini urbanizzati finalizzate al riordino e completamento della viabilità in conformità con la maglia urbana tipica di Capannoli.
Nello specifico si prevede la riqualificazione ed il disegno del margine urbano limitrofo all'ex fabbricato stabilimento dismesso "Cucine Ferretti".
L'obiettivo principale della previsione urbanistica in oggetto è quello di incrementare l'attuale dotazione di aree pubbliche di standards urbanistici relativi ai parcheggi e realizzare una viabilità interna ad anello per meglio disimpegnare la maglia urbanistica esistente, oltre ché realizzare il primo tratto di strada di circonvallazione esterna, facente parte dell'intero sistema infrastrutturale della viabilità di raccordo ovest dell'abitato di Capannoli.

Direttive

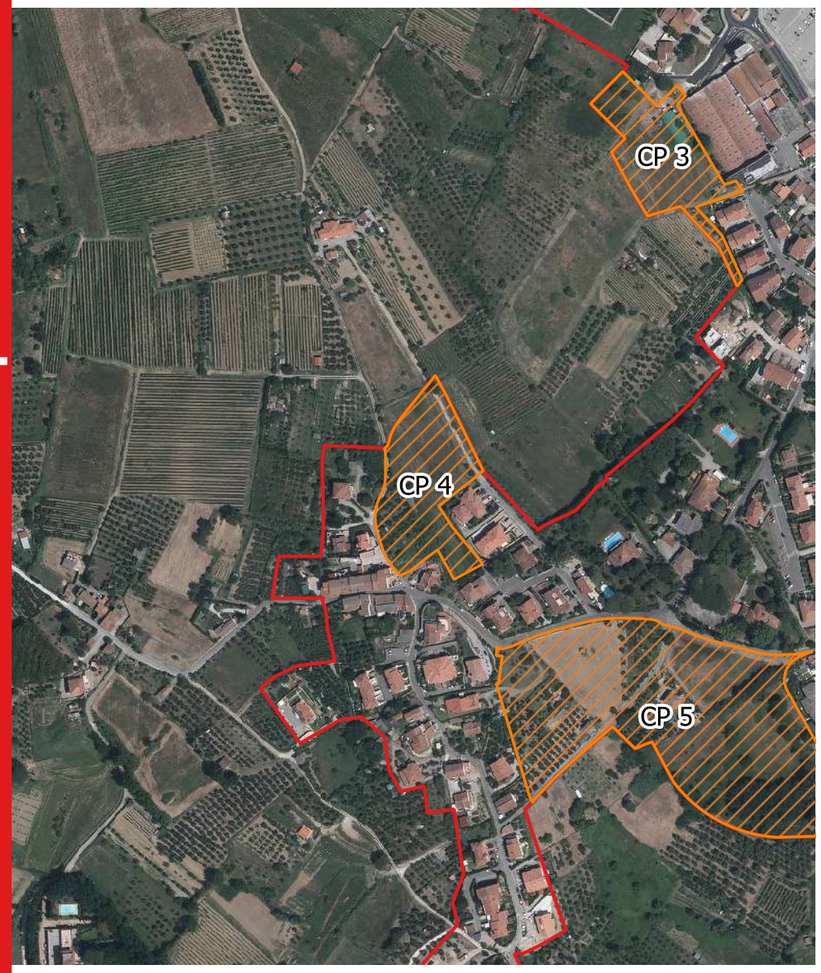
L' area in questione, a carattere residenziale, sarà attuata nel POC per mezzo di P.U.C.
L'area in questione dovrà essere sviluppata, attorno alle infrastrutture di progetto, tendendo ad un intervento di riqualificazione dei margini urbani implementandovi spazi pubblici ed aree verdi che dovranno essere armonizzati con l'area agricola periurbana vicina, per mezzo di varchi inedificati da realizzare all'interno dell'area in oggetto e che riqualifichino il paesaggio periurbano e quelle delle contermini aree agricole.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

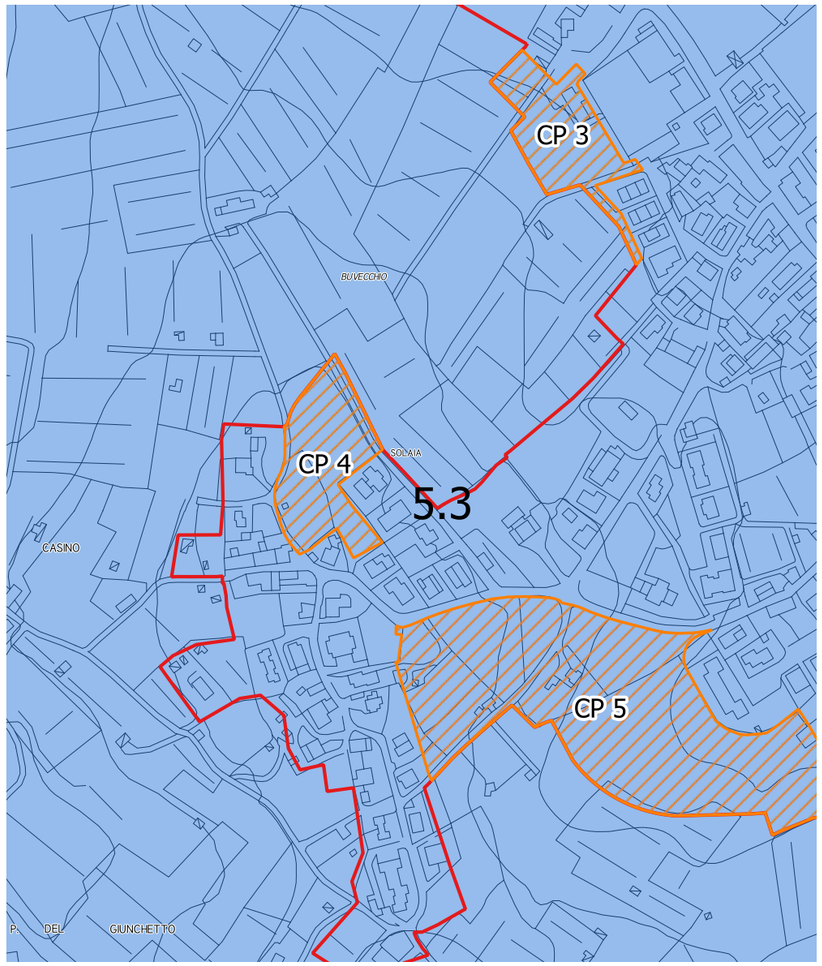
Comune: Capannoli
Sigla: CP 3
ST mq: 7.501
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

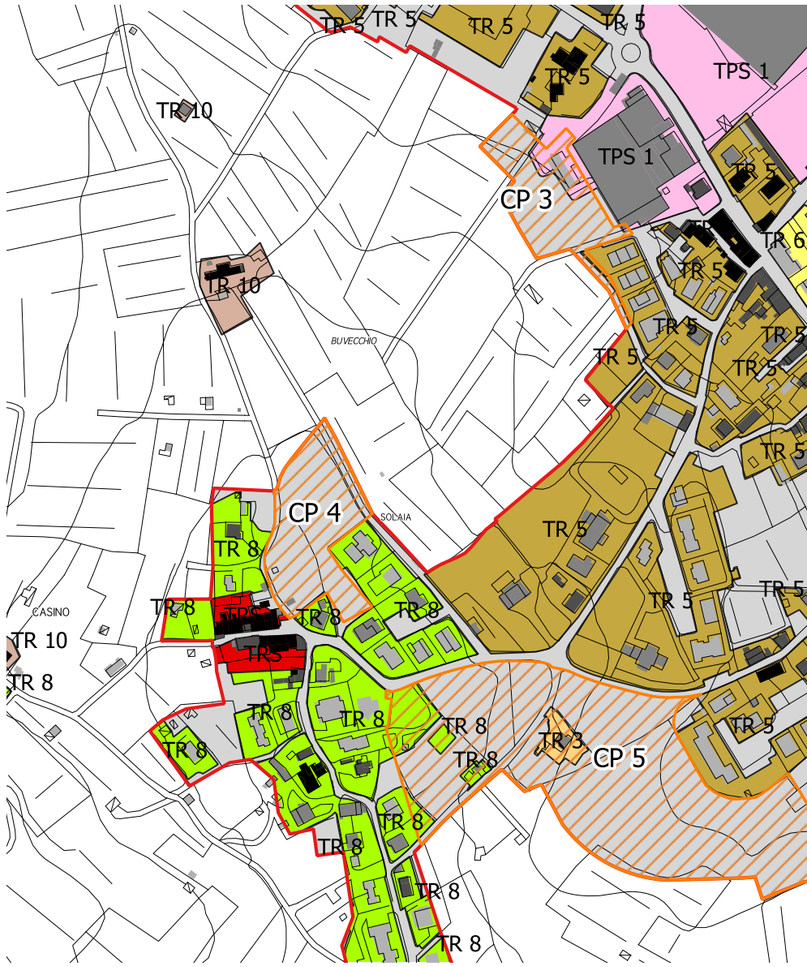
Scheda Capannoli CP 4



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di antica costruzione di Solaia. Di natura leggermente collinare questa porzione di territorio attualmente confina con una zona di carattere e destinazione residenziale.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti"; per l'invariante II non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come"TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare", mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
L'area in oggetto è raggiunta dalle principali reti tecnologiche di urbanizzazione primaria.
Non si segnalano connotazioni di rilievo rispetto alle invarianti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, e alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è il rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare delle infrastrutture di viabilità per mezzo della realizzazione di un percorso di circonvallazione esterna, che unendosi a tratti di strade esistenti, migliori la distribuzione dei flussi di traffico per raggiungere il nucleo storico abitato di Solaia.
Si prevede la costruzione di aree a parcheggio per migliorare la dotazione di questo standard, a beneficio dell'azzonamento a destinazione residenziale presente in questa porzione di territorio e soprattutto, del nucleo storico di Solaia, attualmente privo di aree a tale destinazione.
La previsione avrà anche l'obiettivo di tutelare l'integrità morfologica del nucleo storico di Solaia, e dei suoi intorni, mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti. (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR).

Direttive

L'area sarà disciplinata nel POC attraverso una specifica scheda norma oppure attraverso lo strumento del PUC (art. 121 LRT 65/2014) legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (viabilità/piazza/parcheggio) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto e utilizzando lo spazio aperto per il miglioramento in chiave paesaggistica della fruibilità visiva degli spazi aperti.
Per la realizzazione della viabilità può essere previsto anche l'intervento diretto dell'A.C.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 4

ST mq: 8.774

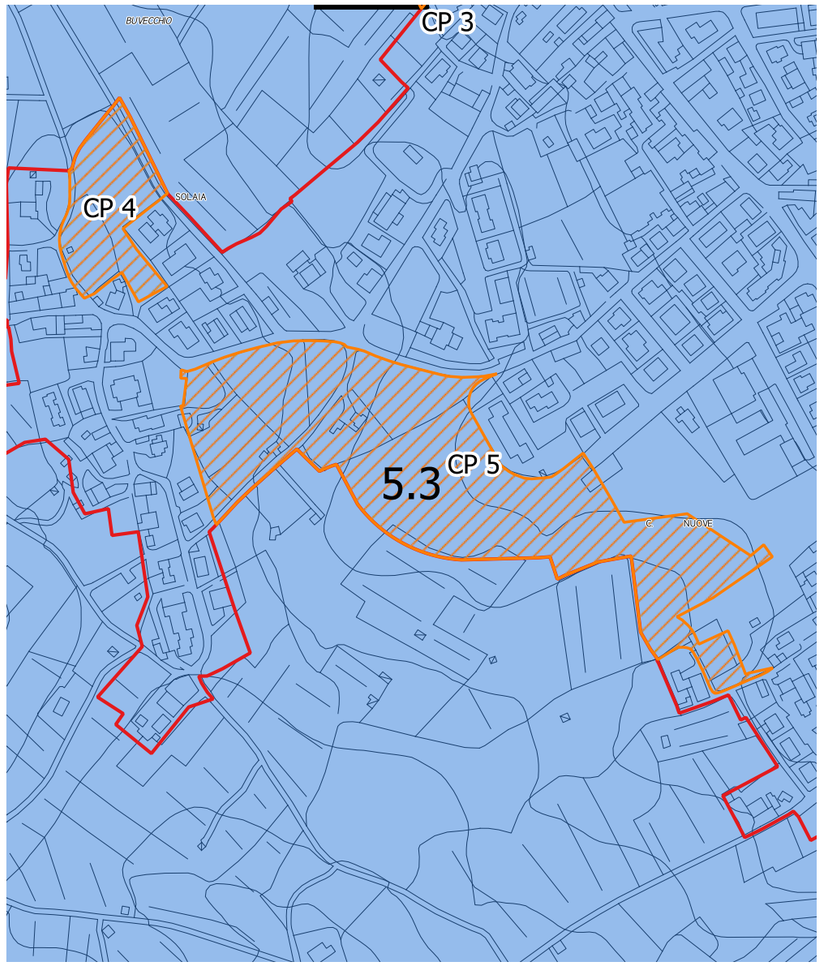
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

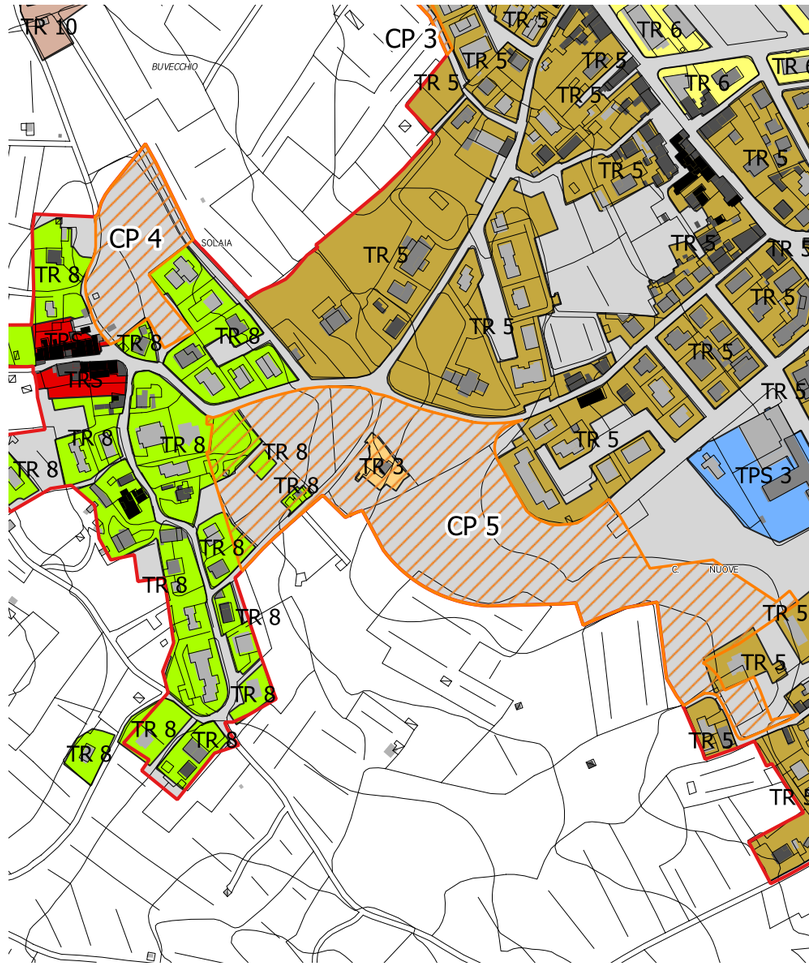
Scheda Capannoli CP 5



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Capannoli, a margine di una zona a carattere prevalentemente residenziale e di servizi, con orografia leggermente collinare.
Per l'invariante I l'area è ricompresa nel sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti; nell'invariante II è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015), con parte di essa caratterizzata dalla presenza di "Aree forestali in evoluzione" e classificata nella carta di PS all'interno della "Rete dei boschi"; per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come morfotipo "TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare", mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non si segnalano connotazioni di rilievo rispetto alle invarianti.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare della viabilità per la distribuzione dei flussi di traffico delle aree a destinazione residenziale presenti in questa porzione di territorio, attraverso la previsione di una strada di raccordo che, collegando il nucleo storico di Solaia con Via delle Colline, e successivamente proseguendo su Via dei Mille per ricongiungersi con Via San Rocco (Scheda n° 6) consenta la realizzazione di una viabilità parallela alla SS 439 Volterrana, permettendo al Capoluogo, in caso di interruzione, per qualunque motivo, della viabilità sulla strada Provinciale principale, di avere una viabilità di appoggio sul fronte Ovest dello stesso, ottenuta completando tratti di strade già esistenti. L'area si presta anche a nuovi insediamenti residenziali attraverso il completamento del sistema residenziale TR5 (All. 2 PIT/PPR). Quest'azioni avranno anche l'obiettivo di riqualificare il margine urbano (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR) e disciplinando le piantumazioni spontanee generatesi negli ultimi anni.

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (viabilità e conseguenti parcheggi) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.

Le aree a parcheggio dovranno essere modulate al fine di creare "piazze" o momenti di aggregazione fra persone; la progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.
Dovrà essere prevista idonea disciplina inerente all'area forestale in evoluzione, prevedendone eventualmente il reimpianto controllato in altri siti.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

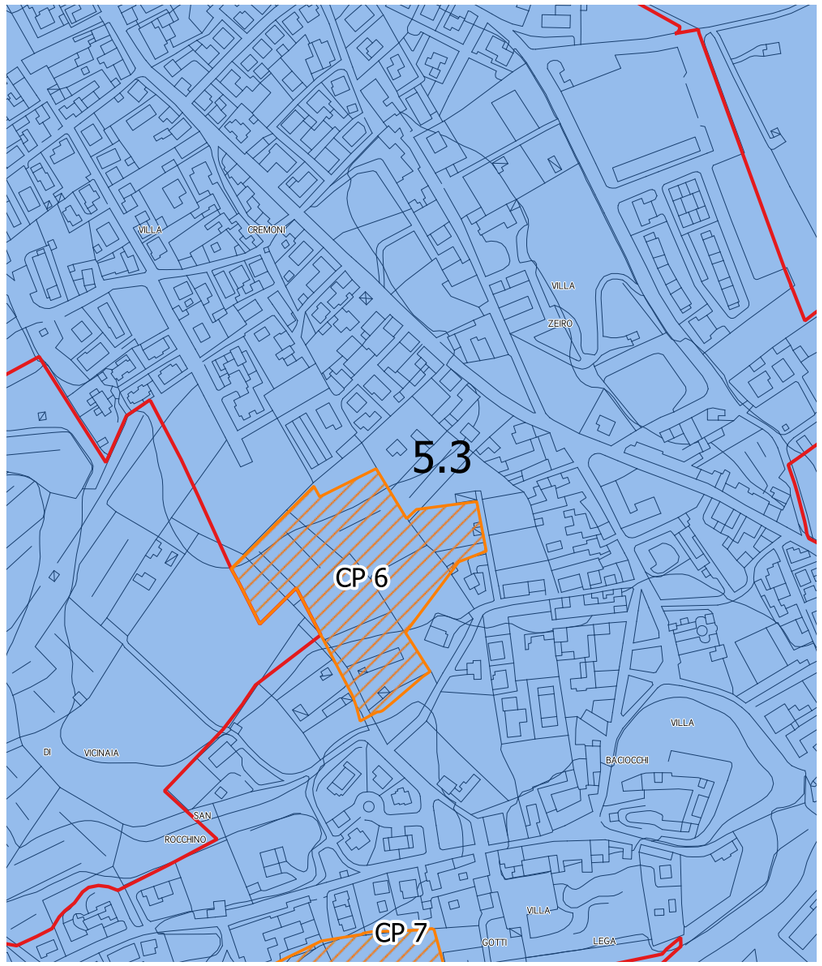
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Capannoli	CP 5	46.557	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

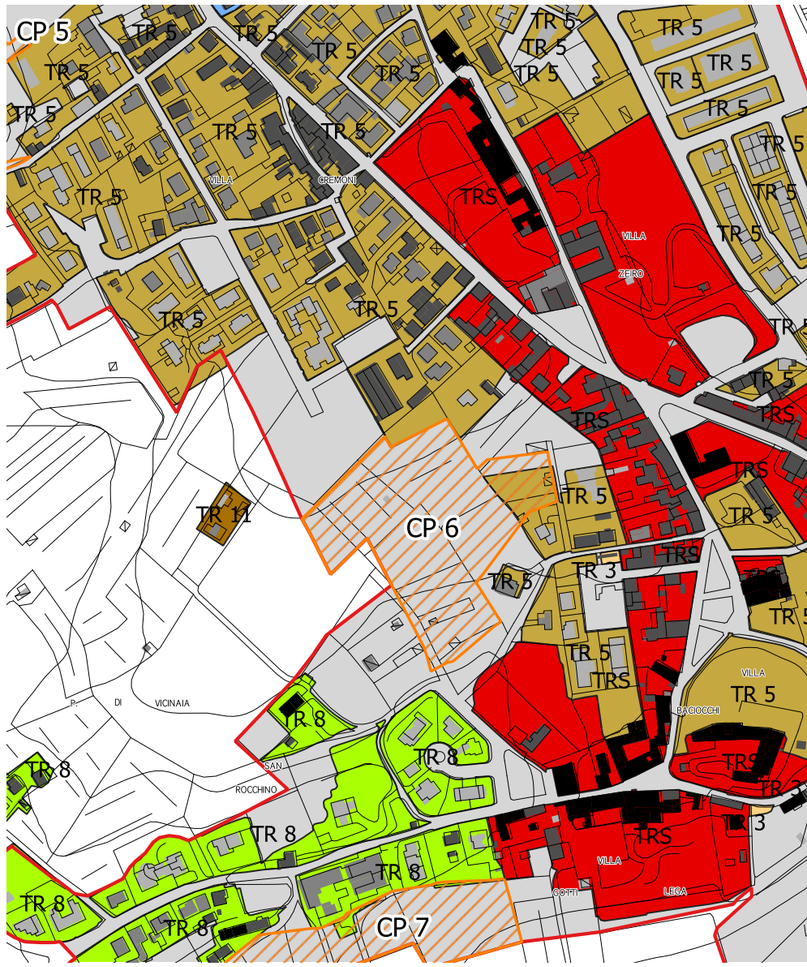
Scheda Capannoli CP 6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Capannoli a margine di una zona a carattere prevalentemente residenziale e si presenta con orografia pianeggiante.
Rispetto all'invariante I, l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti", nell'invariante II, è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015). Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come morfotipo " TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare", ed in parte da "Tessuto Residenziale Storico", mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.

Obiettivi/Strategie

L'area si presta al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare della viabilità per la distribuzione dei flussi di traffico delle aree a destinazione residenziale presenti in questa porzione di territorio, attraverso la previsione di una strada di raccordo che, proseguendo Via dei Mille con Via San Rocco, consenta la realizzazione di una viabilità parallela alla SS 439 Volterrana, permettendo inoltre al Capoluogo, in caso di interruzione, per qualunque motivo, della viabilità sulla strada Provinciale principale, di avere una viabilità di appoggio sul fronte Ovest dello stesso, ottenuta completando tratti di strade già esistenti. In questa area, si evidenzia la necessità di rivalorizzare il tessuto storico del capoluogo attraverso la realizzazione di infrastrutture a verde ed a piazze/parcheggi di supporto dello stesso. L'area si presta anche a nuovi insediamenti residenziali attraverso il completamento del sistema residenziale morfotipo TR5 (All. 2 PIT/PPR).

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici anche prevedendo una successiva realizzazione a stralci, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazio pubblico" (viabilità, verde, piazze/ parcheggi) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra costruito storicizzato e spazi verdi;
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.

Le aree a parcheggio dovranno essere modulate al fine di creare "piazze" o momenti di aggregazione fra persone.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento, nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 6

ST mq: 20.822

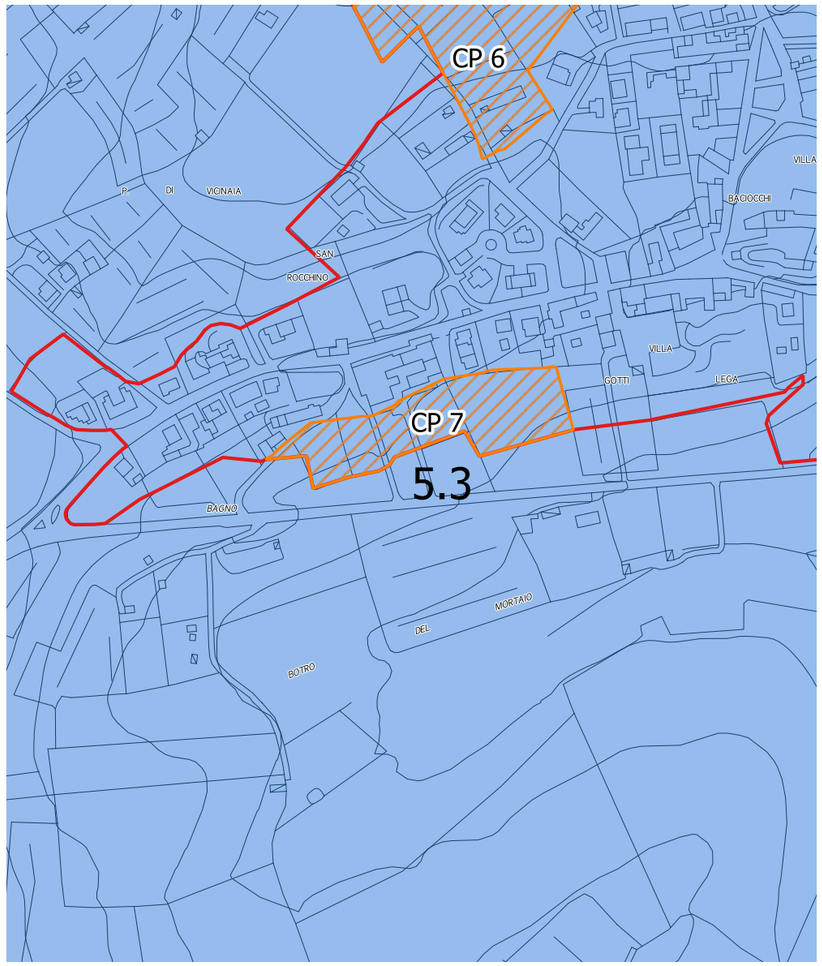
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

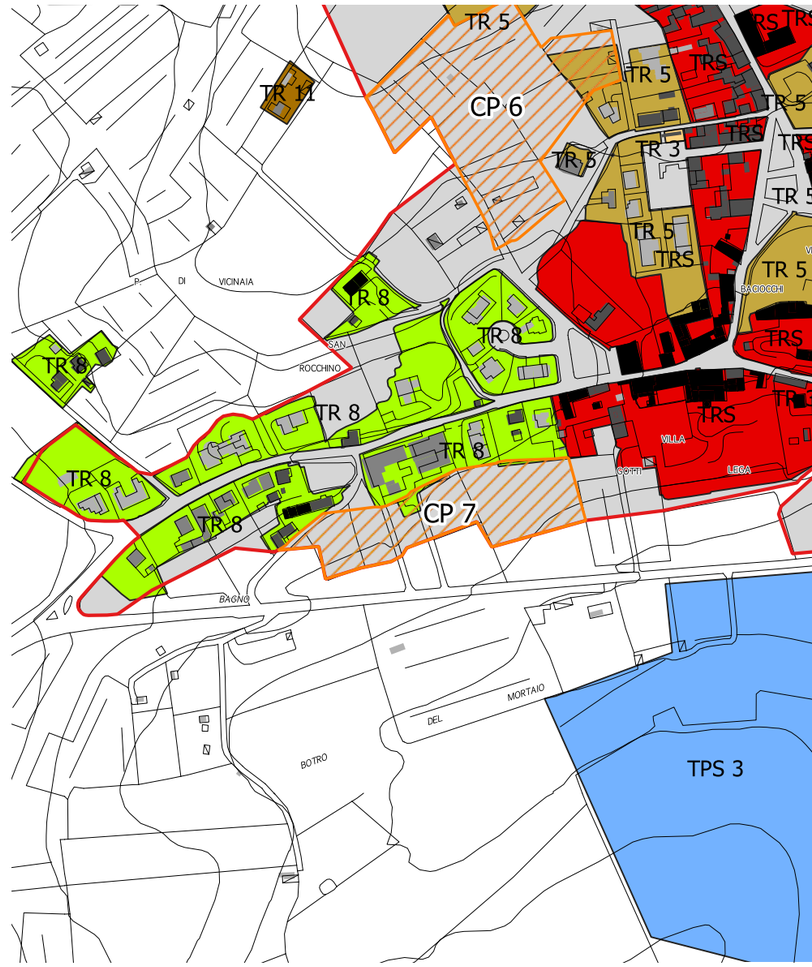
Scheda Capannoli CP 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Capannoli nei pressi della S.S. n° 26 cosiddetta del "Commercio" e si presenta con orografia collinare.
L'area in esame è posta a margine della protuberanza a carattere residenziale che dall'iniziale nucleo storico di Capannoli conduce alla S.S. n° 26 in direzione di Santo Pietro Belvedere.
Rispetto all'invariante I l'area è ricompresa nel sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti", per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015).
Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frangie periurbane e città diffusa" come "TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni" mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".

Obiettivi/Strategie

In questa area, si evidenzia la necessità di rivalorizzare il tessuto storico del capoluogo attraverso la realizzazione di infrastrutture a verde e a piazze/parcheggi di supporto dello stesso, all'interno di un più ampio progetto di valorizzazione e di fruizione degli spazi e dell'ambiente/paesaggio, in chiave pubblica, in sintonia con le disposizioni contenute nell'Abaco dell'Invariante III per i Tessuti Lineari a pettine o ramificati, ossia:
- "Dotare lo spazio periferico di servizi o dotazioni alla scala di quartiere"
- "Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- "Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna".

Direttive

L'area sarà disciplinata nel POC attraverso strumenti di intervento pubblico diretto, oppure legando queste tipologie di intervento a previsioni di perequazione urbanistica con altre trasformazioni urbanistiche del capoluogo, legando gli aspetti della progettazione di dettaglio dello "spazio pubblico" (verde/piazze/parcheggi) alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra costruito storicizzato e spazi verdi;
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
La progettazione delle aree dovrà garantire la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto, riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.

Comune: Capannoli

Sigla: CP 7

ST mq: 11.476

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

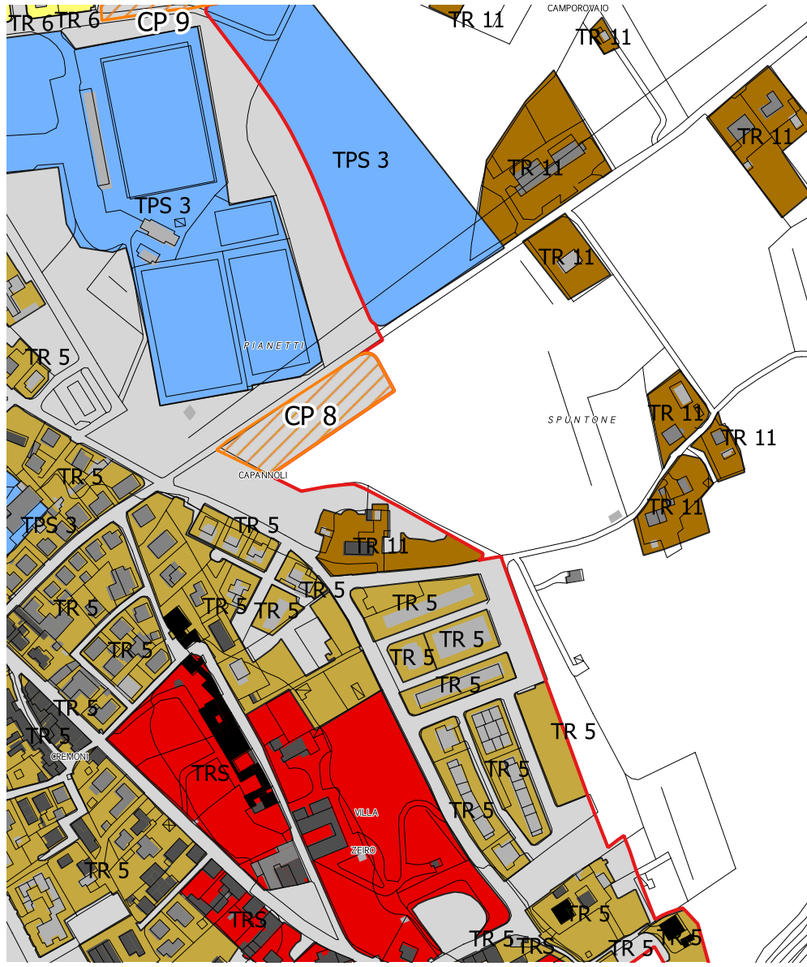
Scheda Capannoli CP 8



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Capannoli nei pressi della Via denominata "Pian di Roglio".
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico di "Fondovalle".
Per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015) e non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.
Per l'invariante III l'area circostante è classificata come "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come morfotipo " TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare", mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi delle colture erbacee" ed è circondata dai "Seminativi di fondovalle dei Fiumi Era e Roglio".
Non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale l'obiettivo è definire e promuovere politiche di pianificazione finalizzate al riordino e completamento della viabilità in conformità con la maglia urbana tipica di Capannoli, caratterizzata da "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" identificato in tale allegato dal morfotipo TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare".
Altro obiettivo della previsione urbanistica è quello di completare e ricucire l'aerale esistente, attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del sistema residenziale, conferendo una maggiore dimensione urbana al tessuto insediativo esistente per mezzo della realizzazione di una piazza/parcheggio ed area a verde.

Direttive

L'area sarà disciplinata nel POC da specifici piani attuativi relativi all'intervento in oggetto che dovranno prevedere "specifiche misure atte a garantire un corretto inserimento dal punto di vista architettonico e paesaggistico ambientale del nuovo intervento".
Dovranno essere previsti idonei "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) condizionati alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.

La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 8

ST mq: 5.638

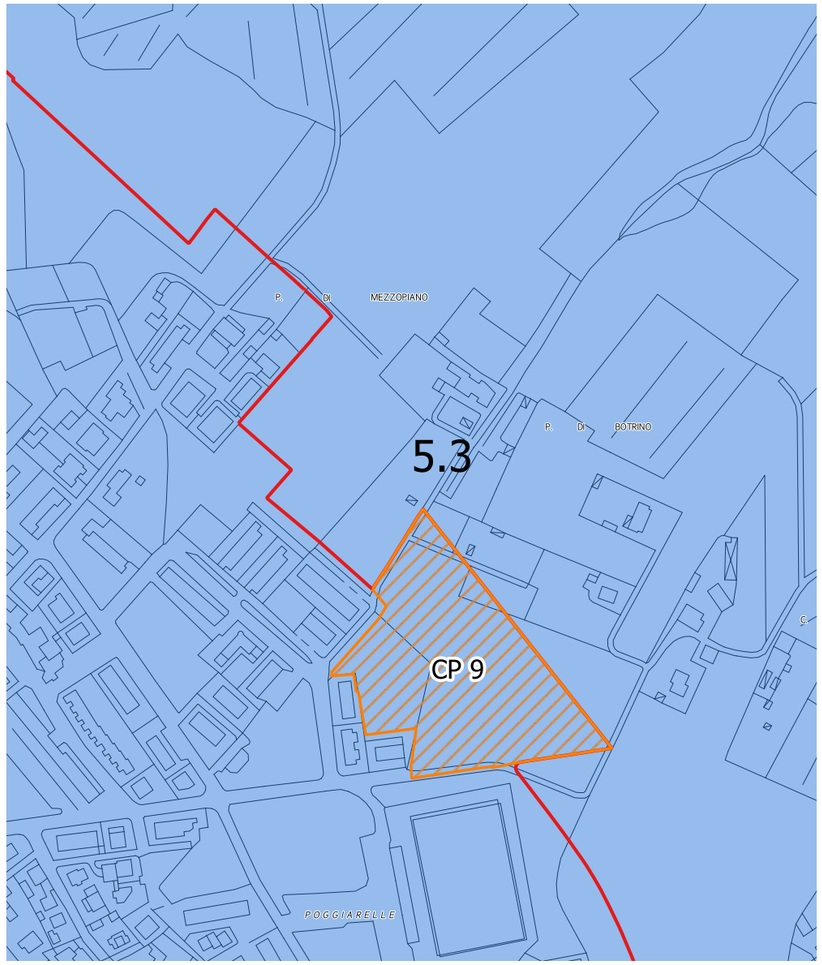
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

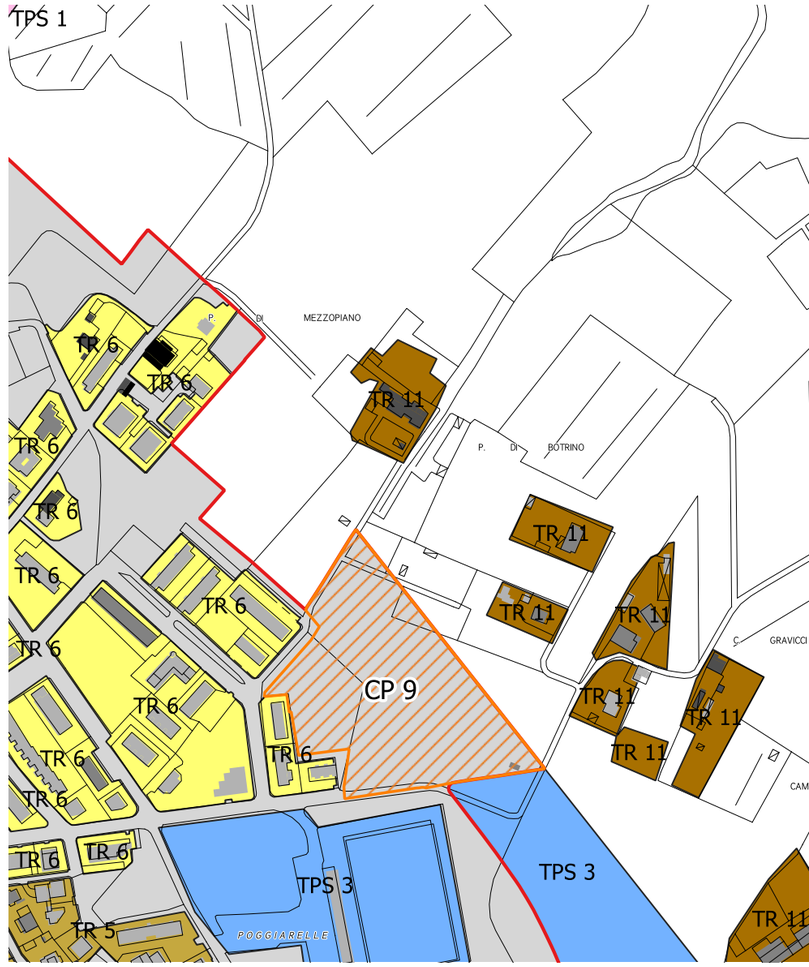
Scheda Capannoli CP 9



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Capannoli in località Borrino.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico di "Fondovalle".
Per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015) e non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.
Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "TR6 - Tessuti a Tipologia Mista, mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi delle colture erbacee" ed è circondata dai "Seminativi di fondovalle dei Fiumi Era e Roglio".

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo della previsione urbanistica è quello di completare e ricucire l'aerale ed il sistema residenziale attuale, conferendo una maggiore dimensione urbana al tessuto insediativo esistente per mezzo della realizzazione di infrastrutture (piazze/parcheggi ed aree a verde) utilizzando un sito residuale e marginale per le attività agronomiche e senza particolari qualità ambientali per contribuire alla riqualificazione dei margini ed incrementare gli standards urbanistici a verde anche in funzione di dotazione di servizi ecosistemici mitigativi dell'impegno di suolo e parcheggi ulteriori rispetto ai limiti minimi del DM 1444/68 e di una adeguata viabilità bypass rispetto all'attuale attraversamento del centro edificato con conseguente riduzione dell'impatto del traffico.

Direttive

L'area sarà disciplinata nel POC da specifici piani attuativi relativi all'intervento in oggetto che dovranno prevedere "specifiche misure atte a garantire un corretto inserimento dal punto di vista architettonico e paesaggistico ambientale del nuovo intervento".
Dovranno essere previsti idonei "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) condizionati alle seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nella riorganizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.

La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 9

ST mq: 24.288

Scala: 1:5.000

Scheda Santo Pietro



Ambito Sub-Locale

L'epoca precisa di fondazione non è chiara, ma la si può collocare intorno al II secolo d.C., forse prima del capoluogo Capannoli. La prima testimonianza effettiva dell'esistenza del borgo si ha nel 1165, in un documento che testimonia l'avvenuto accordo di pace fra pisani e lucchesi. Nel XIII e XIV secolo fu stabilmente sotto la potestà della Repubblica Pisana. Il paese era noto in epoca Me-dievale in quanto sede di un castello, dotato di triplice cinta muraria, su cui si ergeva una torre im-ponente, di cui la sua posizione elevata rispetto alla campagna circostante, ne faceva un ottimo punto di osservazione. Il nucleo abitativo di Santo Pietro fu territorio autonomo fino alla riforma del 1776, quando venne incluso nella comunità di Capannoli. Il toponimo Belvedere fu aggiunto al nome del paese il 18 ottobre 1929 perché il governo aveva deciso di denominare "Santo Pietro" l'ufficio posta-le di Mussolinia di Sicilia (Catania), ed il nome del borgo toscano andava cambiato per evitare equi-voci. A partire dalla metà del secolo scorso la frazione di Santo Pietro Belvedere, ha avuto delle tra-sformazioni nell'impianto urbanistico, determinando la saturazione delle aree lungo la principale di-rettrice di sviluppo (Via Pinete) e delle aree immediatamente limitrofe. Nel capoluogo risiedono 1,612 abitanti, dei quali 795 sono maschi e i restanti 817 femmine, raccolti in 653 famiglie residenti.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti-Strategia Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete e alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Pere-quazione urbana e territoriale, l'obiettivo è contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare la frazione di ulteriori standards urbanistici, in particolare a verde, parcheggi e di idonei fabbricati de-stinati a servizi in adiacenza di un'area a parcheggio esistente.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi o PUC ai sensi della LRT 65/2014, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standards urbanistici (aree a verde, piazze e parcheggi) di supporto all'edificato esistente ed alla riqualificazione dei margini abitati. Sarà altresì prevista la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso servizi esternamente al centro storico sfruttabili per la comunità e serviti da idonea ed adeguata area a parcheggio esistente che po-trà essere eventualmente incrementata.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

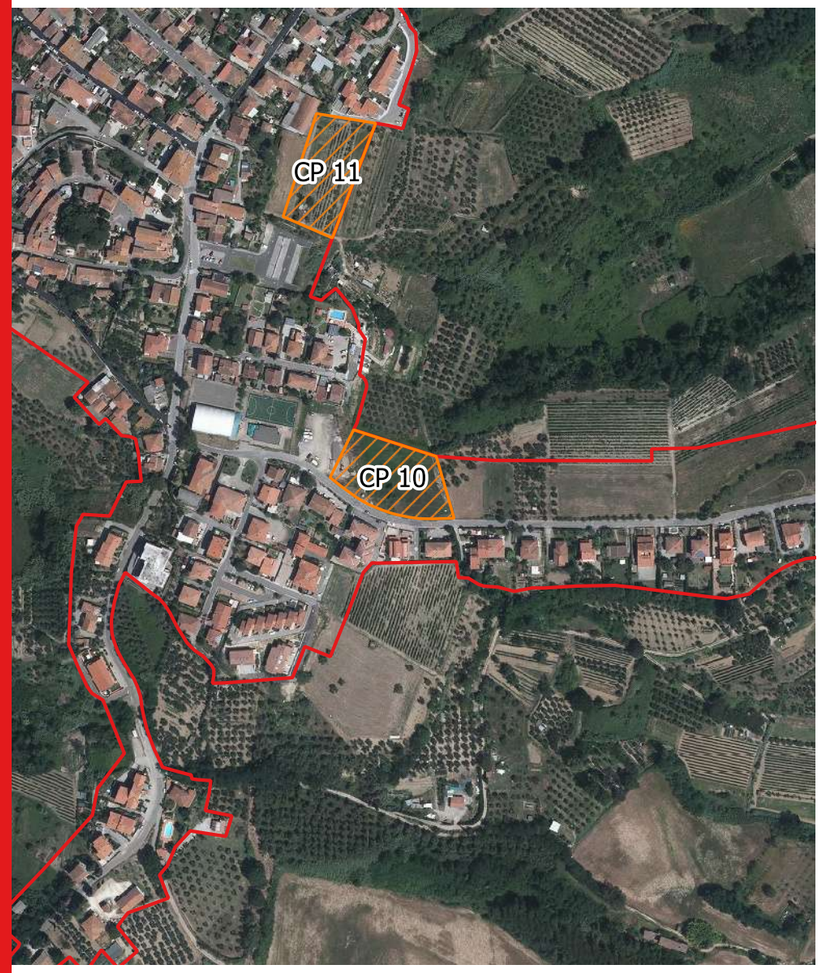
Comune: Capannoli

Sigla: CP 10/12

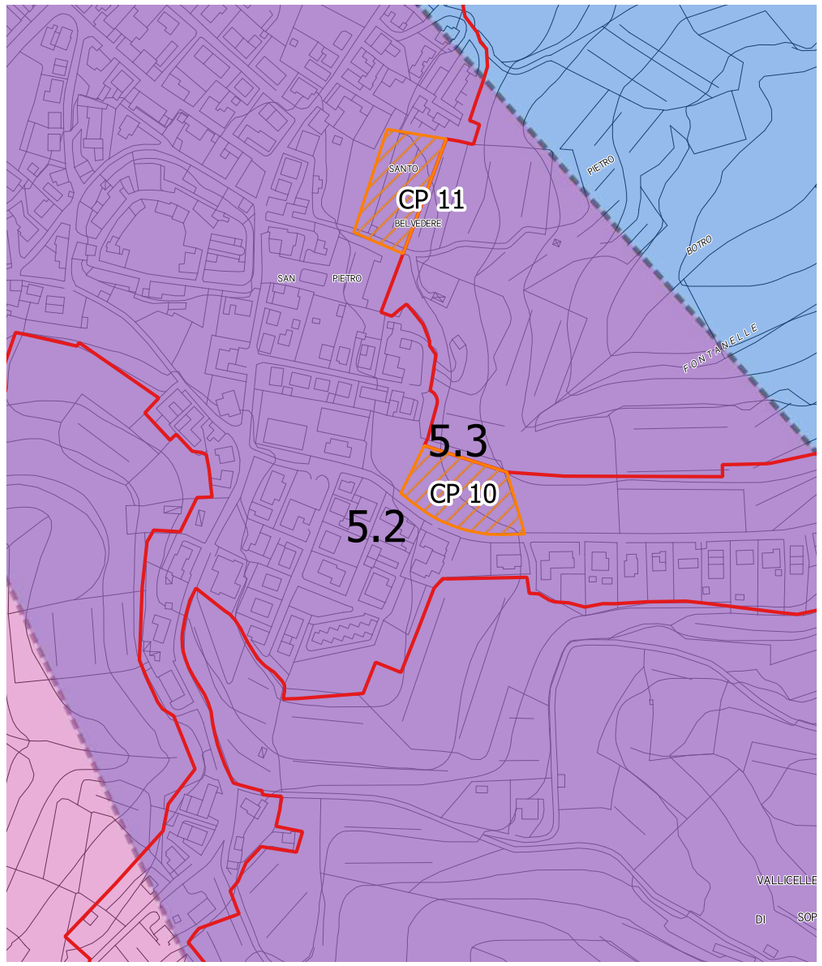
ST mq: 16.217

Scala: 1:7.000

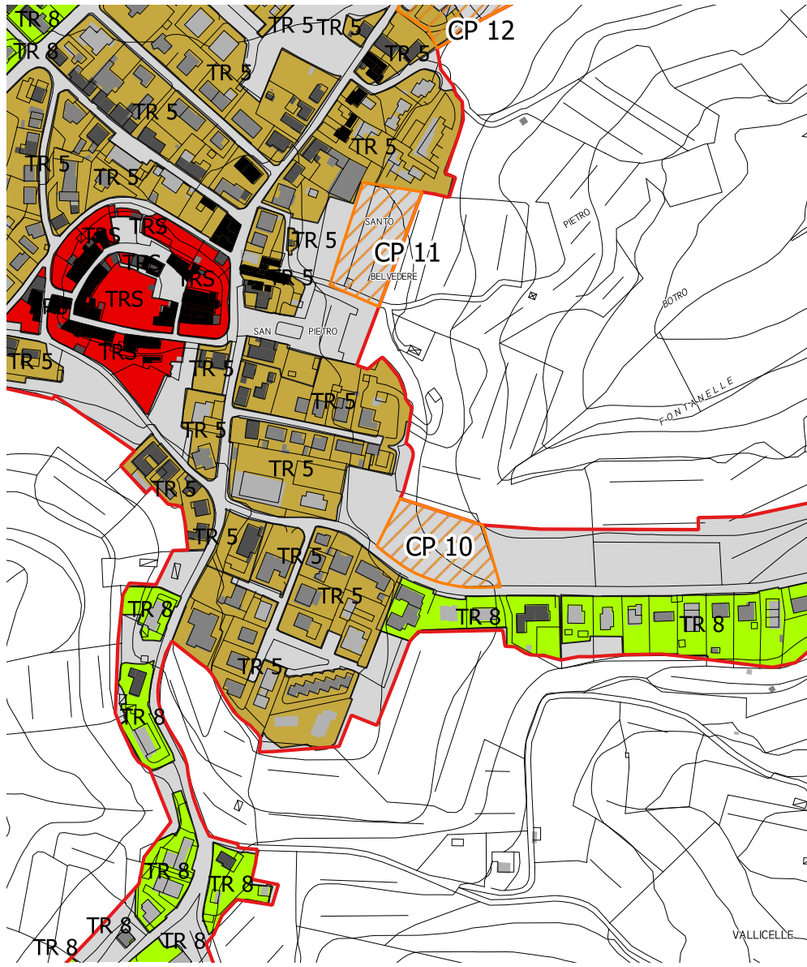
Scheda Santo Pietro CP 10



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Santo Pietro Belvedere lungo Via della Resistenza.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti", per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015, per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frangie periurbane e città diffusa" come "TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni", mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è di rivalorizzare il tessuto storico del capoluogo attraverso la realizzazione di infrastrutture a verde e a piazze/parcheggi di supporto dello stesso, in sintonia con le disposizioni contenute nell'Abaco dell'Invariante III per i Tessuti Lineari a pettine o ramificati del PIT, ossia:
- "Dotare lo spazio periferico di servizi o dotazioni alla scala di quartiere"
- "Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- "Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna".

Direttive

L'area sarà disciplinata nel POC attraverso una specifica scheda norma oppure attraverso lo strumento del PUC (art. 121 LRT 65/2014) legando gli aspetti della progettazione di dettaglio degli "spazi pubblici" (aree verdi/piazza/parcheggio) alle seguenti direttive:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
Dovrà essere incentivato l'uso di aree verdi e ridotto al minimo l'uso di superfici impermeabili nelle aree di pertinenza e negli spazi pubblici.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto, riqualificando le relazioni funzionali visive e paesaggistiche fra la città e campagna.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

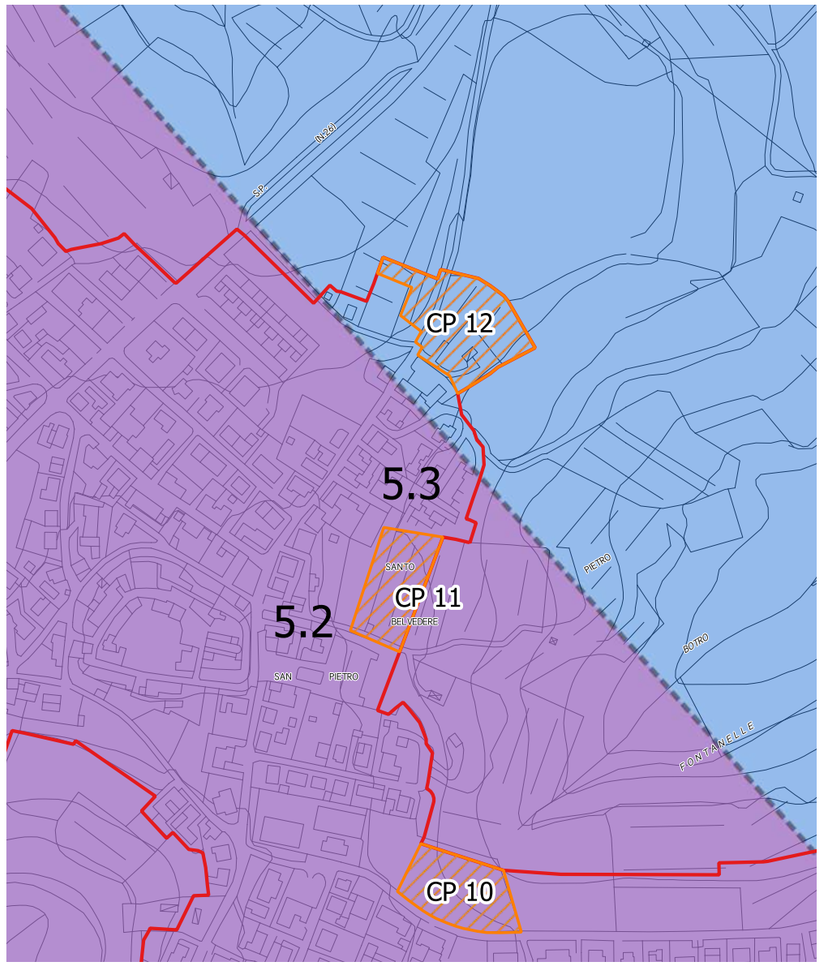
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Capannoli	CP 10	4.669	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

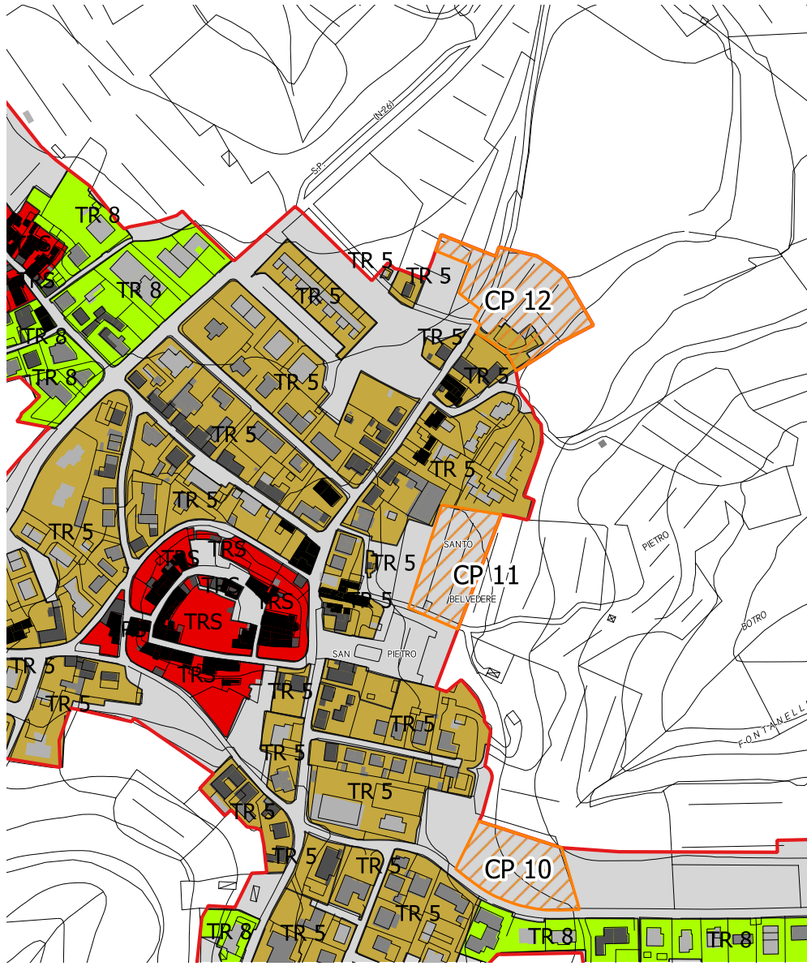
Scheda Santo Pietro CP 11



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Santo Pietro Belvedere nei pressi di Piazza Don Gino Lemmi.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti".
Per l'invariante II, l'area è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015)
Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come morfotipo " TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare" mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è utilizzare l'area per il rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, in particolare delle infrastrutture per la mobilità (parcheggio pubblico), nonché ridefinire la funzionalità di tale spazio pubblico per mezzo della realizzazione di fabbricati destinati ad usi e servizi pubblici per migliorare la dotazione di queste tipologie di standards a servizio del nucleo storico di Santo Pietro Belvedere.
La previsione avrà anche l'obiettivo di tutelare l'integrità morfologica del nucleo storico di Santo Pietro Belvedere, mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti. (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR).

Direttive

Gli interventi, anche di tipo convenzionato, dovranno disciplinare la progettazione dello spazio pubblico nel suo complesso (parcheggio/ fabbricati ad usi e servizi pubblici) per mezzo delle seguenti direttive d'intervento:
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- elevati standards di qualità architettonica in termini di progettazione, impiego dei materiali e degli arredi urbani.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, e inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
La progettazione degli spazi dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 11

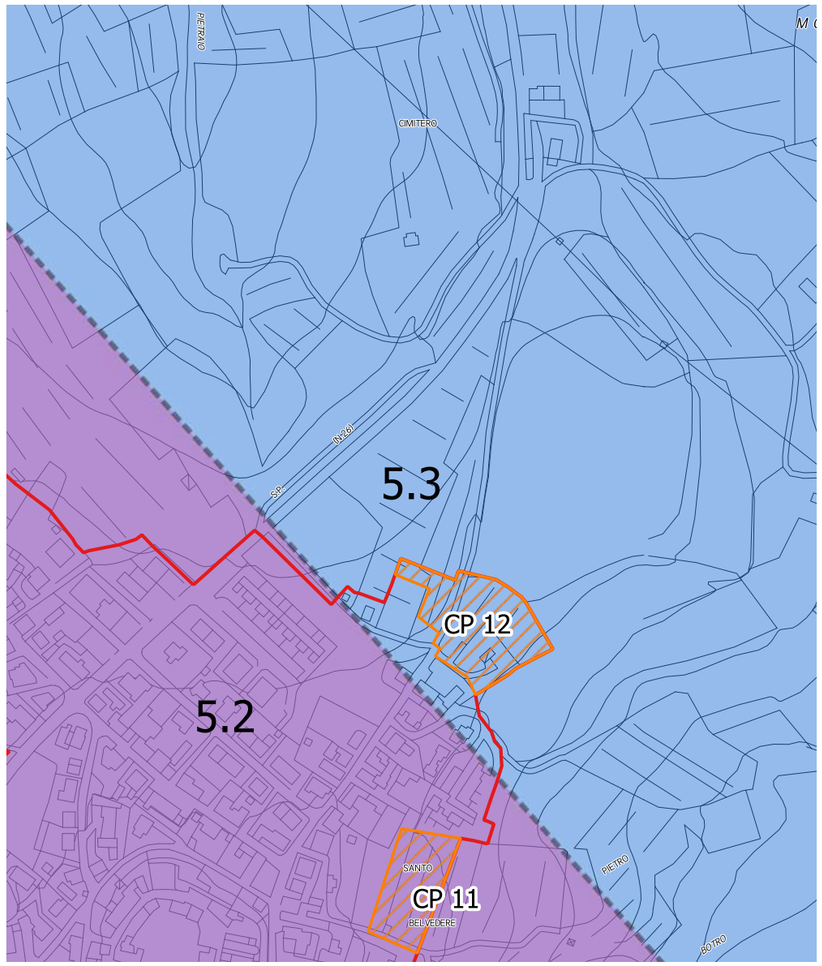
ST mq: 4.549

Scala: 1:5.000

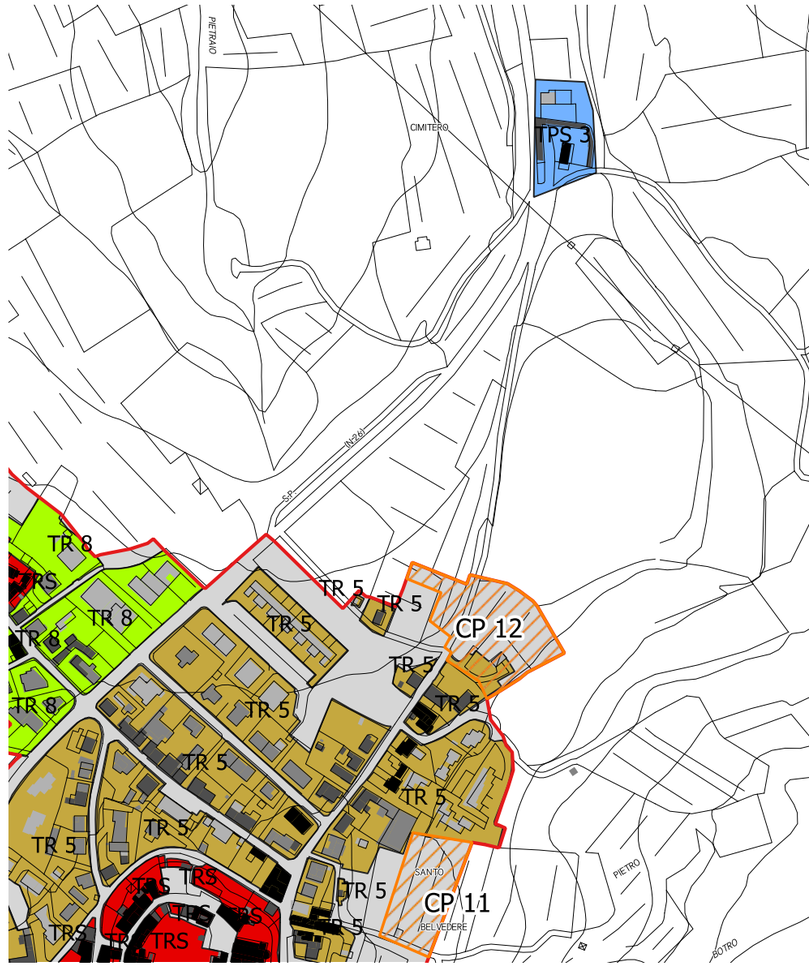
Scheda Santo Pietro CP 12



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area in oggetto si trova ai margini del sistema insediativo urbano di Santo Pietro Belvedere lungo Via Corsica.
Rispetto all'invariante I l'area ricade all'interno del sistema morfogenetico della "Collina dei bacini neo-quaternari delle sabbie dominanti", per l'invariante II, è definita come "Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata" e non ricade nei Siti Natura 2000 o in Aree Protette (L.R.T. 30/2015). Per l'invariante III l'area circostante è classificata nei " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista" come " TR5 Tessuto Puntiforme - sottotipo collinare, mentre per l'invariante IV l'area è ubicata all'interno del territorio urbanizzato nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" ed è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era".
Non sussistono particolari problematiche per la trasformazione del territorio, non essendo l'area interessata da elementi costituenti invarianti strutturali come ivi definiti.

Obiettivi/Strategie

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi - Strategia Perequazione urbana e territoriale, l'obiettivo è utilizzare un sito marginale per le attività agronomiche per contribuire alla riqualificazione dei margini e dotare il nucleo storico abitato di Santo Pietro Belvedere di ulteriori standards urbanistici a verde e a parcheggi ulteriori rispetto ai limiti minimi del DM 1444/68 di cui attualmente, in questo ambito, ne è privo.
L'area si presta quindi "a definire e qualificare il disegno del margine urbano", a basso carico urbanistico, con il rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, (parcheggio pubblico/piazza ed aree a verde) con anche l'obiettivo di tutelare l'integrità morfologica della frazione, mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti (Ob. Abaco Inv. III PIT/PPR).

Direttive

Gli interventi di tipo convenzionato e soggetti ad uno o più piani attuativi attuativi o PUC, saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori standard urbanistici a verde anche come dotazione di servizi ecosistemici mitigativi del nuovo impegno di suolo e parcheggi.
La progettazione degli "spazi pubblici" (verde/piazze/parcheggi) dovrà seguire le seguenti direttive:
- acquisizione di centralità nell' organizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi, verde, piazze);
- rapporto equilibrato fra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie definite fra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale.
I nuovi fabbricati dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori, altezze, ed inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
La progettazione delle aree dovrà avvenire garantendo la presenza di varchi visivi ed affacci sul territorio aperto.
Per le reti tecnologiche esistenti dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Capannoli

Sigla: CP 12

ST mq: 6.999

Scala: 1:5.000

Palaia

Scheda Forcoli



Ambito sub-locale

Forcoli, il cui nome deriva dal vecchio **"Forcole"** a sua volta derivato da ***castrum Forcolae*** è la frazione più grande del comune (ab. 1972), dove è concentrata la maggior parte della popolazione residente, i servizi di interesse generale e le attività commerciali.

Collocata sulla grande viabilità pedecollinare a destra del Roglio diretto collegamento con Pontedera, costituisce il moderno sistema insediativo di fondovalle del comune di Palaia. La viabilità trasversale di pianura, collegamento principale con Capannoli, intersecando la provinciale, ha generato le condizioni per l'ampliamento del tessuto edilizio ad ovest del centro storico dove si è generato un processo di saturazione delle aree disponibili.

Il processo di urbanizzazione anche in territorio pianeggiante conserva le caratteristiche di sfruttare le occasioni offerte dalla viabilità, il tendenziale allungamento lungo la provinciale favorisce l'estensione dell'abitato a ricomprendere i nuclei adiacenti. Forcoli in questi ultimi anni, grazie alle nuove realizzazioni e data la facilità di collegamento viario con i centri circostanti, è il centro che ha attirato la quota maggiore dei nuovi abitanti che hanno trovato residenza nel comune.

All'interno dell'abitato, la presenza di spazi e contenitori vuoti da riconvertire a residenziale, servizi e commercio, può rappresentare un contributo alla riqualificazione dell'intera frazione, la cui qualità dell'abitare è migliorata con la deviazione, sulla nuova strada della Fila, del traffico pesante che fino ad oggi attraversava il centro abitato. In particolare è da prevedere il recupero della Tabaccaia, un grande contenitore al centro del paese, esempio pregevole di archeologia industriale.

A nord fanno parte del sistema di Forcoli, oltre al nucleo dell'antico castello, i centri storici di Montacchita e Montechiari, posti sulle alture, autonomi nei confronti del sistema di valle. A sud, sulla frazione gravitano i nuclei di Baccanella e di Montanelli dove il previsto PIP e il sistema di viabilità offrono l'opportunità di una moderata espansione del sistema produttivo locale.

Al sistema gravitante su Forcoli possono essere ricondotti anche i centri minori di Alica e di Villa Saletta episodi di recupero del sistema storico.

Nel PSI il centro abitato di Forcoli ricade in parte nella **MACRO-UTOE di COLLINA** e in parte nella **MACRO-UTOE del FONDOVALLE** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire al *"completamento del sistema residenziale"*, mediante la *"definizione e la riqualificazione del disegno dei margini"*, con *"potenziamento e/o adeguamento della viabilità"* e *"ridefinizione della funzionalità"* dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori *"standard urbanistici"*, in particolare parcheggi e verde pubblico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di *"mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura, come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.*

Altro obiettivo è rappresentato dalla *"salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con il centro abitato di Baccanella".*

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- Piani attuativi, Progetti unitari convenzionati (PUC) e Interventi diretti

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Atlante PSI VALDERA

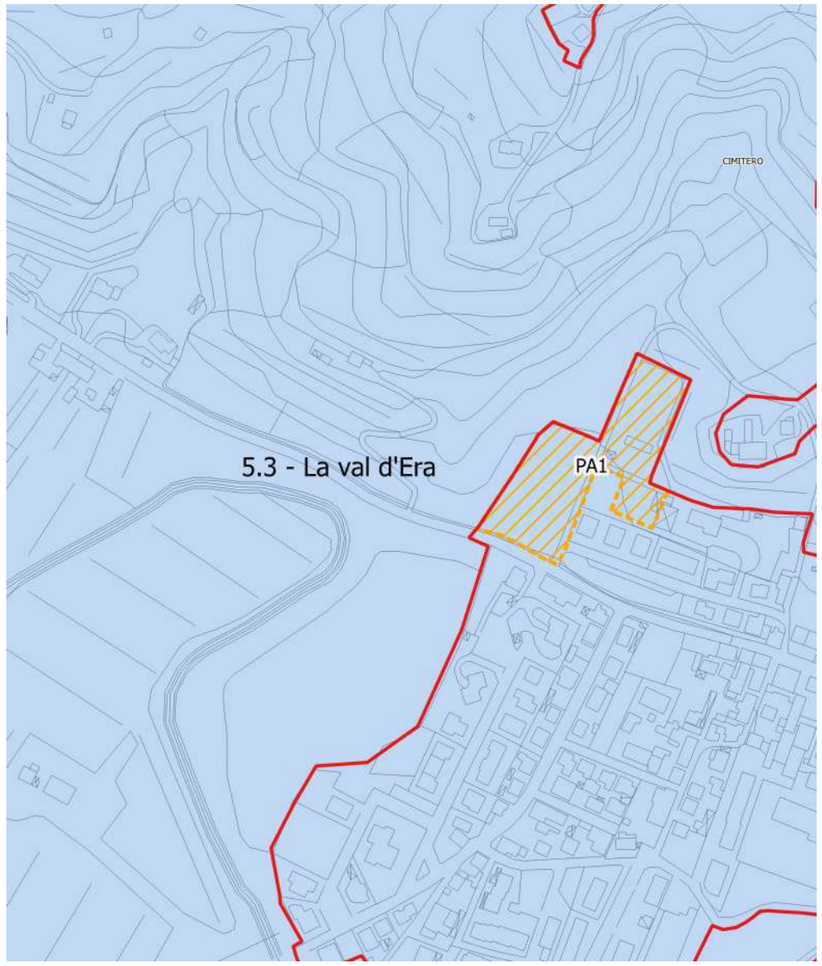
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 1-2-3-4	55.940	1:5.000

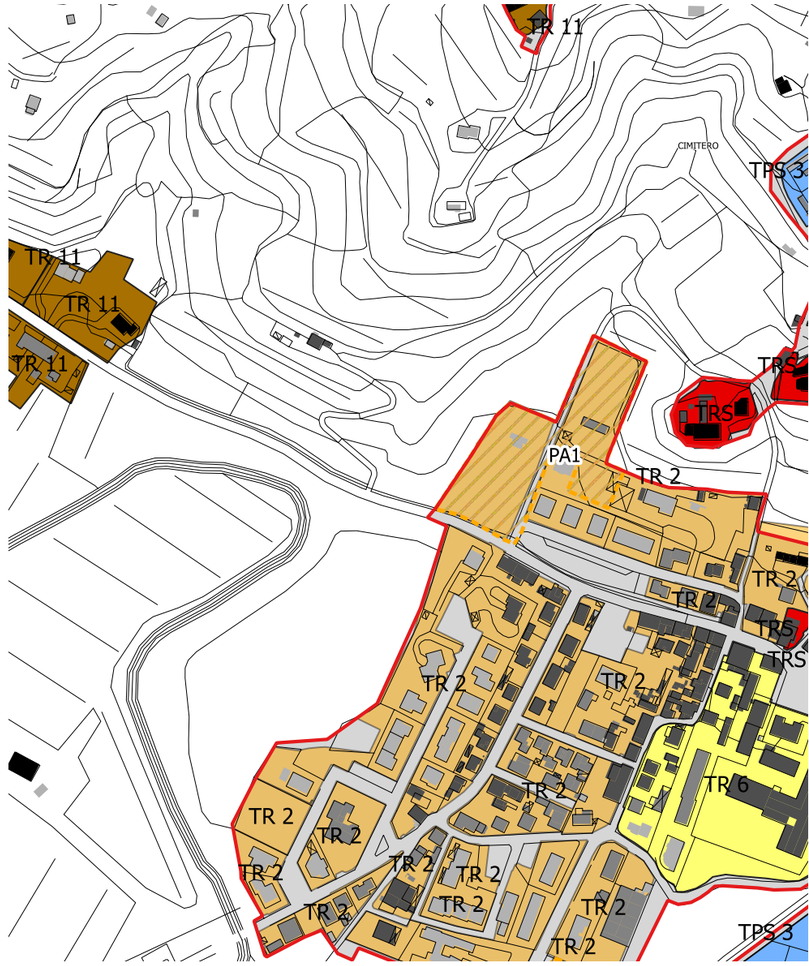
Scheda Forcoli PA 1



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale complessiva di mq. 12.124, posta al limite nord-ovest di Forcoli a monte della Strada Provinciale delle Colline per Legoli che corre lungo il piede della collina, tra via Soldani e via Marconi, risulta, seppur con una leggera inclinazione del piano di campagna verso il lato monte, pressoché pianeggiante. Per l'area in esame, collinare, il cui il terreno naturale che costituisce il sottosuolo della zona è riconducibile alla formazione delle sabbie gialle del pliocene inferiore medio, non sussistono problematiche di natura idraulica e problematiche di natura geomorfologica. Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della ***"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"*** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B).* Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area in piccola parte P2 e in prevalenza P3 *(rif. Tav. QC04 – B),* si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I. Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B),* ai margini del *"Corridoio ecologico del fiume Roglio"*, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area, con margine non definito, è classificate nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR2 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi e edifici residenziali isolati su lotto"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B).* Infine per l'Invariante **IV** le aree, attualmente costituite da superfici incolte con rada vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è contigua al "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23. Per l'intero comparto edificatorio è stata stipulata in data 18/09/2020 rep. 5363 "CONVENZIONE" registrata a Pontedera il 25709/2020 al n. 3085 per il "Completamento Di Opere Di Urbanizzazione Primaria "Ambiti Unitari Di Progetto (Aup)" Del Regolamento Urbanistico Denominati "Ne1-R1-Ne2a-Ne2b-Ne15" - U.T.O.E. Forcoli" di cui al progetto presentato in data 31/12/2019 (rif. Pratica n. 016/2019) sul quale l'Ufficio Tecnico ha espresso parere favorevole in data 10/02/2020, comprendenti:

- *reti delle fognature, acque bianche, nere e meteoriche, rete dell'impianto del civico acquedotto e predisposizioni allacciamenti; linea di alimentazione ENEL e predisposizione allacciamenti, impianto di illuminazione pubblica, canalizzazioni, pozzetti, plinti, pali; canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti, canalizzazione linea gas e predisposizione allacciamenti; allargamento stradale, rifiorimento e asfaltatura, realizzazione di parcheggi pubblici e relativi marciapiedi.*

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali),* caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta, si presta, per una maggiore riconoscibilità, a ***"definire e riqualificare il disegno del margine urbano nord-ovest della frazione"***, nonché al ***"potenziamento"*** delle infrastrutture per la mobilità, mediante l'allargamento della viabilità di accesso e la realizzazione di due parcheggi pubblici.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con l'obiettivo delineato nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, **FORCOLI**, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto:

- la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile, in corso di realizzazione, nonché il recupero delle aree in abbandono non più coltivate, attraverso l'utilizzazione del territorio in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

- la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, miglioramento della viabilità di collegamento e parcheggi, al fine di potenziare e migliorare l'accessibilità al sistema insediativo.

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"***, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico della frazione;

- sono potenziate le infrastrutture per la mobilità;

- sono soddisfatti gli standard urbanistici.

- sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali soprastanti l'area.

Per l'area, in virtù della *"convenzione"* per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1^ dell'intero comparto, è vigente la *"scheda norma"* del Regolamento urbanistico **"NE1-R1-NE2a-NE2b-NE15" - U.T.O.E. FORCOLI** che disciplina le modalità di intervento dei costruendi fabbricati, da confermare e/o integrare nel POC.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 1

ST mq: 12.124

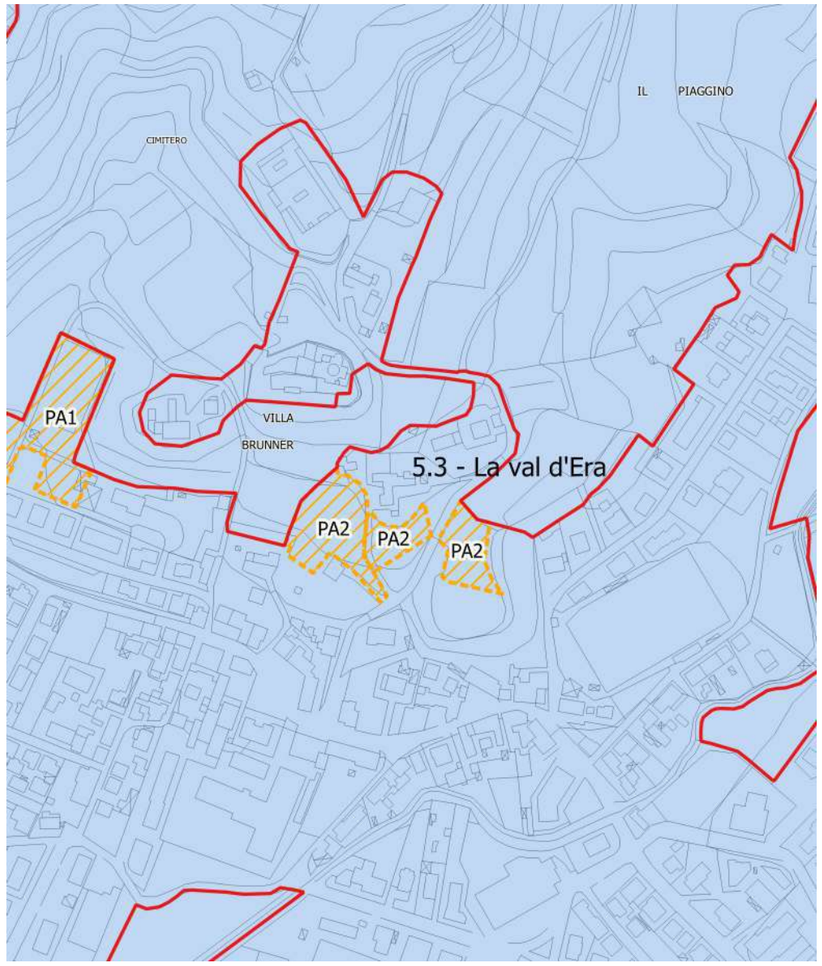
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

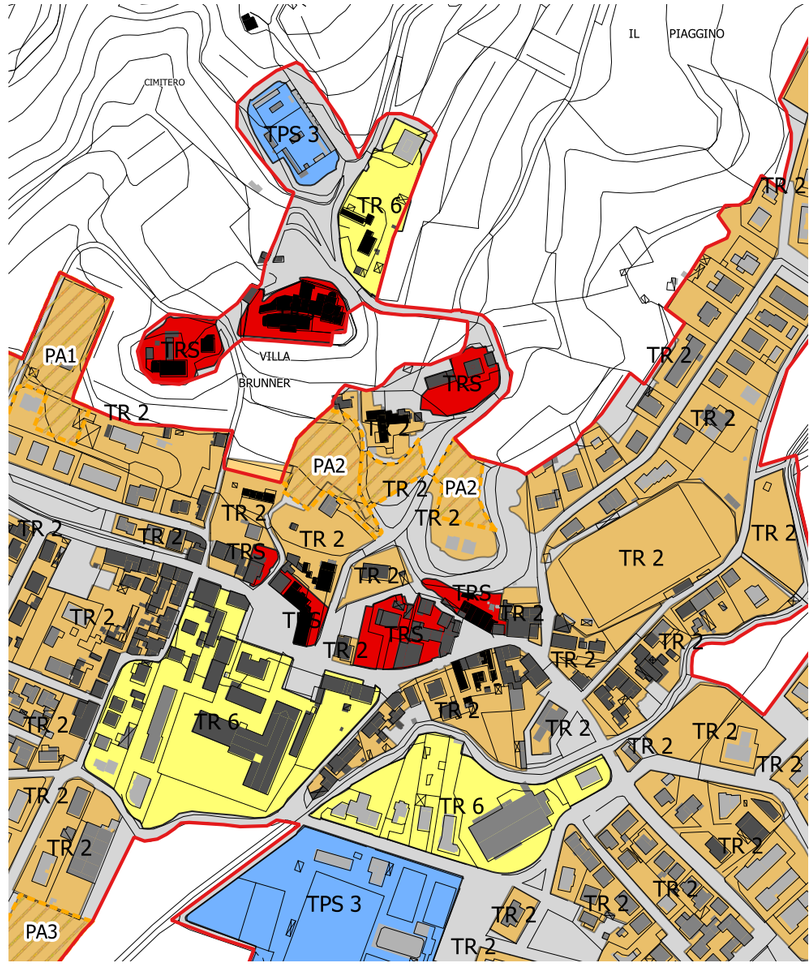
Scheda Forcoli PA 2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale complessiva di mq. 7945, posta al limite nord-ovest di Forcoli nella parte collinare della frazione, risulta pressoché pianeggiante. Per le aree in esame, poste a nord del centro di Forcoli, nella fascia iniziale dei rilievi plio-pleistocenici, nella fattispecie nella porzione delimitata a nord dalla pianura del fiume Arno e a sud da quella del fiume Era, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** le aree ricadono all'interno del sistema della ***"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"*** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica le aree P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I. Secondo l'Invariante **II** le aree, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non sono soggette al Vincolo Paesaggistico di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricadono nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** le aree sono classificate nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR2** – **Tessuti ad isolati aperti e blocchi e edifici residenziali isolati su lotto"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*. Infine per l'Invariante **IV** le aree, attualmente costituite da superfici incolte prevalentemente prive di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è limitrofa al "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto, non soggetta ad alcun vincolo ambientale, è dotata di tutti i servizi tecnologici: ***linea Enel; acquedotto pubblico; fognatura pubblica; linea telefonica; illuminazione pubblica***. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo ***smaltimento dei rifiuti*** *(porta a porta)* e la ***mobilità***.

Obiettivi/Strategie

Le aree sono ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. Le aree proposte, si prestano, per una maggiore riconoscibilità, in parte a ***"definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, mediante anche il ***"potenziamento"*** della viabilità di accesso esistente e il ***"ripristino"*** della viabilità storica dismessa, al fine di creare un collegamento tra via Nuova e via Geri, a valle della frazione, a supporto sia al nucleo abitato esistente, sia alle due aree di trasformazioni previste contigue alla stessa strada, con creazione altresì di nuovi spazi per la sosta e in parte, per quanto attiene all'area posta a destra di via Nuova il ***"completamento"*** di un'area destinata a *"Servizi e attrezzature di uso pubblico"*.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli,* ***FORCOLI****, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli"*, e *"Potenziare la presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico"* le aree si prefiggono di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto; *conferire dimensione urbana al tessuto insediativo realizzando una nuova centralità all'interno mediante la realizzazione di una piazza/parcheggio; la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile nonché il recupero delle aree in abbandono non più coltivate, attraverso l'utilizzazione del territorio in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio circostante; la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, nuova viabilità di collegamento e parcheggio, al fine di potenziare e migliorare l'accessibilità al sistema insediativo.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"***, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico della frazione;

- sono potenziate le infrastrutture per la mobilità;

- sono soddisfatti gli standard urbanistici.

- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali soprastanti l'area.*

Le aree, a carattere residenziale, saranno disciplinate nel POC da specifiche *"schede norma"* che dovranno *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.)*, con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR2.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo del territorio.

Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 2

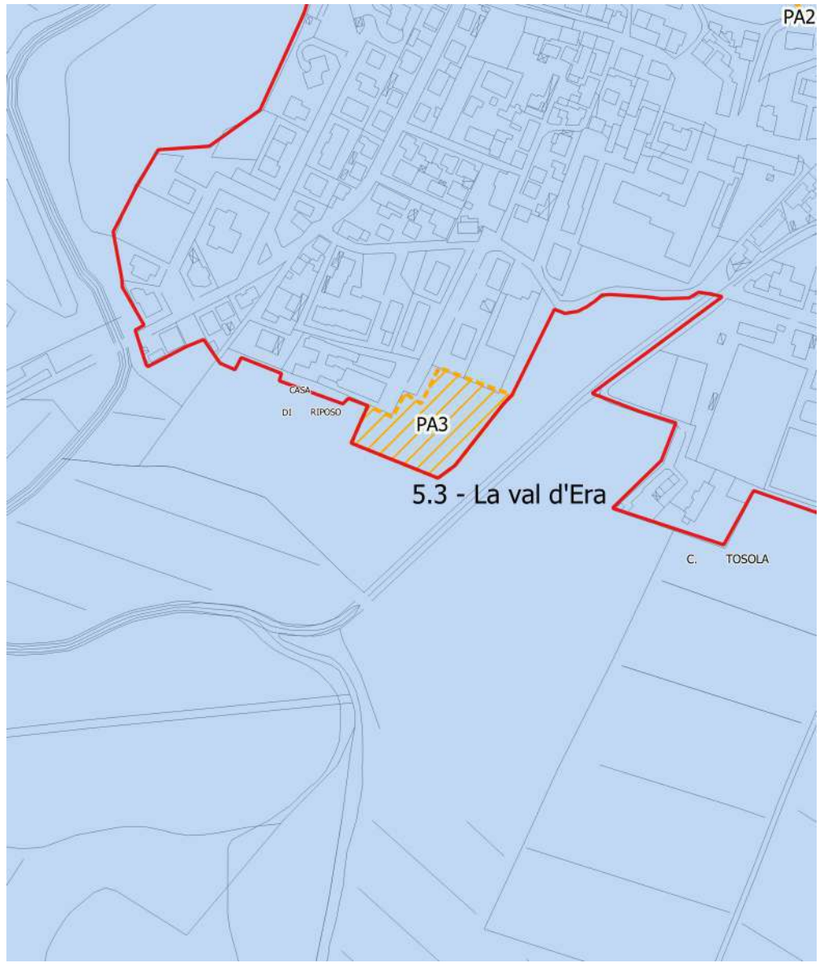
ST mq: 7.945

Scala: 1:5.000

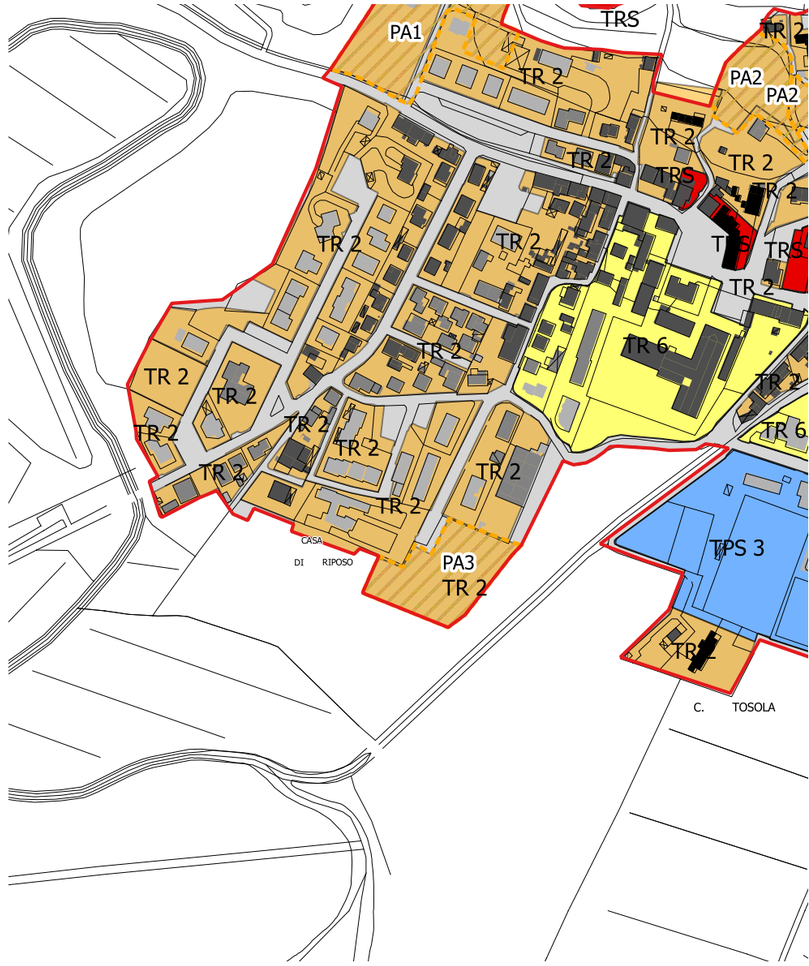
Scheda Forcoli PA 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 5992, posta al margine della frazione in direzione sud-ovest, contigua e cerniera di aree esistenti destinate a *"Servizi e attrezzature di uso pubblico" (casa di riposo-centro parrocchiale)*, risulta pianeggiante. Per l'area in esame non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema di **"Fondovalle"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)* e all'interno del *"Corridoio ecologico del fiume Roglio"*, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR2** – **Tessuti ad isolati aperti e blocchi e edifici residenziali isolati su lotto"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da una superficie incolta priva di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è contigua alle "Pioppete dei fondovalle dei fiumi Era e Roglio".

L'area in oggetto, non soggetta ad alcun vincolo ambientale, è dotata di tutti i servizi tecnologici a rete: ***linea Enel; acquedotto pubblico; fognatura pubblica; linea telefonica; illuminazione pubblica***. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo ***smaltimento dei rifiuti*** *(porta a porta)* e la ***mobilità*** *(viabilità di recente costruzione e dotazione di parcheggio pubblico)*

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta, si presta, per una maggiore riconoscibilità, a ***"definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, a basso carico urbanistico, al ***"potenziamento"*** delle infrastrutture per la mobilità (parcheggio pubblico), al fine di dotare la zona di nuovi spazi per la sosta e soddisfare gli standard urbanistici, nonché al ***"ridefinire la funzionalità"*** dello spazio pubblico attraverso una piazza. In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli,* ***FORCOLI****, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto: *conferire dimensione urbana al tessuto insediativo realizzando una nuova centralità mediante la realizzazione di una piazza/parcheggio; creazione di luoghi nodali di socializzazione; riqualificare il fronte urbano verso l'esterno definendo un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"***, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- è potenziata la qualità dello spazio pubblico esistente con creazione di una nuova centralità;

- sono soddisfatti gli standard urbanistici.

L'area, a carattere residenziale, sarà disciplinata nel POC da specifica *"schede norma"* che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR2.

Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio dello "spazio pubblico" nel suo complesso (piazza/parcheggio), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:

- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;

- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale;

- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla ***"Agenda Urbana per Palaia"***.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 3

ST mq: 5.992

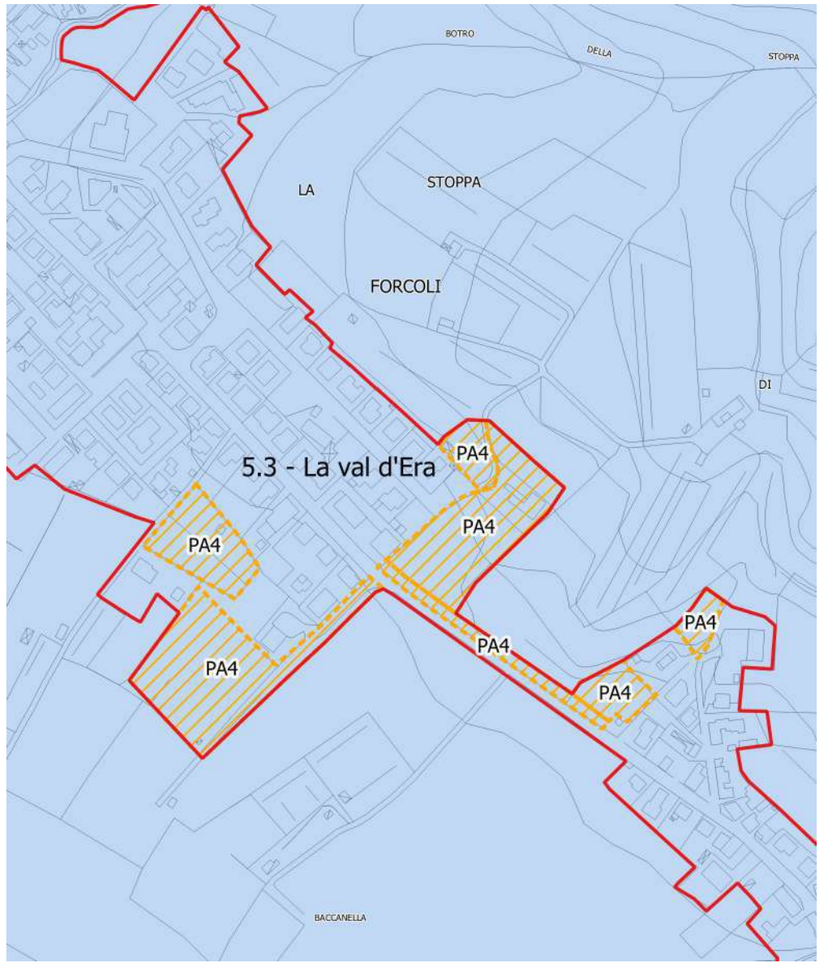
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

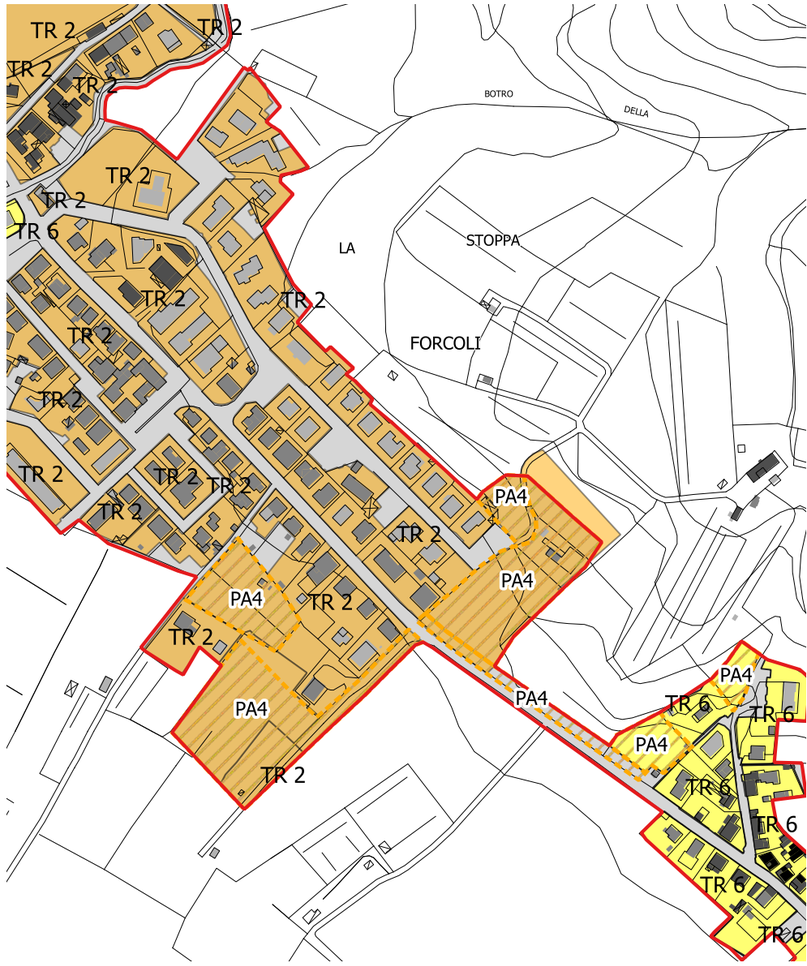
Scheda Forcoli PA 4



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

La scelta di rappresentare nel suo complesso, mediante un'unica scheda le varie aree denominate **PA4** di Forcoli e Baccanella, è dettata dal fatto che le stesse delineano in maniera netta, per i due centri abitati, la ***"definizione e la qualificazione del disegno dei margini urbani"***, che saranno collegati da un percorso pedonale di circa 260 mt. a protezione dell'utenza debole, in aderenza alla S.P.11, che consentirà altresì, al fine di evitare la saldatura tra Forcoli e Baccanella, di mantenere il varco inedificato di livello locale. Le aree nel suo complesso, della superficie territoriale complessiva di mq. 29.881, risultano pressoché pianeggianti. Rispetto all'Invariante **I** le aree ricadono, per quelle a **nord** della strada provinciale, all'interno del sistema della ***"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"***, mentre per quelle a **sud** della medesima strada, ricadono all'interno del sistema di **"Fondovalle"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica le aree prevalentemente P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto delle trasformazioni sull'Invariante I. Secondo l'Invariante **II** le aree, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non sono soggette al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricadono nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** le aree sono classificate nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR2 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi e edifici residenziali isolati su lotto"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*. Infine per l'Invariante **IV** le aree, attualmente costituite da superfici a orti/seminativi a conduzione in gran parte di tipo Hobbistico e incolti, con rada presenza di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" sono, le aree a nord della S.P., contigue al "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia", mentre per quelle a **sud** della medesima strada, contigue ai "Seminativi dei fondovalle" dei fiumi Era e Roglio. Solo le aree a nord della Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli ricadono in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23. *Si specificano i seguenti provvedimenti adottati in vigore:*

- *per l'area collocata al margine sud-est dell'abitato di Forcoli, a nord della strada provinciale, della superficie di mq. 7450, zona di versante pedecollinare a una quota di 40/80 mt. s.m.l., è stato approvato, con delibera di C.C. n. 21 del 08/06/2013, il piano attuativo (PdL) di cui alla "scheda norma" "NE/R3" (rif. pratica edilizia n. 18/2010) con contestuale variante al RU e stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 1/2005, rep. 4968 del 18/02/2013;*
- *per l'area collocata al margine sud-est dell'abitato di Forcoli, a sud della strada provinciale, della superficie di mq. 9552, zona pianeggiante, è stato presentato piano attuativo (PdL) di cui alla "scheda norma" "PL5" (rif. pratica edilizia n. 16/2012) e stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 1/2005, rep. 4973 del 25/02/2013;*
- *per l'area centrale all'abitato di Forcoli, a sud della strada provinciale, della superficie di mq. 4500, zona pianeggiante, è stata approvata, con delibera di C.C. n. 50 del 30/11/2016 (BURT n° 52 del 28/12/16) una variante di riperimetrazione dell'area con riduzione di area edificabile;*
- *il progetto definitivo relativa al "Percorso pedonale a protezione dell'utenza debole" (opera pubblica) è stato approvato con delibera di G.M. n. 48 del 23/06/2020.*

Obiettivi/Strategie

Le aree sono ricomprese all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

Le aree proposte, si prestano, per una maggiore riconoscibilità, a ***"definire e riqualificare il disegno dei margini urbani"*** delle frazioni, nonché alla ***"realizzazione"*** e *"potenziamento"* delle infrastrutture per la mobilità, mediante allargamento delle viabilità di accesso e costruzione di parcheggi pubblici, al fine di dotare le zone di nuovi spazi per la sosta e soddisfare in generale gli standard urbanistici (parcheggi/verde pubblico), incluso la realizzazione di ***"opere pubbliche"*** puntuali di interesse generale (percorso pedonale). In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli,* ***FORCOLI****, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli"*, nonché la *"Riqualificazione del tessuto urbano"* le aree si prefiggono di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto: *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale delle frazioni attraverso il mantenimento anche di aree già edificabili, nonché il recupero delle aree in abbandono non più coltivate, attraverso l'utilizzazione del territorio in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio circostante; la realizzazione di infrastrutture per la mobilità al fine di potenziare e migliorare l'accessibilità ai sistemi insediativi.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"***, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico della frazione di Forcoli;*
- *sono completate le identità fisiche di margine dei due sistemi insediativi (Forcoli e Baccanella);*
- *sono realizzate e potenziate le infrastrutture per la mobilità (viabilità comunale, viabilità di collegamento, parcheggi pubblici, percorso pedonale);*
- *sono soddisfatti gli standard urbanistici;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali dell'intorno.*

Le aree di margine di nuovo inserimento saranno disciplinate nel POC da specifiche *"schede norma"*, mentre per le aree relazionate ai provvedimenti sopra descritti sono vigenti le*"scheda norma"* del Regolamento urbanistico nella fattispecie **"NE8/R1", "NE9", "PL5" - U.T.O.E. FORCOLI** che disciplinano le modalità di intervento dei costruendi fabbricati, da confermare e/o integrare nel POC.

Nell'ambito delle reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, per ogni area dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

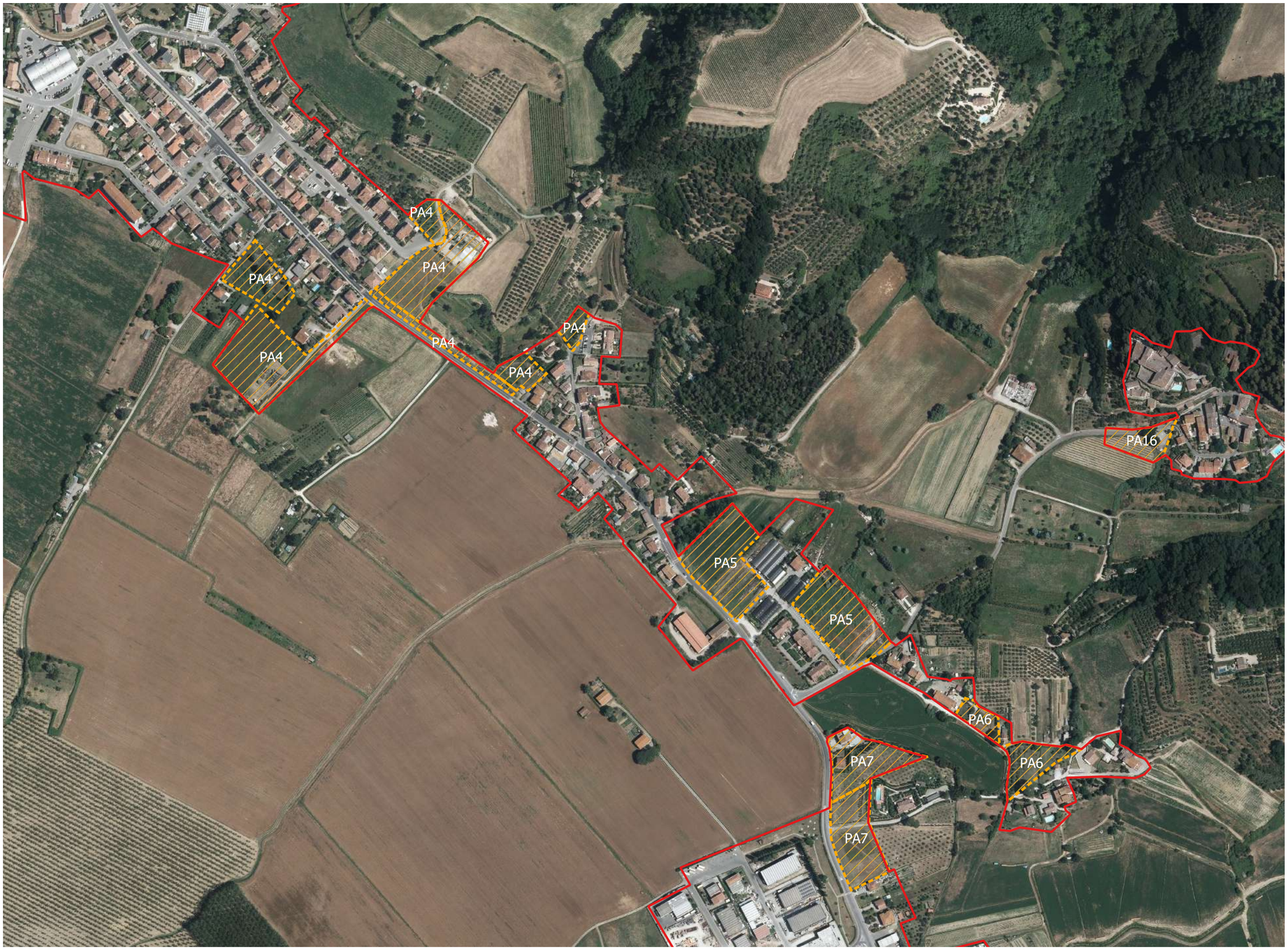
Sigla: PA 4

ST mq: 29.881

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Baccanella



Ambito sub-locale

Il centro abitato di Baccanella, a carattere residenziale, interamente contiguo alla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli, con una ramificazione verso sud che si allunga verso le colline in direzione del nucleo abitato di San Jacopo, caratterizzato dalla presenza di una importante Tabaccaia, nel PSI ricade in parte nella **MACRO-UTOE di COLLINA** e in parte nella **MACRO-UTOE del FONDOVALLE** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** (rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire al *"completamento del sistema residenziale"*, mediante la *"definizione e la riqualificazione del disegno dei margini"*, con *"potenziamento e/o adeguamento della viabilità"* e *"ridefinizione della funzionalità"* dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori *"standard urbanistici"*, quali parcheggi e verde pubblico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di *"mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura, come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.*

Altro obiettivo è rappresentato dalla *"salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con i centri abitati di Forcoli e Montanelli".*

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma".*

Modalità di attuazione ammessa:

- Piani attuativi, Progetti unitari convenzionati (PUC) e Interventi diretti

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 5-6

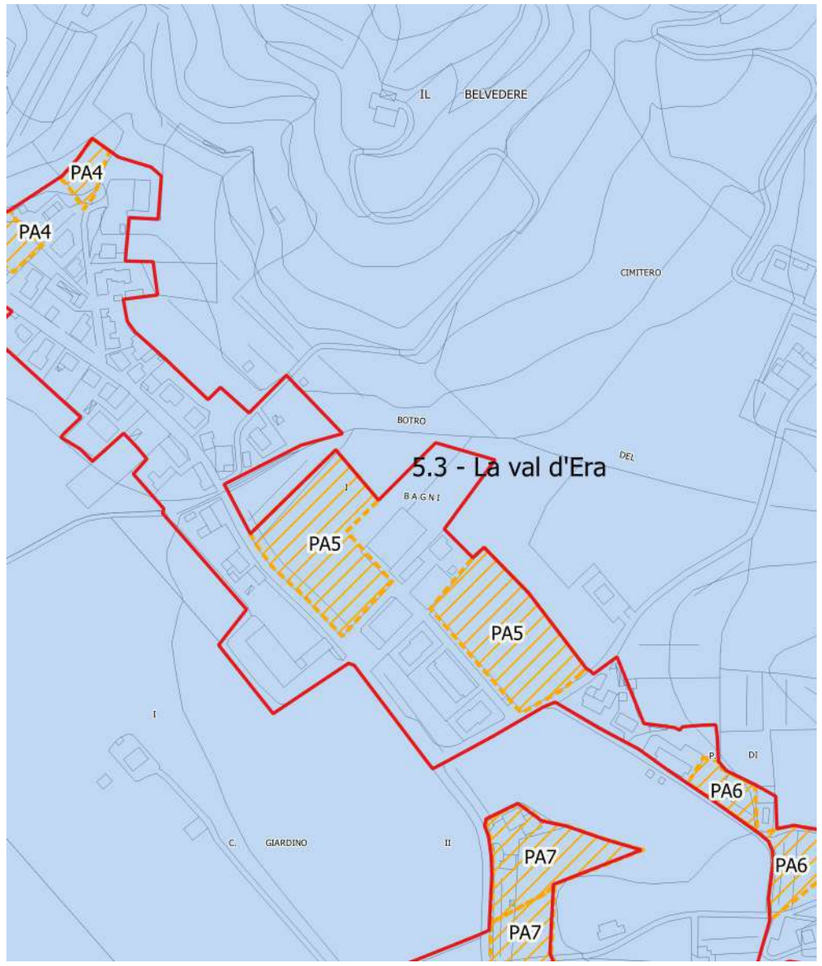
ST mq: 52.000

Scala: 1:5.000

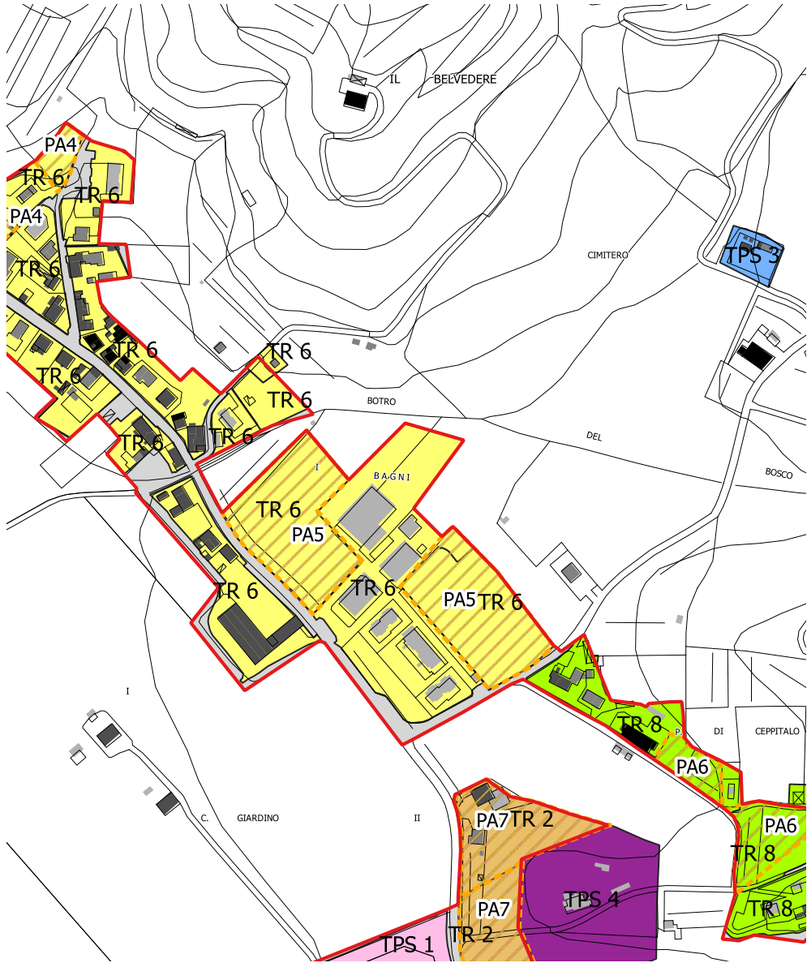
Scheda Baccanella PA 5



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

Le due aree individuate, della superficie territoriale complessiva di mq. 17.053, la prima, di mq. 8388 adiacente alla S.P. n. 11 e fronteggiante la Tabaccaia, limitrofa altresì all'attività florivivaistica in serre ivi esistente, l'altra di mq. 8665 posta lungo la strada comunale per Alica e in contiguità alla "167", si sviluppano linearmente su zone pressoché pianeggianti mediamente livellate, a sud del sistema insediativo più densamente abitato di Baccanella. Le aree in esame, poste sui depositi marini affioranti a nord del Botro del Bosco, sono costituite prevalentemente da alternanza di sedimenti sabbiosi e terreni sabbiosi/argillosi e/o argillosi/sabbiosi, non sussistono problematiche di natura geomorfologica mentre dal punto di vista idraulico dovranno essere fatte le opportune verifiche.

Rispetto all'Invariante **I** le aree ricadono *all*'interno del sistema di **"Fondovalle"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B),* si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** le aree, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi e corridoi ecologici, non sono soggette al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricadono nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** le aree sono classificate nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come **"TR6** – **Tessuto a tipologie miste a"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** le aree, attualmente costituite in parte da seminativo e in parte, per quella interna, da incolto e deposito di materiali, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" sono contigue al "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". Le aree non sono soggette ad alcun vincolo ambientale e sono dotate di tutti i servizi tecnologici a rete: ***acquedotto pubblico; rete fognaria; rete del metano; linea telefonica; illuminazione pubblica***. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo ***smaltimento dei rifiuti*** *(porta a porta)* e la ***mobilità***.

Per l'area posta lungo la S.P. n. 11 soggetta a piano attuativo denominato nel RU vigente "Le Serre" si segnala che lo stesso è stato approvato, ma non convenzionato, con delibera di G.M. n. 27 del 26/06/2012.

Obiettivi/Strategie

Le aree sono ricomprese all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali),* caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare",* ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

Le aree proposte si prestano al ***"completamento del sistema residenziale"***, con ***"potenziamento"*** delle infrastrutture per la mobilità (parcheggi pubblici), al fine di dotare la zona di nuovi spazi per la sosta e soddisfare in generale gli standard urbanistici (parcheggi/verde pubblico), nonché al ***"ridefinire la funzionalità"*** dello spazio attraverso una piazza.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con l'obiettivo delineato dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, *"Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli,* ***BACCANELLA****, Montanelli, Partino e Colleoli"* nonché la *"Riqualificazione del tessuto urbano",* le aree si prefiggono di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto:

- *conferire dimensione urbana al tessuto insediativo di Baccanella, al fine di realizzare una nuova centralità e una nuova identità locale, con la creazione anche di una piazza interna quale luogo nodale di socializzazione;*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero di un'area interna degradata e in abbandono non più coltivata, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio;*
- *la riqualificazione del fronte urbano verso la frazione Alica definendo un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto anche con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);*
- *ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;*
- *il potenziamento del sistema residenziale della frazione Baccanella, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della* ***Agenda Urbana per Palaia****,* ***"un luogo sano dove vivere"****;*
- *incentivare la qualità degli interventi di architettura della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del contesto territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto: *è costituita l'identità fisica del sistema insediativo della frazione; è potenziata la qualità dello spazio pubblico esistente con creazione di una nuova centralità; sono soddisfatti gli standard urbanistici; sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento.*

Le aree saranno disciplinate nel POC da specifiche *"schede norma"* degli interventi che dovranno *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, nello specifico, per l'area posta lungo la S.P. n. 11 le direttive sono le seguenti:

- l'edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell'edificato adiacente (167) e dei rapporti con il fronte strada, con particolare riferimento all'area verde esistente lungo la S.P. delle Colline per Legoli;
- lungo la S.P. n. 11 dovrà essere prevista una fascia verde quale spazio pubblico per una corretta percezione del nuovo edificato;
- le soluzioni architettoniche devono prendere in considerazione la vicinanza della Tabaccaia con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"***;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili.
- dovranno essere realizzate, per ogni singolo lotto, vasche di laminazione a garanzia di invarianza idraulica della rete scolante.
- Per l'area interna, posta lungo la strada comunale per Alica le direttive sono le seguenti:
- organizzato dell'edificato intorno ad una nuova piazza che funziona da spazio di relazione;
- le soluzioni architettoniche devono porre particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali *"ecocompatibili"* e/o *"contemporanei"*;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;

Per tutte e due le aree:

- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla "Agenda Urbana per Palaia" *(rif. delibera di G.M. n. 95 del 29/12/2020)*.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 5

ST mq: 17.053

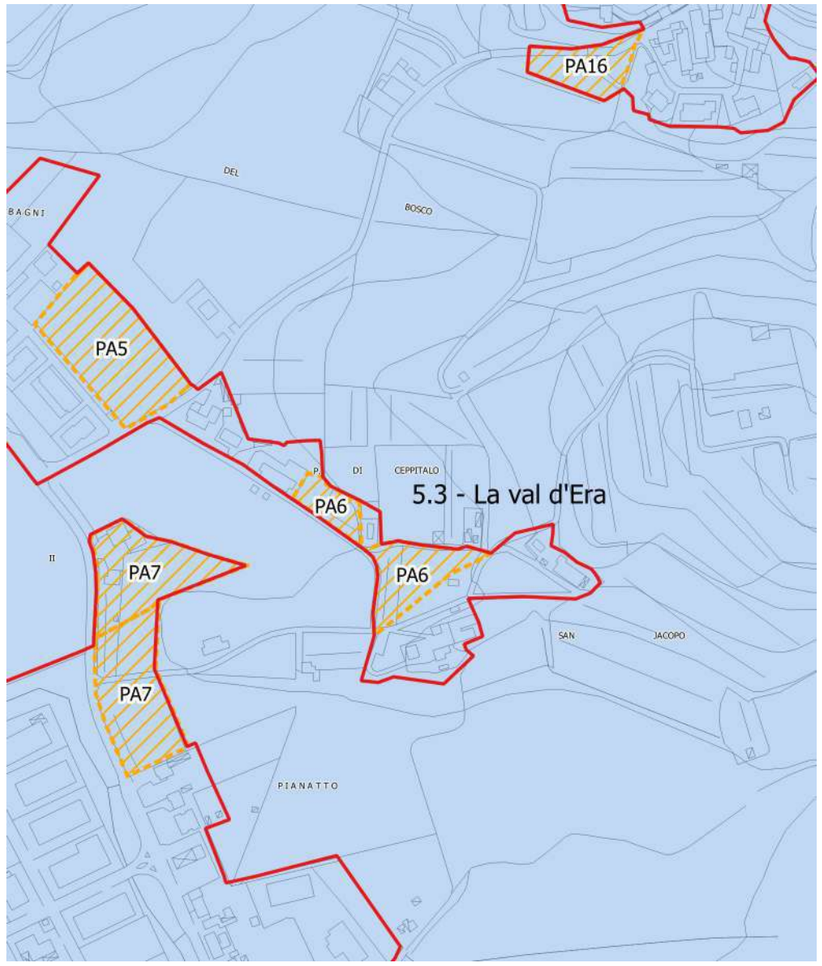
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

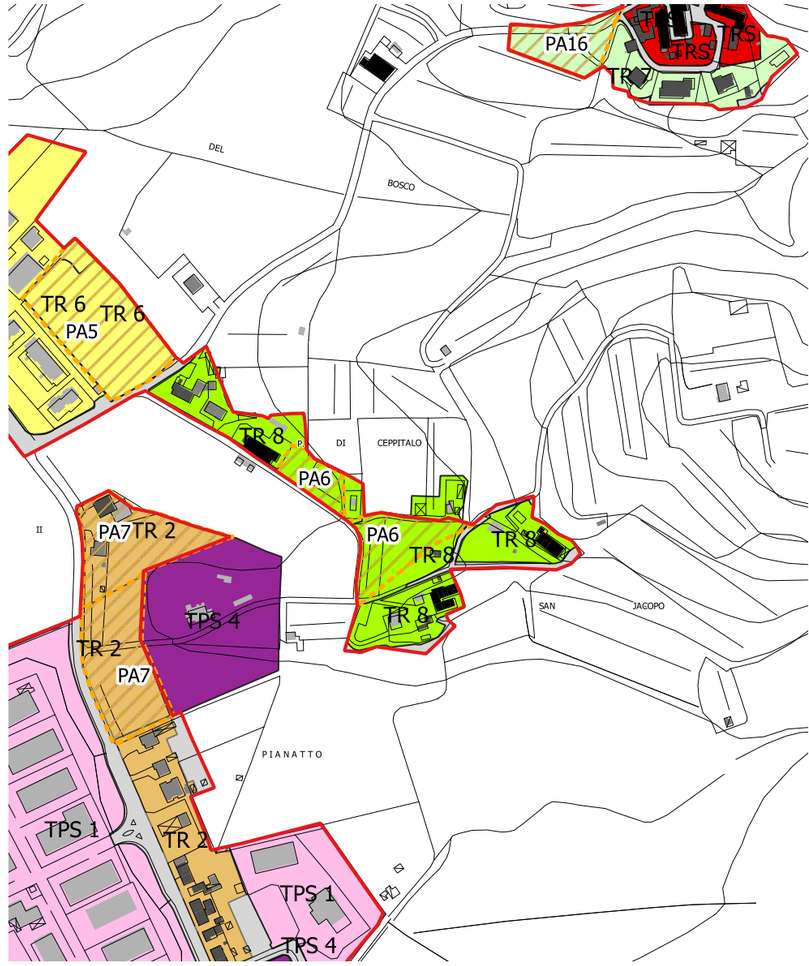
Scheda Baccanella PA 6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 5044, si sviluppa linearmente su una zona pianeggiante a sud del sistema insediativo di Baccanella, tra l'abitato denominato *"Podere di Ceppitaio"* e il nucleo abitato di "*San Jacopo"*. Per l'area in esame, posta sui depositi eluvio-colluviali, non sussistono problematiche sia di natura idraulica sia di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*.

Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P2 *(rif. Tav. QC04 - B)* con permeabilità medio-alta.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza la presenza di nodi e corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come **"TR8 – Tessuto lineare"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi – B).*

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita in parte da oliveto a conduzione di tipo hobbistico, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali),* caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare",* ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta si presta al ***"completamento del sistema residenziale"***, a basso carico urbanistico con ***"potenziamento"*** della della viabilità esistente al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo del contesto. In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con l'obiettivo delineato dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli,* ***Forcoli***, ***BACCANELLA****, Montanelli, Partino e Colleoli",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto:

- la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione Baccanella, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della ***Agenda Urbana per Palaia****, "****un luogo sano dove vivere"*** *(rif. delibera di G.M.* ***n. 95*** *del* ***29/12/2020****)*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del contesto territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";*
- *sono mantenute le colture legnose o la prevalenza delle associazioni colturali tradizionali (oliveto) che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",* assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"***.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti da mantenere come *"cintura verde di bordo"*.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della *"disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura"*.

Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree *(alimentazione elettrica e telefonia)* con il conseguente loro interramento.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 6

ST mq: 5.044

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA



Ambito sub-locale

Il sistema insediativo presenta una duplice struttura: quella residenziale lungo la strada Provinciale ai piedi delle pendici collinari, quella produttiva di recente formazione strutturata su una maglia ordinatoria geometrica con un corretto rapporto con l'ambiente circostante.

In tale zona sono accentrate le attività economiche del territorio con ulteriori possibilità di crescita e di nuove localizzazioni secondo le indicazioni del PSI.

Le potenzialità di sviluppo risultano favorite dall'accessibilità all'area servita dalla viabilità provinciale in adiacenza alla strada della Fila.

Nel PSI il centro abitato di Montanelli ricade in parte nella **MACRO-UTOE di COLLINA** e in parte nella **MACRO-UTOE del FONDOVALLE** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B)*.

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo risulta essere il *"completamento del sistema residenziale"*, mediante la *"definizione e la riqualificazione del disegno del margine"*, verso Forcoli, con *"adeguamento infrastrutturale"* dell'accesso viario alla Loc. San Jacopo.

Altro obiettivo risulta il *"potenziamento ad usi produttivi dell'area artigianale e industriale"* esistente a Montanelli, *"migliorandone la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale"*.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito è quello di *"mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte.*

Altro obiettivo è rappresentato dalla *"salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con il centro abitato di Baccanella"*.

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- Piani attuativi (PIP)

- Progetti unitari convenzionati (PUC)

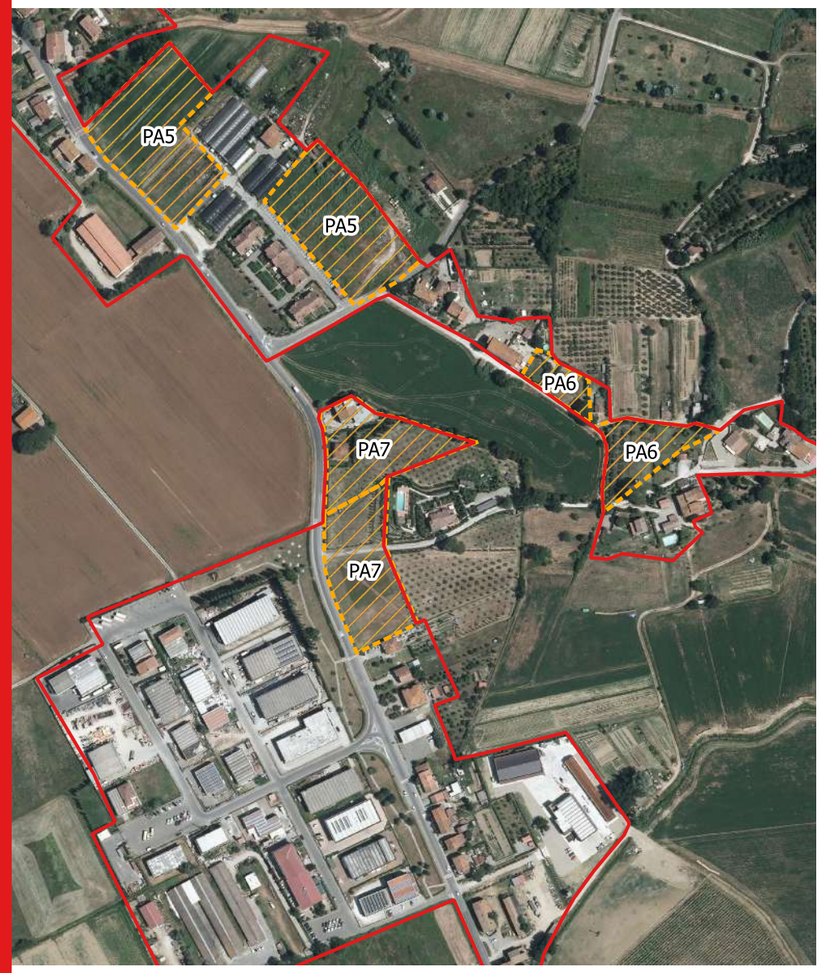
- Interventi diretti

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

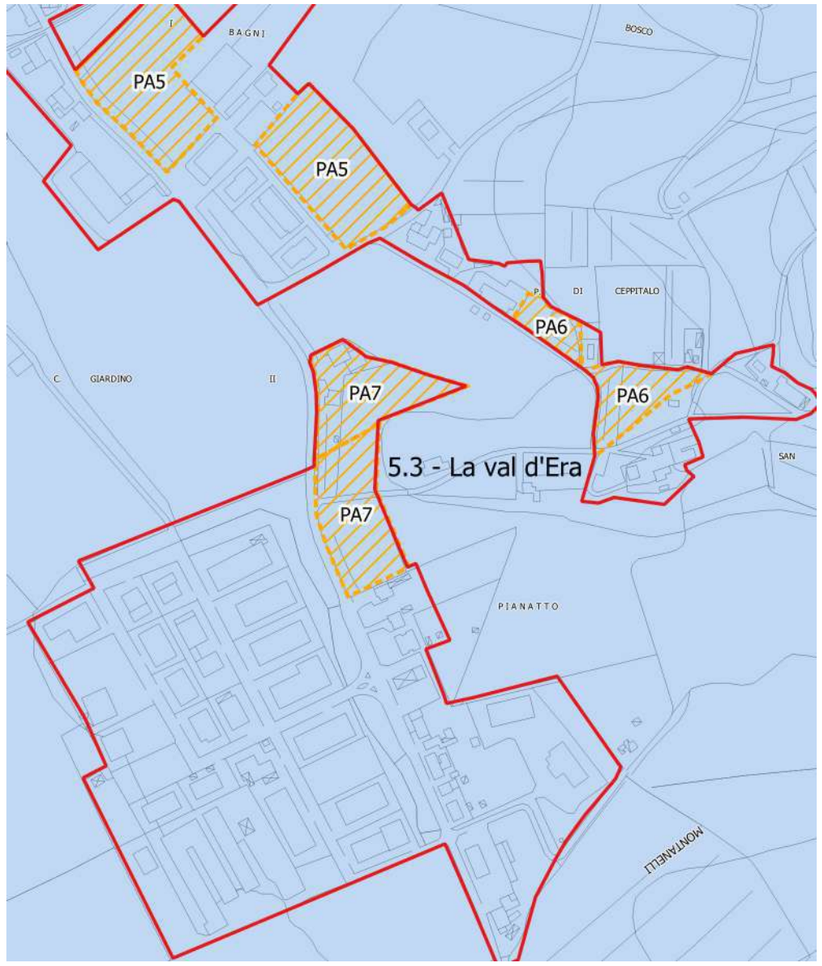
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 7	11.995	1:5.000

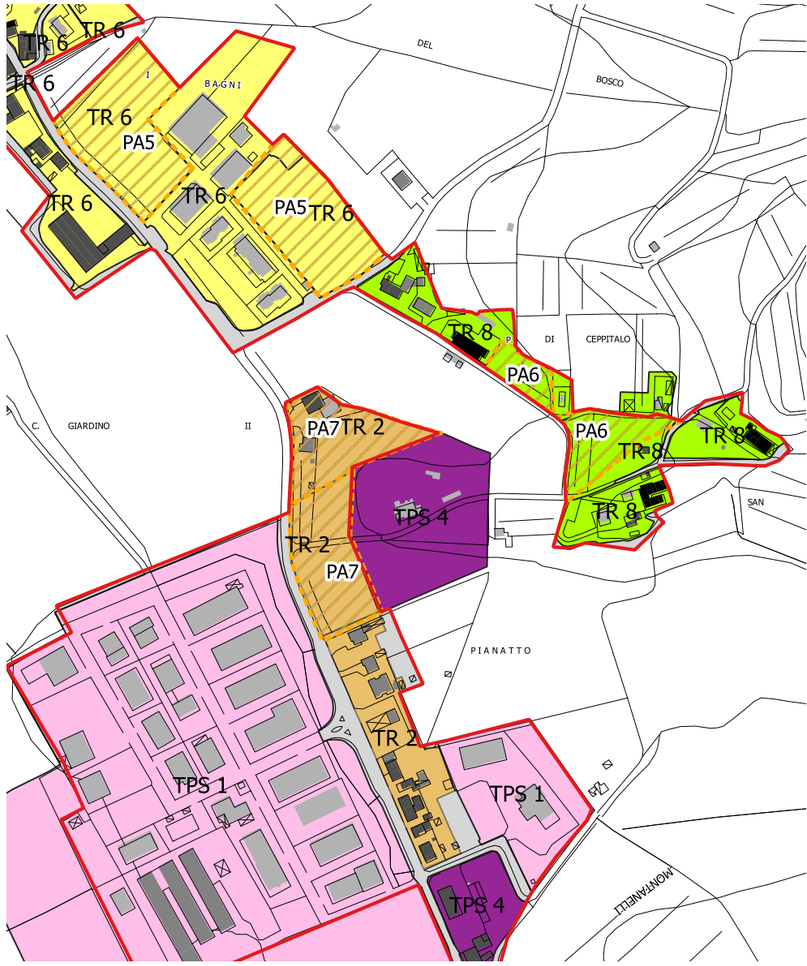
Scheda Montanelli PA 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 11.995, si sviluppa "linearmente". adiacente alla S.P. n. 11 delle Colline per Legoli, su una zona pianeggiante a sud del sistema insediativo di Baccanella e ai margini di un "**varco inedificato"** di livello locale. Per l'area in esame, sottostante ad area copianificata a destinazione turistico-ricettiva (PA09a), posta sui depositi marini di ambiente marino (sabbia prevalente), non sussistono problematiche sia di natura idraulica, sia di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B)* si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi e corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR2 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi e edifici residenziali isolati su lotto"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita in parte da superfici incolte e in parte da superfici a prato e oliveto di pertinenza di struttura ricettiva, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è **"cerniera"** tra i "Seminativi dei fondovalle de'i fiumi Era e Roglio" e il "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto è ricadente in parte in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23 ed è servita da tutte le reti tecnologiche ad esclusione della pubblica fognatura. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo ***smaltimento dei rifiuti*** *(porta a porta)* e la ***mobilità.***

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali),* caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare",* ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta si presta al ***"completamento del sistema residenziale"***, a basso carico urbanistico, lungo la S.P. n. 11 delle Colline per Legoli, con ***"adeguamento infrastrutturale"*** del bivio tra la strada Provinciale stessa e la strada vicinale di S. Jacopo, al fine di migliorare l'accessibilità al nucleo abitato di cui sopra, nonché infine, la ***"definizione del margine nord della frazione"***.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR. ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

In coerenza con l'obiettivo delineato dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella,* ***MONTANELLI****, Partino e Colleoli",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto: *il potenziamento del sistema residenziale della frazione Montanelli, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della* ***Agenda Urbana per Palaia****, "****un luogo sano dove vivere"****.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie **"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"** del contesto territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo territoriale";*
- *è completata l'identità fisica del sistema insediativo della frazione;*
- *sono soddisfatti gli standard urbanistici (parcheggi) anche in rapporto all'area industriale prospiciente;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali (oliveto) che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento.*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà disciplinare l'organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del contesto di riferimento circostante, con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"***. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della *"disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura"*. Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 7

ST mq: 11.995

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Il Poggettino



Ambito sub-locale

Tale ambito territoriale collinare, ricadente nella Fattoria di Villa Saletta (**ha 690**), delimitato a nord dalla valle della Tosola, a sud dalla valle del Rio Piccola Tosola e ad ovest dalla piana del Torrente Roglio, è inserito e qualificato come "*struttura turistico-ricettiva di complemento all'albergo del Borgo di Villa Saletta"* nel progetto "**turistico-ricettivo integrato"** di recupero e valorizzazione della "Fattoria" stessa.

Nel PSI l'area "Poggettino" ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B)*.

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo è quello di *"incrementare e diversificare il sistema turistico ricettivo come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale, in sviluppo sinergico con le attività agricole, preservando i caratteri strutturanti il paesaggio e gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento.*

Direttive di Ambito sub-locale

L'area è soggetta a piano attuativo approvato con delibera di C.C. n. 44 del 29/07/09, pubblicato sul BURT n. 36 del 09/09/09, disciplinato da *"convenzione urbanistica"*, in vigore, rep. 4743 del 06/11/2009, successiva integrazione rep. n. 4999 del 18/06/2013 e infine aggiornamento con rinnovo per tre anni (Decreto del fare) a partire dal 6 novembre 2019.

Per la normativa speciale di riferimento del piano attuativo (NTA) il POC potrà integrare la suddetta normativa in coerenza con le direttive del PIT/PPR.

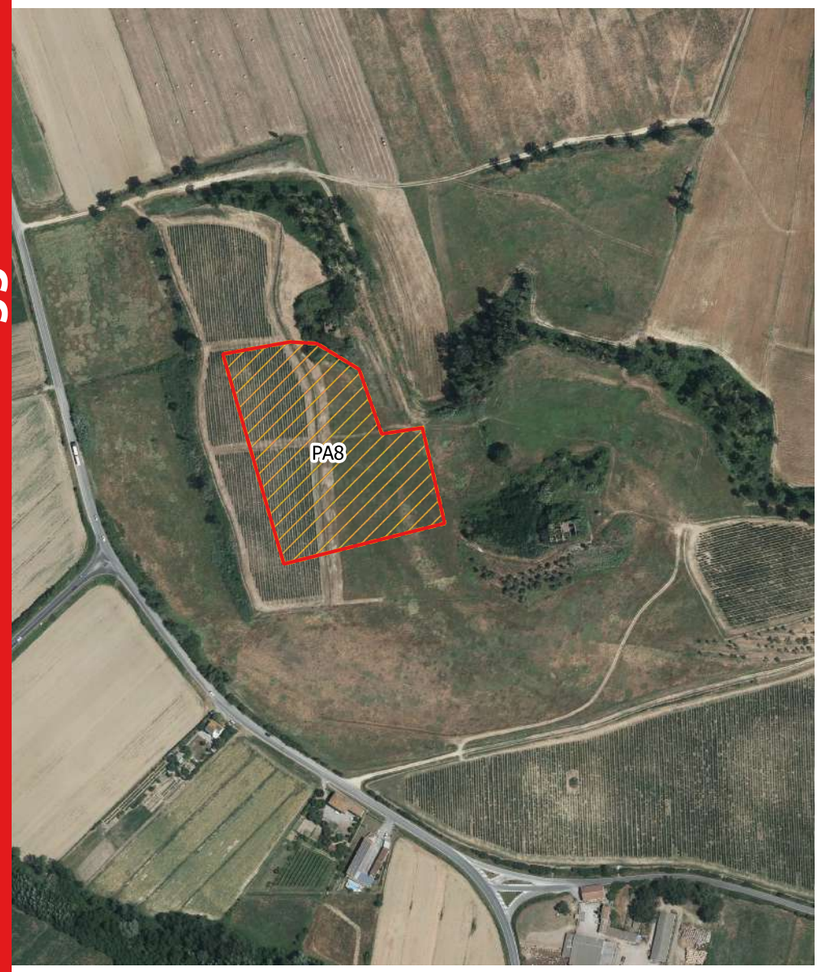
Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 8	20.341	1:5.000

Scheda II Poggettino PA 8

Atlante PSI VALDERA



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 20341, compresa tra i poderi il **"Poggetto"** ed il **"Poggettino"** a una quota altimetrica di mt. 100, è posta sul margine meridionale in un'area collinare a lieve pendenza, delimitata a nord dalla valle della Tosola, a sud dalla valle del Rio Piccola Tosola e ad ovest dalla piana del Torrente Roglio, logisticamente inserita nel complesso del Borgo di Villa saletta e nel sistema di comunicazione principale, a margine della strada provinciale che collega la Valdera con la provincia di Firenze ed in particolare con Castelfalfi-Montaione ed in prossimità dell'innesto tra la stessa e la strada provinciale per Palaia. Per l'area in esame, impostata sui sedimenti del pliocene, costituiti da sabbie limose ben addensate a livelli argillosi consistenti e molti consistenti, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area *ricade all'interno del sistema della* ***"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"*** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area prevalentemente in P4 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di corridoi ecologici, ai limiti di piccola area boscata e di un frutteto risultato della trasformazione di mq. 3890 del bosco a nord dell'area *(rif. autorizzazione paesaggistica n. 7/200)*, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti della città produttiva e specialistica" come "**TPS4** – **Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettive"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da una superficie a vigneto, classificata all'interno del **"Territorio urbanizzato"** in virtù di *"convenzione urbanistica"* in vigore *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". L'area in oggetto, ricadente in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area, ad uso turistico/ricettivo, è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area, soggetta a piano attuativo, approvato, previo "*Valutazione Ambientale Strategica"* (VAS) e *"parere favorevole"* della Soprintendenza di Pisa del 04/09/2008 prot. n. 2410, con delibera di C.C. n. **44** del **29/07/09**, pubblicato sul **BURT** n. **36** del **09/09/09,** disciplinato da **"convenzione urbanistica"**, in vigore, rep. 4743 del 06/11/2009, successiva integrazione rep. n. 4999 del 18/06/2013 e infine aggiornamento con rinnovo per tre anni **(Decreto del fare)** a partire dal **6 novembre 2019**, è parte, all'interno del vasto complesso immobiliare denominato "Fattoria Villa Saletta", avente una superficie di circa 690 ettari, di un più ampio progetto **turistico-ricettivo integrato**, di recupero e valorizzazione della "Fattoria" stessa, da affiancare all'attività di coltivazione dei fondi agricoli. Il complesso turistico-ricettivo integrato prevede la realizzazione: *di una struttura alberghiera nel Borgo di Villa Saletta (scheda norma "ARF1); di una struttura turistico-ricettiva quale insediamento "satellite" dell'albergo del Borgo che sarà ubicata nell'area denominata "Poggettino" di cui alla presente scheda; di edifici a supporto delle predette strutture che verranno realizzati nell'area denominata "Montanelli" (scheda norma "R5); il recupero edilizio-funzionale dei poderi (schedatura degli edifici).* In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR. ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.* In coerenza con l'obiettivo delineati dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Potenziamento del sistema turistico ricettivo"*, l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto: *potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio; incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio; sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole e promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie **"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"** del contesto territoriale di riferimento (Borgo di Villa Saletta), è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *il margine è ben definito con varchi e visuali;*
- *presenza di ampi spazi aperti;*
- *presenza di ampi spazi destinati all'uso collettivo dei residenti/villeggianti;*
- *presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito;*
- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare" riproponendo il modello insediativo del Borgo di Villa Saletta;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il contesto territoriale di riferimento.*

Per l'area, disciplinata da specifica normativa speciale (NTA) di cui al piano attuativo approvato e convenzionato, comprensivo di tutti i progetti delle urbanizzazioni primarie, il POC potrà integrare la suddetta normativa in coerenza con le direttive del PIT/PPR nella fattispecie:

- *utilizzo di forme e materiali* ***"ecocompatibili"*** *e/o* ***"contemporanei"****;*
- *interventi di mitigazione paesaggistica con vegetazione idonea al fine di curare i margini nel rapporto visivo con il contesto.*

Prescrizione Soprintendenza: *Si consiglia di chiudere con maggiore linearità il prospetto visivo della piazza circolare e dell'edificio Club House rispetto all'asse visivo costituito dalla strada principale. Dovranno essere concordati colori e materiali di dettaglio per una maggiore corrispondenza ai contesti paesaggistici esistenti*

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 8

ST mq: 20.341

Scala: 1:5.000

Scheda Montefoscoli



Ambito sub-locale

Montefoscoli situato sulle pendici collinari a sud del territorio, sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo discendenti dal sistema centrale verso la pianura, mantiene, ancora oggi, inalterati i caratteri di nucleo storico.

L'insediamento un tempo importante per la sua posizione dominante e di transizione fra i vari territori, appare negli ultimi anni, interessato da un processo di spopolamento che ha ridimensionato il suo ruolo all'interno della struttura urbana del comune di Palaia.

Collocato sulla viabilità in collegamento con Peccioli, risulta periferico rispetto alle recenti direttrici di sviluppo. L'espansione edilizia moderna si svolge secondo i consueti parametri ponendosi ai lati della strada. La stessa scuola materna con la particolare collocazione subito fuori il centro storico si pone come cerniera fra le diverse componenti la struttura urbana.

È il terzo centro per importanza all'interno del territorio comunale (ab. 549).

Nel PSI il centro abitato di Montefoscoli ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire alla "*riqualificare delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica".*

Altro obiettivo è anche quello di dotare l'ambito di ulteriori *"standard urbanistici"*, in particolare parcheggi e verde pubblico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".*

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- *Piani attuativi*

- *Progetti unitari convenzionati (PUC)*

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

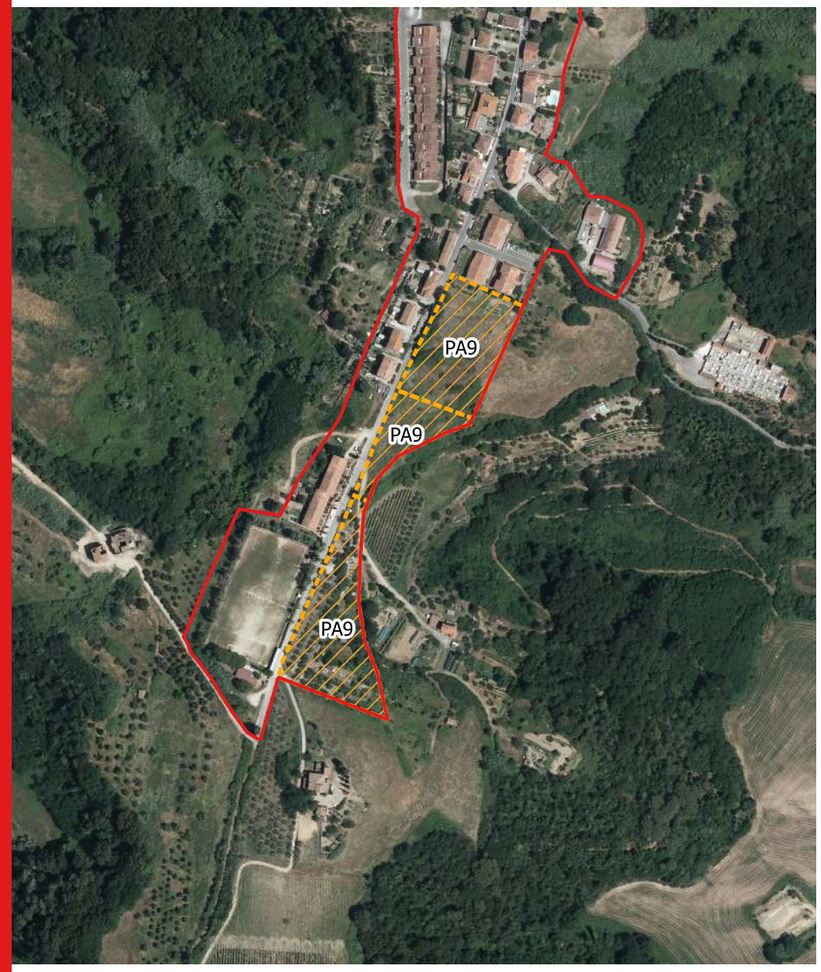
Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

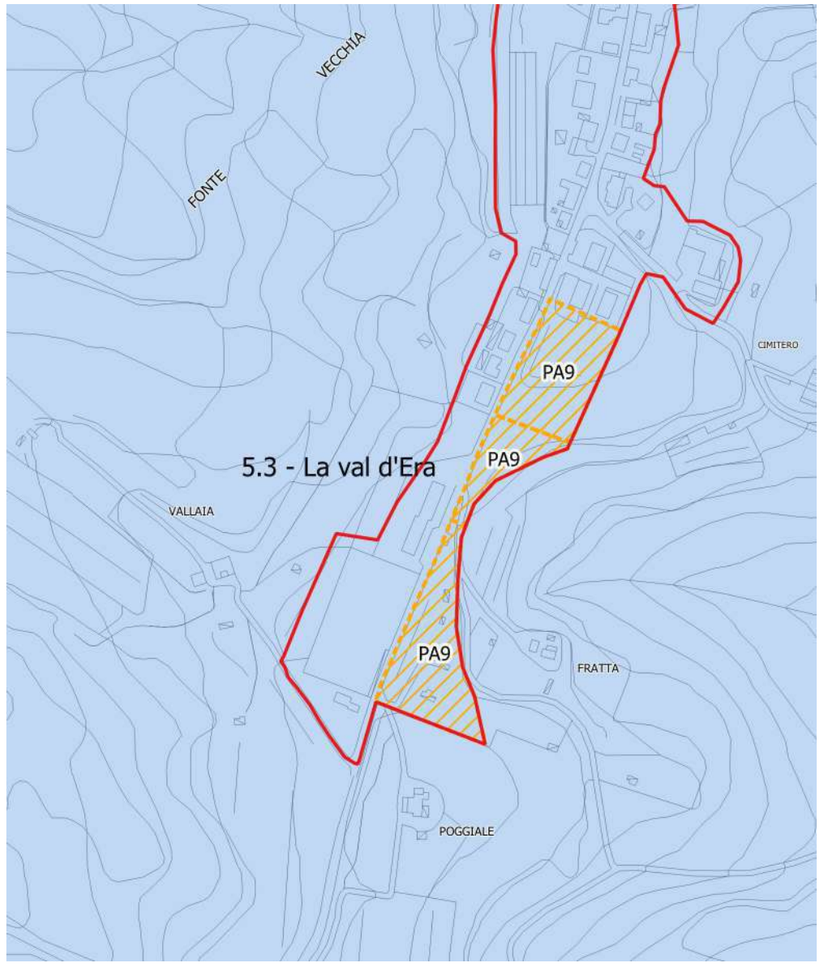
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 9	16.677	1:5.000

Scheda Montefoscoli PA 9

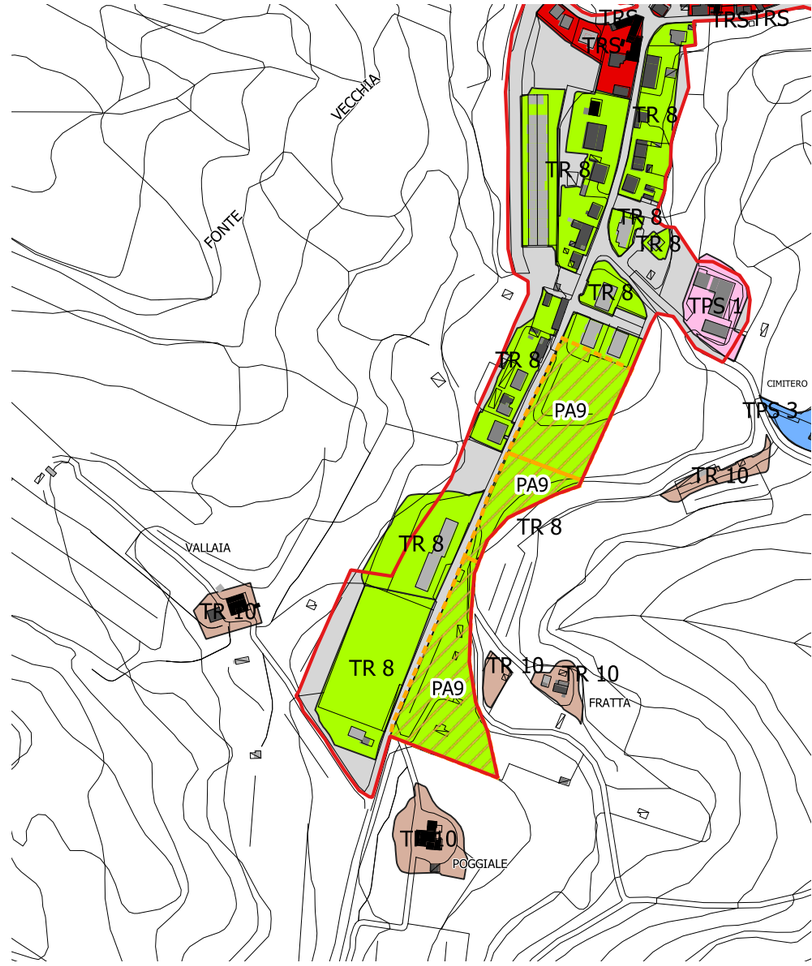
Atlante PSI VALDERA



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area nella sua totalità, in parte di proprietà della **Provincia di Pisa** e in parte di proprietà del **Comune di Palaia**, della superficie territoriale di mq. 16.667, ubicata ad sud del sistema insediativo storico della frazione di Montefoscoli, lungo l'originaria strada comunale, ora non transitabile, di collegamento con Peccioli e fronteggiante il campo sportivo, è individuata, su di un rilevato in pendio di depositi marini riferibili al ciclo pliocenico con sabbia prevalente, a una quota altimetrica massima intorno ai 154 metri s.l.m., con un dislivello massimo rispetto alla viabilità comunale di 5 metri. Per l'area in esame, marcatamente collinare, non sussistono problematiche di natura idraulica e significativi di natura geologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di nodi e corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR8 – Tessuto lineare"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi – B).*

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita nella porzione nord, da superfici incolte con vegetazione spontanea, nella porzione sud, in parte da superfici a oliveto a conduzione di tipo hobbistico e in parte da costruzioni improprie a carattere provvisorio e precario, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto, non soggetta ad alcun vincolo ambientale, è servita dalle principali reti tecnologiche di urbanizzazione primaria.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 ***"I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta, si presta a ***"riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica"***. Per quest'area emergono pertinenti i seguenti *"obiettivi di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

Obiettivo 4*: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

In coerenza con gli obiettivi delineati dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, **MONTEFOSCOLI**, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli"*, e "*Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari"*, l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 e Obiettivo 4 sopra descritti:

- *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area nel suo complesso già edificabile nel RU, l'unica adeguata e suscettibile di trasformazione;*
- *il potenziamento della capacità insediativa, a carattere residenziale, del sistema collinare per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali di alto valore ambientale, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della **"Agenda Urbana per Palaia**, **"un luogo sano dove vivere"**.*
- *il rafforzamento della riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo del borgo di Montefoscoli;*
- *la progettazione del fronte finalizzata a dare unitarietà all'edificato esistente creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna circostante;*
- *la dotazione dello spazio periferico a sud della frazione di infrastrutture per la mobilità (parcheggi e verde pubblico), in connessione con il prospiciente campo sportivo.*

In considerazione che l'intera area è di "proprietà pubblica" in sede di redazione del POC potranno essere valutate destinazioni diverse da quella residenziale e/o nuove funzioni*.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";*
- *salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;*
- *ono soddisfatti gli standard urbanistici da prevedere nella parte centrale dell'area come cerniera tra le due aree;*
- *ono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento.*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* degli interventi che dovranno *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.)*. L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia preesistente e dei rapporti spaziali con il fronte strada, da valorizzare e, nello specifico, dei ciglionamenti retrostanti alla base del complesso rurale Poggiale con riqualificazione dell'accesso al podere stesso. Il sistema deve integrarsi come struttura urbano-rurale con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante limitando l'uso delle recinzioni interne e verificando nello specifico lo smaltimento e la regimazione delle acque meteoriche. Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 9

ST mq: 16.677

Scala: 1:5.000

Scheda Partino



Ambito sub-locale

Insediamento storico che presenta le caratteristiche di un sistema nastriforme lungo la cresta arenaria di una collina tufacea, è posto sulla viabilità interna principale costituita dalla direttrice Palaia, Villa Saletta, Forcoli congiungente il sistema urbano maggiore.

Il borgo di Partino (ab. 231) per la capacità insediativa limitata, appare un centro in qualche modo periferico ma strategicamente importante trovandosi fra le grandi realtà di Palaia, da cui dista poco più di 2 Km e di Forcoli.

Nel PSI il borgo di Partino ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire alla "*riqualificare delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica".*

Altro obiettivo è anche quello di dotare l'ambito di ulteriori *"standard urbanistici"*, in particolare parcheggi pubblici.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".*

Direttive di Ambito sub-locale

L'intervento sull'area prevista verrà disciplinata nel POC da specifica *"schede norma".*

Modalità di attuazione ammessa:

- Piano attuativo

- Progetto unitario convenzionato (PUC)

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Atlante PSI VALDERA

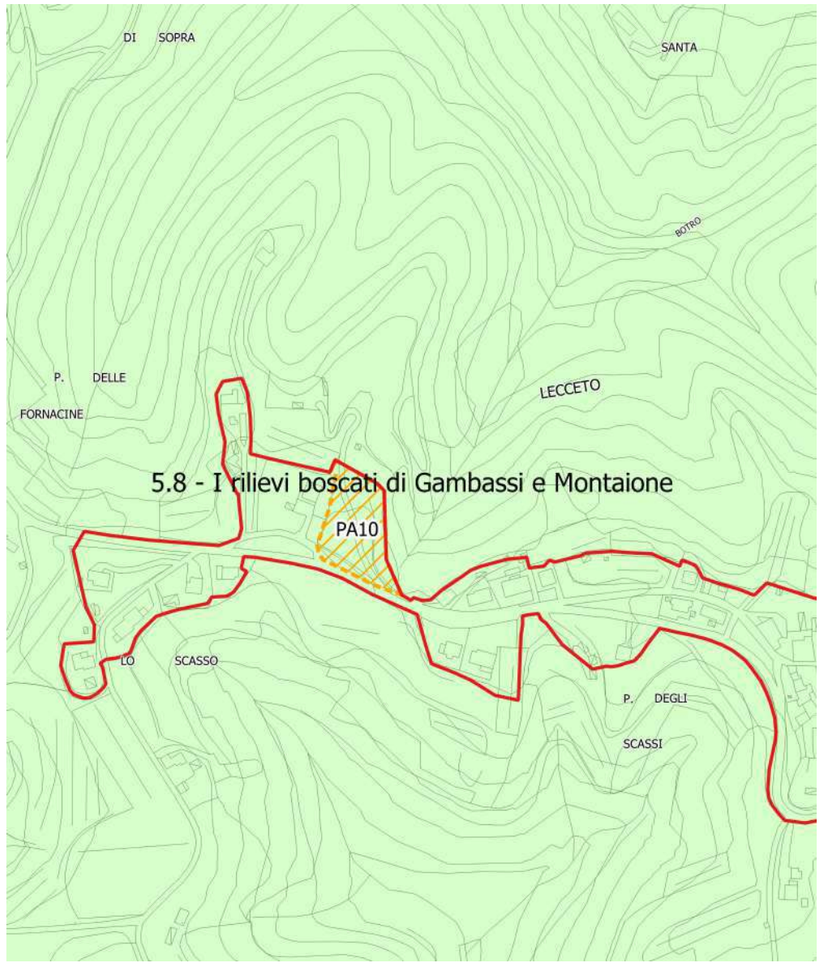
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 10	4.170	1:5.000

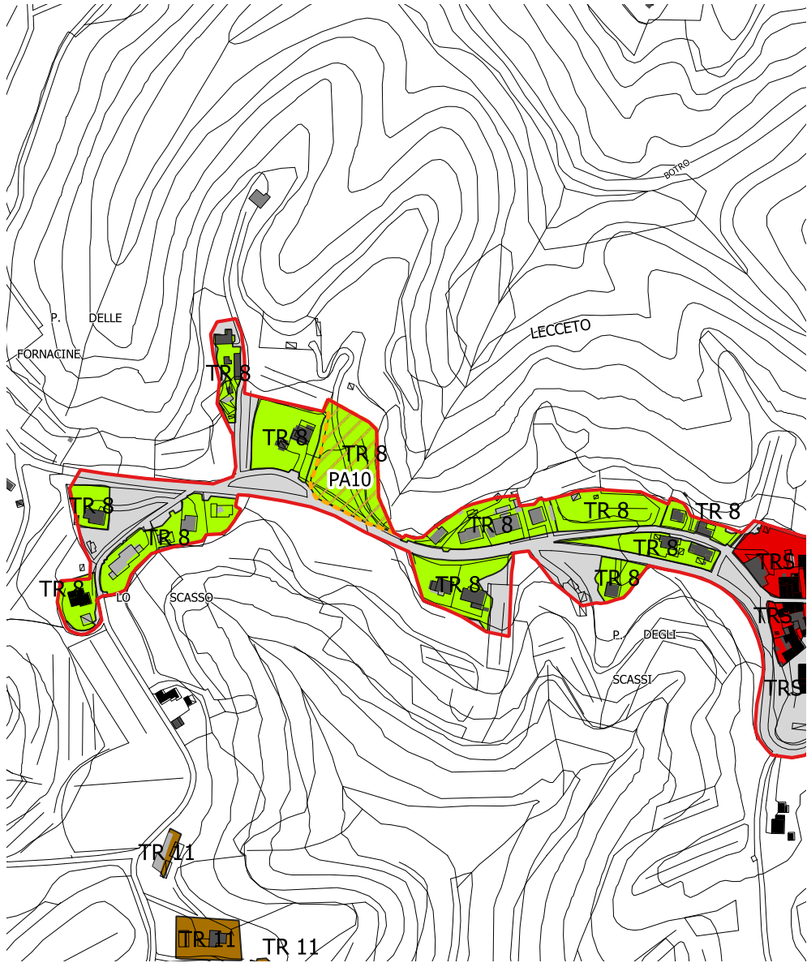
Scheda Partino PA 10



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 4170, ubicata ad ovest del sistema insediativo storico della frazione di Partino, lungo la Strada Provinciale n. 36 Palaiese, è individuata, su di un gradone trapezoidale di argille debolmente consistenti a una quota altimetrica intorno ai 160 metri s.l.m., con un dislivello medio rispetto alla viabilità provinciale di 2,5 metri.

Per l'area in esame, marcatamente collinare, non sussistono problematiche di natura idraulica mentre la gli aspetti geologici dovranno essere supportati da verifiche di stabilità del versante.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di corridoi ecologici, ai limiti di un'area boscata, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come **"TR8 – Tessuto lineare"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi – B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da superfici a prato con rada vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 ***"I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta, si presta a ***"riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica"***. Per quest'area emergono pertinenti i seguenti *"obiettivi di qualità"* del PIT/PPR: ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.* ***Obiettivo 4****: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

In coerenza con gli obiettivi delineati dal PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, *"Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli,* ***PARTINO*** *e Colleoli"*, e *"Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari"*, l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 e Obiettivo 4 sopra descritti:

- *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile nel RU vigente, l'unica adeguata e suscettibile di trasformazione;*
- *il potenziamento della capacità insediativa, a carattere residenziale, del sistema collinare per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della* ***"Agenda Urbana per Palaia****, "****un luogo sano dove vivere"****, rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo del borgo di Partino.*
- *progettare il fronte dando unitarietà all'edificato esistente creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna e dotare lo spazio periferico di infrastrutture per la mobilità (parcheggio).*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";

- è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;

- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare di Partino;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR8.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

La trasformazione dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni. Gli interventi edilizi dovranno essere posti all'interno dell'area meno acclive.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 10

ST mq: 4.170

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Gello



Ambito sub-locale

Il borgo di Gello (ab. 61), morfologicamente individuata lungo un crinale collinare stretto e allungato, sulla direttrice nord che dall'abitato di Palaia congiungeva l'abitato di Forcoli, comprende il centro abitato a carattere residenziale sorto attorno all'antico nucleo della Chiesa di San Lorenzo con i poderi storici a monte e a valle del centro storico ed il nucleo a carattere agrituristico del podere "Il Prato".

Nel PSI il borgo di Gello ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a *"definire e riqualificare il disegno del margine"*, a basso carico urbanistico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".*

Direttive di Ambito sub-locale

L'intervento sull'area prevista sarà disciplinato nel POC da specifica *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- *Progetto unitario convenzionato (PUC)*

- *Intervento diretto*

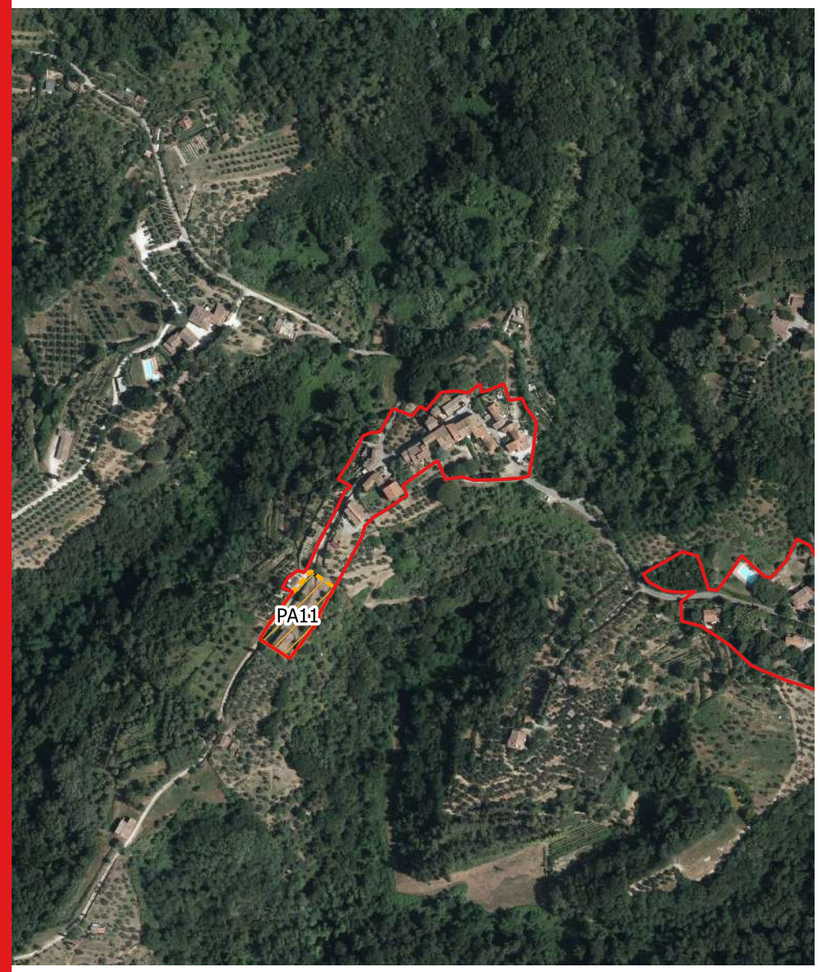
Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

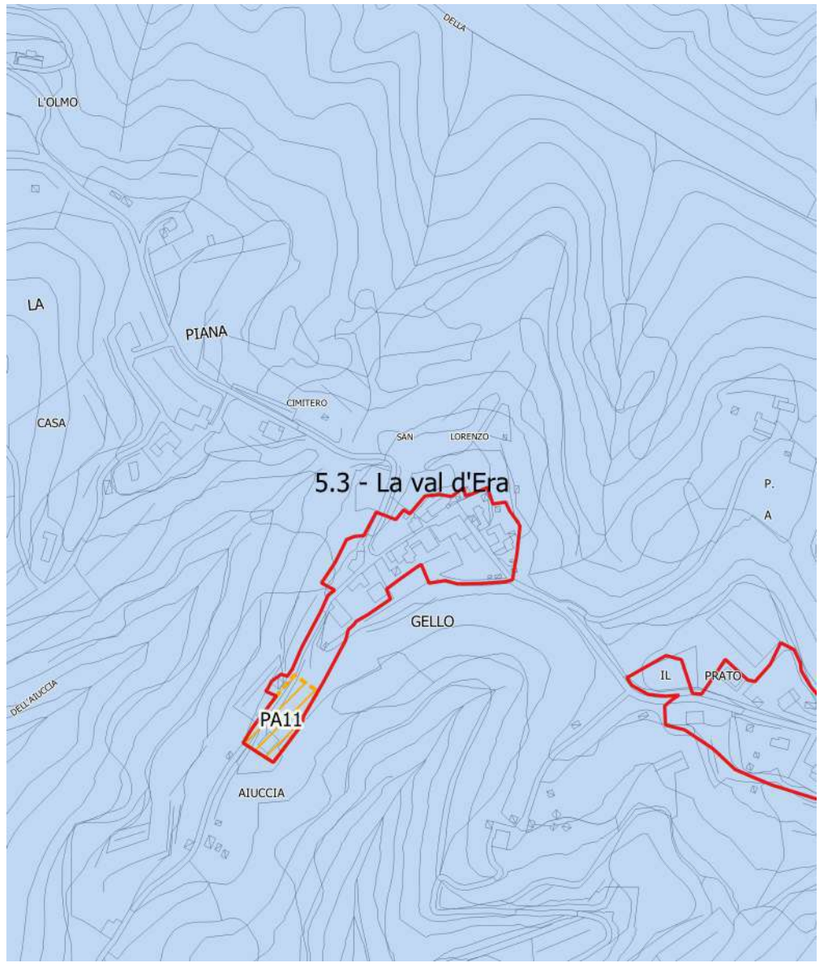
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 11	1.969	1:5.000

Scheda Gello PA 11

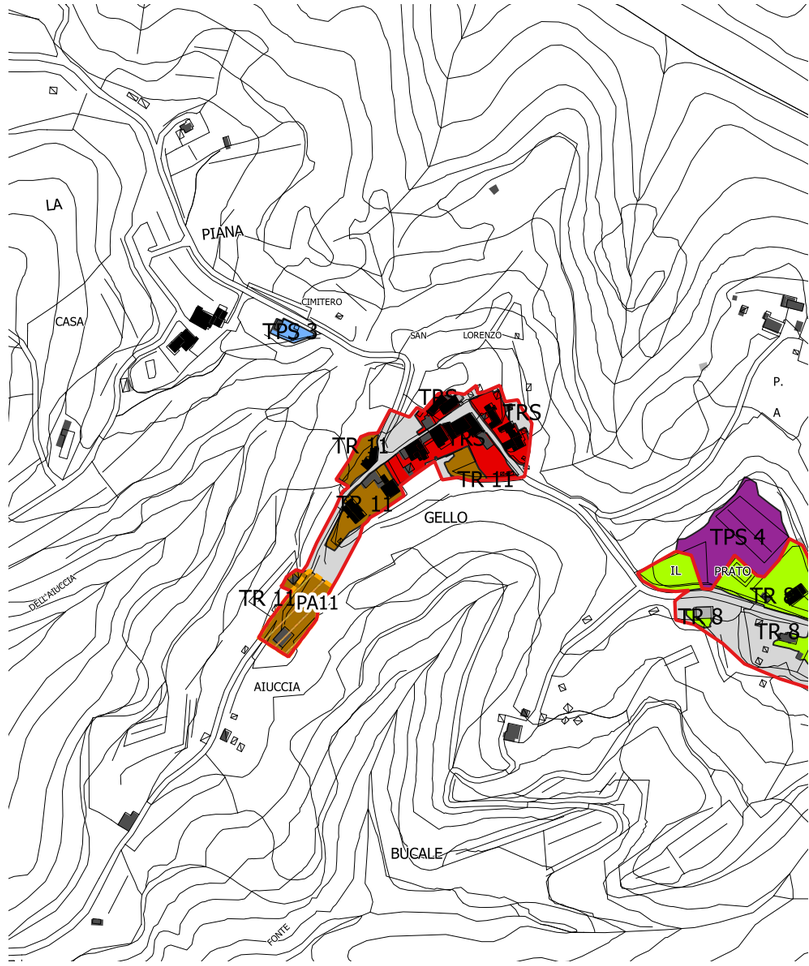
Atlante PSI VALDERA



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 1969, ubicata al margine sud-ovest del sistema insediativo della frazione di Gello, si sviluppa linearmente su un gradone pianeggiante, con un dislivello medio rispetto alla viabilità di 3 metri. Per l'area in esame, posta sui rilievi a prevalente sabbia riferibili al ciclo pilocenico, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, in parte ricompresa nella **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come **"TR11 - Campagna urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi – B)* con presenza al suo interno di patrimonio edilizio esistente (casa colonica).

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente incolta e priva di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 ***"I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta si presta, per una maggiore riconoscibilità, a ***"definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, a basso carico urbanistico, nonché alla ***"valorizzazione"*** del patrimonio edilizio esistente presente e infine al *"**potenziamento**"* delle infrastrutture per la mobilità, mediante l'allargamento del tratto di viabilità vicinale di uso pubblico. In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

***Obiettivo 3**: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

***Obiettivo 4**: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

In coerenza con l'obiettivo delineato nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie, "*Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari"*, l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali:

- *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile nel RU vigente, l'unica adeguata e suscettibile di trasformazione, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea con gli indirizzi strategici della "**Agenda Urbana per Palaia**", "**un luogo sano dove vivere**", rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo della frazione Gello;*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero dell'area in abbandono non più coltivata, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio;*
- *la valorizzazione del patrimonio edilizio esistenti ricadente nell'area, quale elemento funzionale di barriera verso il territorio agricolo.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto: *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare"; è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo; sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare di Gello;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.)*, con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR11.

L'intervento potrà essere organizzato anche attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali, in considerazione anche della presenza di un edificio esistente, la cui valorizzazione potrà passare anche attraverso un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della ***"Agenda Urbana per Palaia"***.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della *"disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura"*. Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 11

ST mq: 1.969

Scala: 1:5.000

Scheda Palaia



Ambito sub-locale

Palaia (ab. 766), è ricordata per la prima volta nel X secolo come sede di una curtis dell'abbazia di Sesto. Castello privato documentato nel XI sec. Nel 1077 fu donato al vescovo di Lucca.

Il centro storico ha una struttura urbanistica che deriva direttamente dallo sviluppo dell'abitato basso medievale intorno all'antico castello in pietra.

Palaia, che rappresenta ancor oggi il punto di intersezione fra le diverse direttrici che attraversano il territorio e punto centrale dell'intero sistema, esteso morfologicamente lungo un crinale collinare stretto e allungato, presenta una struttura urbana ancorata sul doppio sistema storico Rocca-Borgo quest'ultimo articolato sulla bellissima piazza della Repubblica.

La Rocca, poggio tufaceo al centro dell'abitato, parte sommitale (cassero) dello scomparso castello medievale, è ricordato a partire dal 986 col nome di Montemagnifrido.

Le particolari condizioni geomorfologiche del territorio hanno condizionato lo sviluppo urbanistico che ha mantenuto, di fatto, modalità aggregative e rapporti spaziali storici che oggi rappresentano un elemento di qualità del capoluogo.

Anche lo sviluppo moderno, peraltro molto limitato, ha mantenuto le modalità di crescita tradizionali, occupando le esigue fasce di terreno stabile lungo la viabilità di crinale. La stessa ubicazione della "167" che rappresenta le ultime realizzazioni, conferma lo svolgimento dell'edificato lungo il nastro della viabilità, in questo caso verso Montopoli sul collegamento della provinciale con l'asse infrastrutturale FI-PI-LI. Gli effetti hanno determinato un progressivo allungamento della struttura urbana che si dirama lungo le pendici interessate.

Anche i servizi presenti, risultando interventi successivi di integrazione, sono ubicati in modo periferico all'abitato residenziale, sulle ramificazioni del sistema viario in adiacenza al quale si trovano le uniche aree adatte.

Nel PSI il borgo di Palaia ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B)*.

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo da raggiungere attiene soprattutto a *"definire e riqualificare il disegno dei margini"*, con *"potenziamento delle infrastrutture per la mobilità"*.

Altro obiettivo è quello di dotare l'ambito di ulteriori *"standard urbanistici"*, in particolare parcheggi per la soluzione dei persistenti problemi della sosta, oltre al verde pubblico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento*".

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- Piani attuativi

- Progetti unitari convenzionati (PUC)

Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli standard, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

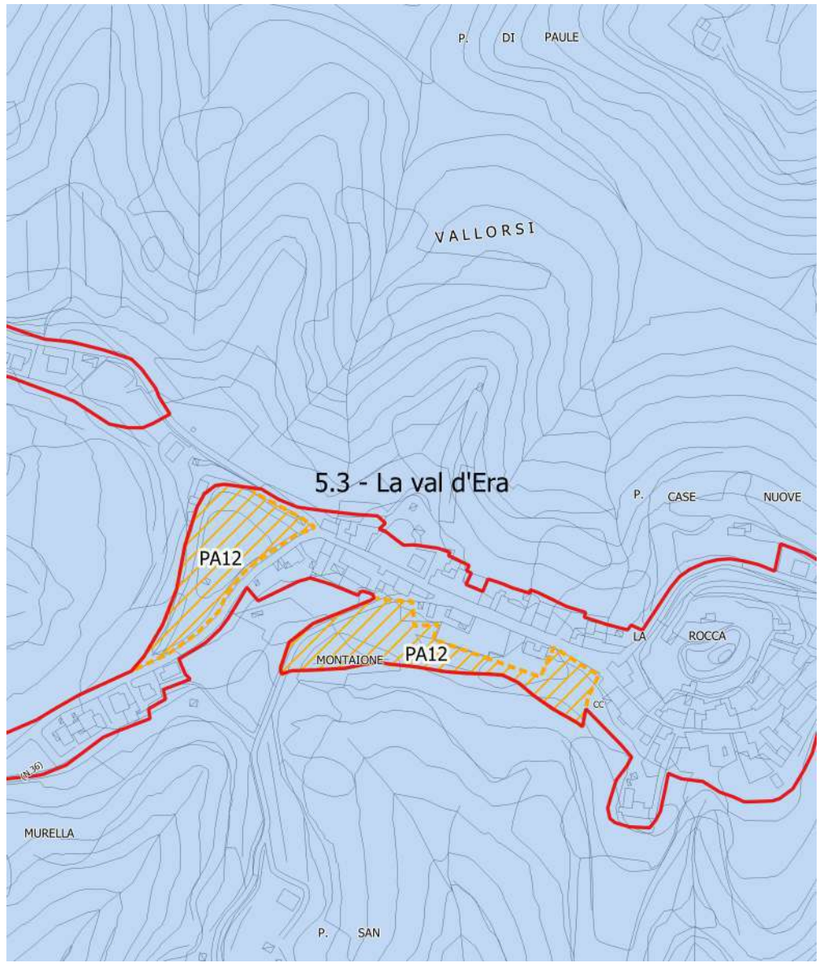
VALDERA
UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 12	16.032	1:5.000

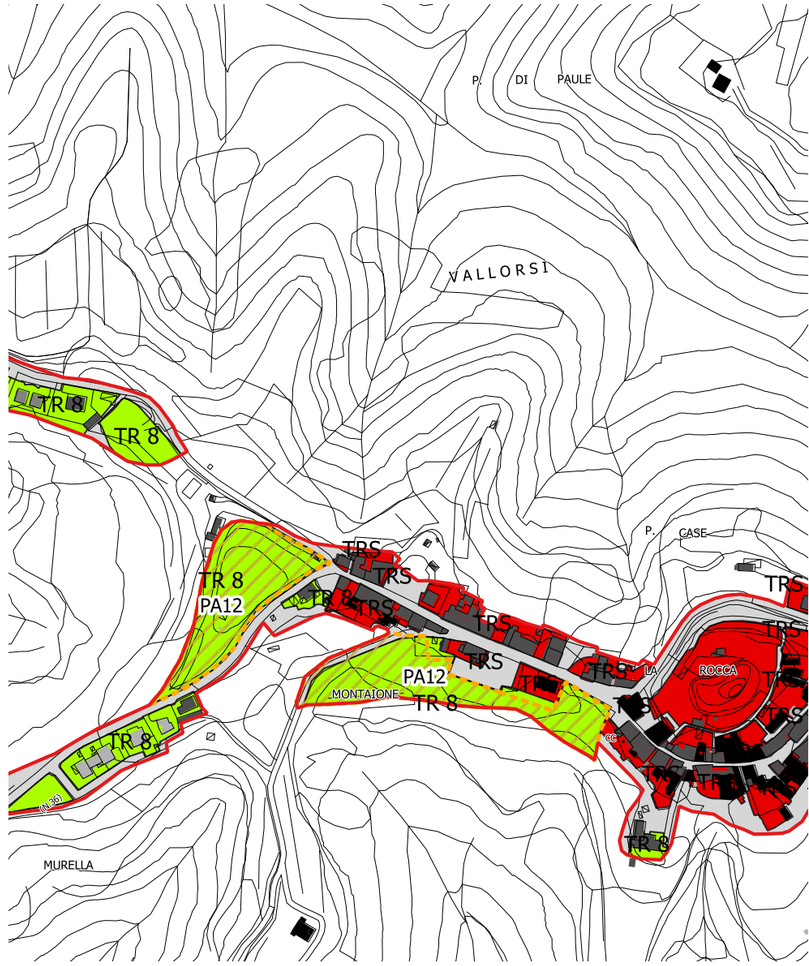
Scheda Palaia PA 12



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area è composta da due porzioni di territorio, della superficie territoriale di mq. 7580 per quanto riguarda la porzione a più sud adiacente alla Rocca e della superficie territoriale di mq. 8454 per la porzione più a nord-ovest in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale Palaiese (SP36) e via Antonio Vivaldi. Entrambe le porzioni sono collocate al margine del sistema insediativo di Palaia, a una quota altimetrica rispettivamente intorno ai 200 metri s.l.m. per l'area a sud e ai 220 metri s.l.m. per quella a nord-ovest che ha la stessa altitudine della strada adiacente. Le due porzioni non sono del tutto pianeggianti: la porzione a sud è soggetta ad un leggero pendio di circa 10 metri (da 200 m a 190 m) per la sola parte in prossimità di via Carbonaia; la porzione a nord-ovest invece comprende un poggio di 10 metri di dislivello. Il terreno, costituito da depositi sedimentari marini pliocenici con caratteristiche litologiche da argille ad argille limoso-sabbiose con inclusione di strati irregolari di sabbie e sabbie argillose talora cementate, ha una permeabilità nel complesso media con una variabilità intrinseca legata alla litologia. Per l'area in esame, marcatamente collinare, anche se in leggera pendenza non sussistono problematiche di natura idraulica o altresì problematiche significative di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della "**Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P4 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, "**Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza la presenza di corridoi ecologici ma in piccola parte ricadente nel Vincolo Paesaggistico *(la porzione dove è previsto un parcheggio)*, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42, non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei **"Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "TR8 – Tessuto lineare"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da superfici incolte e prive di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

Obiettivi/Strategie

Le aree sono ricomprese all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 "***I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da "*Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare",* ricadente nella "***Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. Le aree proposte si prestano, per una maggiore riconoscibilità, a "***definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, a basso carico urbanistico, con ***"potenziamento"*** delle infrastrutture per la mobilità nella fattispecie parcheggi pubblici. Per quest'area emergono pertinenti i seguenti "*obiettivi di qualità"* del PIT/PPR: ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.* ***Obiettivo 4****: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a* ***PALAIA****, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli",* e "*Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari",* nonché la *"Riqualificazione del tessuto urbano",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali: *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale del capoluogo attraverso il mantenimento di un'area già edificabile nel RU, l'unica adeguata e suscettibile di trasformazione; la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero dell'area in abbandono non più coltivata (almeno dal 2016 – vedi Tav. QC 16 Uso e Copertura del Suolo B costruito sulla base dei dati UCS2016 di RT), l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio; la riqualificazione del sistema residenziale del capoluogo attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (parcheggi); il potenziamento della capacità insediativa, a carattere residenziale, del sistema collinare per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della* ***"Agenda Urbana per Palaia****,* ***"un luogo sano dove vivere"****, rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo del borgo di Palaia; creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";*
- *è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;*
- *sono soddisfatti gli standard urbanistici con la creazione di parcheggi a supporto della frazione, uno lungo la via di Carbonaia e uno all'ingresso del borgo;*
- *è migliorata l'accessibilità e la sicurezza carrabile-pedonale del trivio di attraversamento di Montaione (via delle Colline Palaiesi, via XX Settembre, via di Gello) mediante ampliamento della sede stradale e risagomatura del margine stradale in prossimità dell'accesso pedonale esistente;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare di Palaia;*
- *rimangono tutelati gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da "nodi secondari" delle colline a est di Palaia.*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "*scheda norma"* dell'intervento che dovrà "*prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",* escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali *"***ecocompatibili"*** e/o *"***contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno. Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interramento. Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio degli *"spazi pubblici"* nel suo complesso (parcheggio e riqualificazione della piazza di Montaione), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:

- *rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;*
- *gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;*
- *prevedere collegamenti pedonale tra parcheggi;*
- *alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla* ***"Agenda Urbana per Palaia"****.*

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: **Palaia**

Sigla: **PA 12**

ST mq: **16.032**

Scala: **1:5.000**

Atlante PSI VALDERA

Scheda Colleoli



Ambito sub-locale

Il borgo di Colleoli (ab. 61), il cui nucleo storico è sorto intorno alla Chiesa di San Bartolomeo, è morfologicamente individuato lungo un crinale collinare stretto e allungato dove storicamente, come in quasi tutto il territorio comunale, si sono sviluppate le principali vie di comunicazione.

Caratterizzato dalla presenza di una delle *"polarità turistiche"* più importanti all'interno del vasto territorio di Palaia, la Villa-Fattoria di Colleoli, di notevole valore architettonico, in stretta connessione con le recenti espansioni del tessuto residenziale/commerciale della frazione, nel PSI il borgo ricade nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo contribuire soprattutto a *"definire e riqualificare il disegno dei margini",* a basso carico urbanistico.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento".*

Direttive di Ambito sub-locale

Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifiche *"schede norma".*

Modalità di attuazione ammessa:

- Progetti unitari convenzionati (PUC)

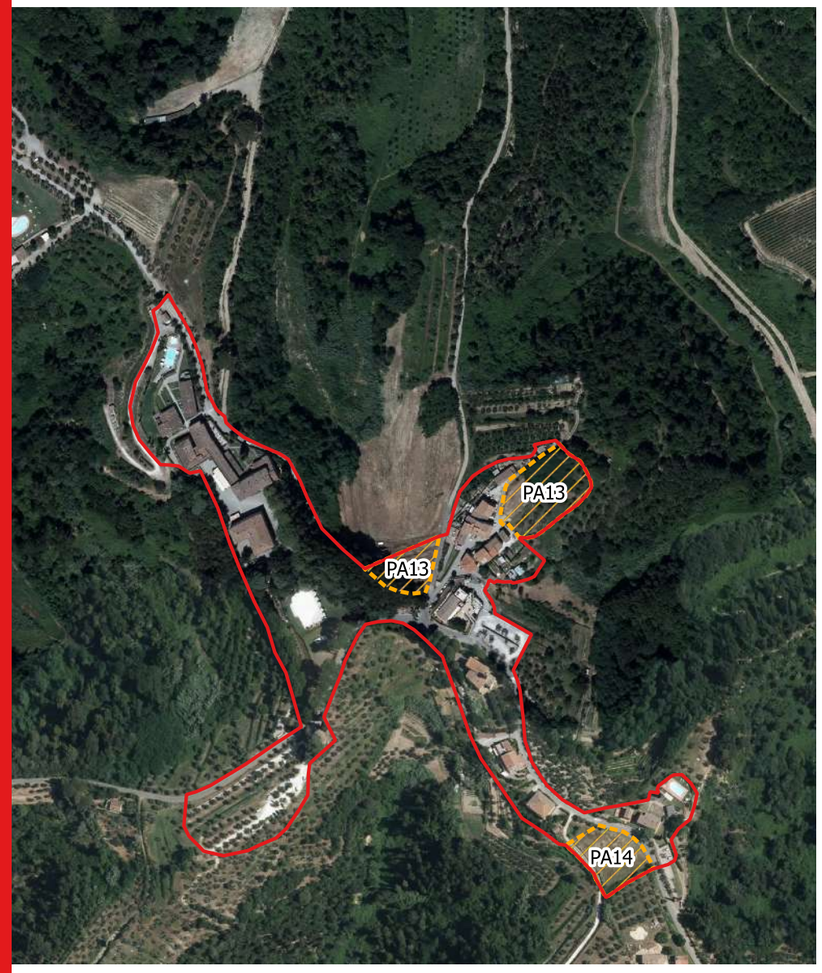
- Interventi diretti

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

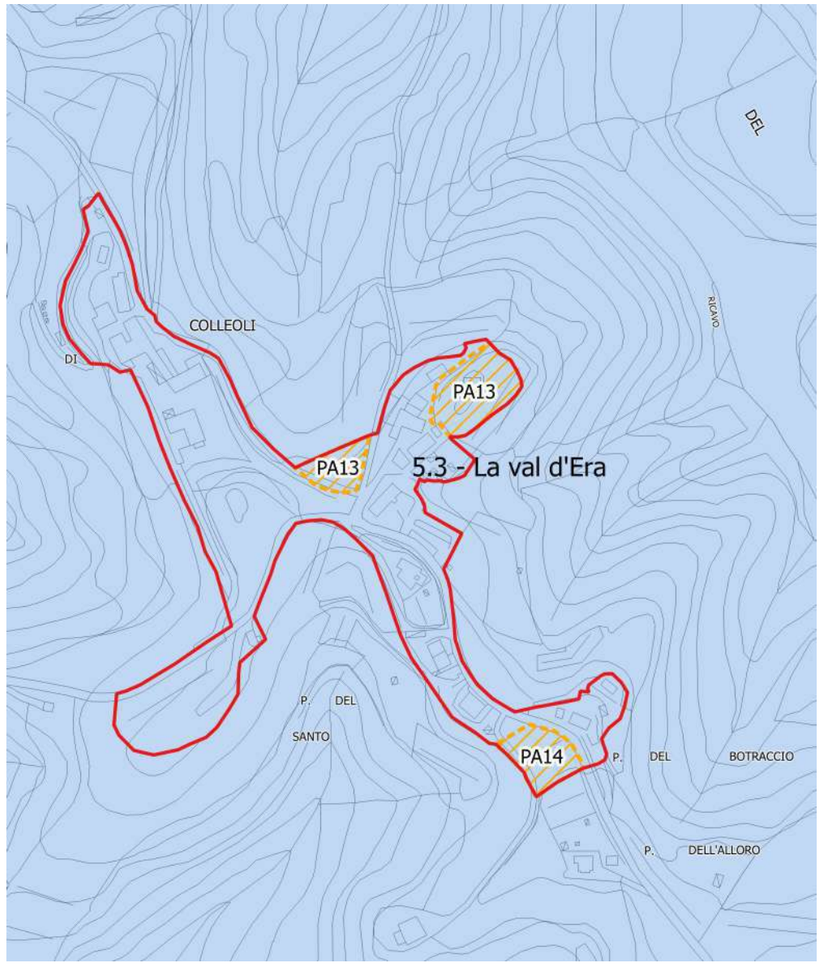
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 13-14	7.245	1:5.000

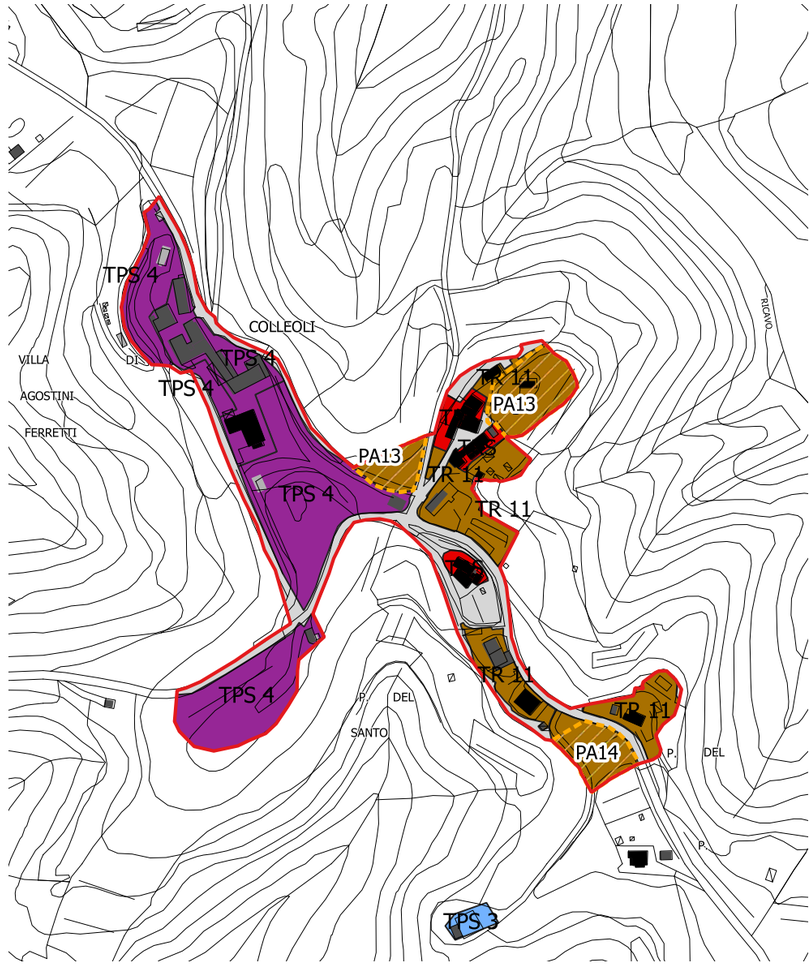
Scheda Colleoli PA 13



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 5002, comprensiva dell'area triangolare da destinare a *"parcheggio pubblico"* cerniera tra il nucleo storico e la struttura turistica-ricettiva esistente, ubicata al margine del sistema insediativo della frazione di Colleoli lungo la Strada Comunale Palaia-La Rotta (Via Panoramica) e individuata a una quota altimetrica intorno ai 170 metri s.l.m. risulta pressochè pianeggiante. Il terreno, costituito da depositi sedimentari marini pliocenici con caratteristiche litologiche da argille ad argille limoso-sabbiose con inclusione di strati irregolari di sabbie e sabbie argillose talora cementate, ha una permeabilità nel complesso media con una variabilità intrinseca legata alla litologia.

Per l'area in esame, marcatamente collinare, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica. Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della "**Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P4 *(rif. Tav. QC04 – B)* e dei dati a disposizione per i quali non si registra la presenza di una falda acquifera significativa nei primi 10 m di profondità, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, "**Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR11 - Campagna urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da superfici in prevalenza incolte con vegetazione naturale, all'interno del "**Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". L'aria in oggetto, ricadente altresì in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23, è dotata, nell'intorno di tutti i servizi tecnologici a rete.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 "***I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08)*, caratterizzata da "*Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella "***Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta si presta, per una maggiore riconoscibilità, a "***definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, a basso carico urbanistico. Per quest'area emerge pertinente il seguente "*obiettivo di qualità"* del PIT/PPR. ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.* ***Obiettivo 4****: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e* ***Colleoli****",* e "*Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari",* l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 e Obiettivo 4 sopra descritti:

- *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile nel RU vigente, adeguata per la nuova costruzione;*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero dell'area in abbandono in parte non più coltivata, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio;*
- *il potenziamento della capacità insediativa, a carattere residenziale, del sistema collinare per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della "****Agenda Urbana per Palaia****, "****un luogo sano dove vivere"****, rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo del borgo di Colleoli con la creazione di un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra città e campagna aperta.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";*
- *è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare di Colleoli;*
- *rimangono tutelati gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da "nodi secondari" delle colline a est di Palaia.*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica "*scheda norma"* dell'intervento che dovrà "*prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali *"****ecocompatibili"*** e/o *"****contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR11. L'intervento potrà essere organizzato anche in relazione alla presenza di un edificio esistente (fienile), la cui valorizzazione potrà passare anche attraverso un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della ***"Agenda Urbana per Palaia"***. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "*disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura"*. Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 13

ST mq: 5.002

Scala: 1:5.000

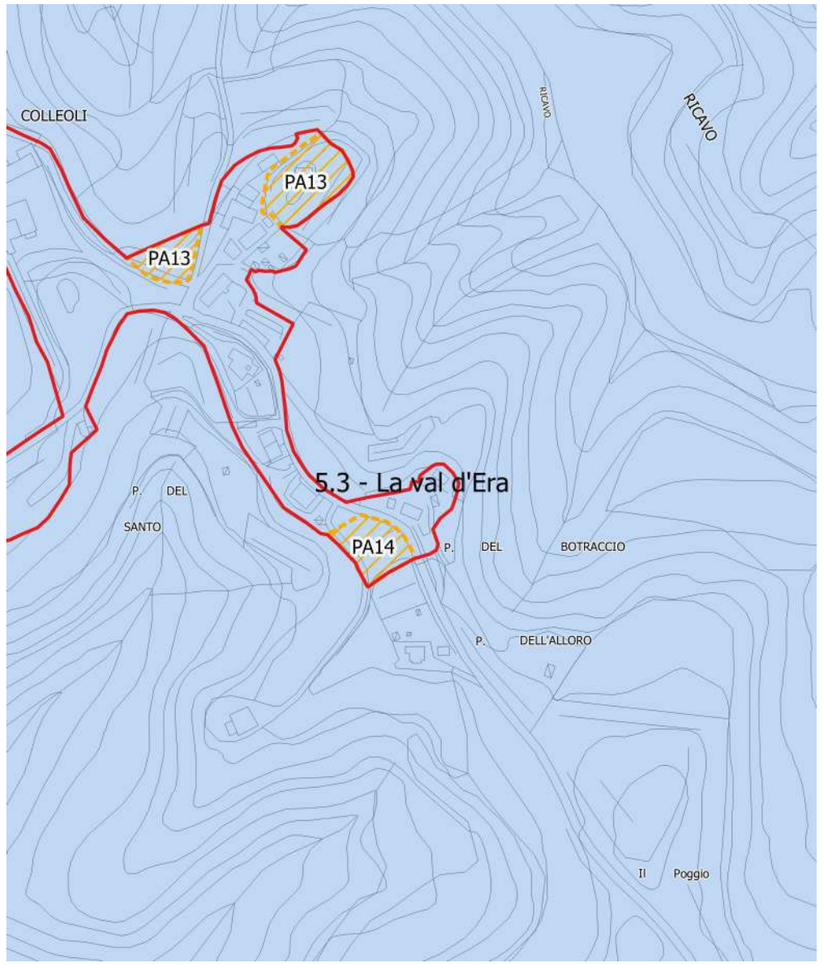
Atlante PSI VALDERA

Scheda Colleoli PA 14

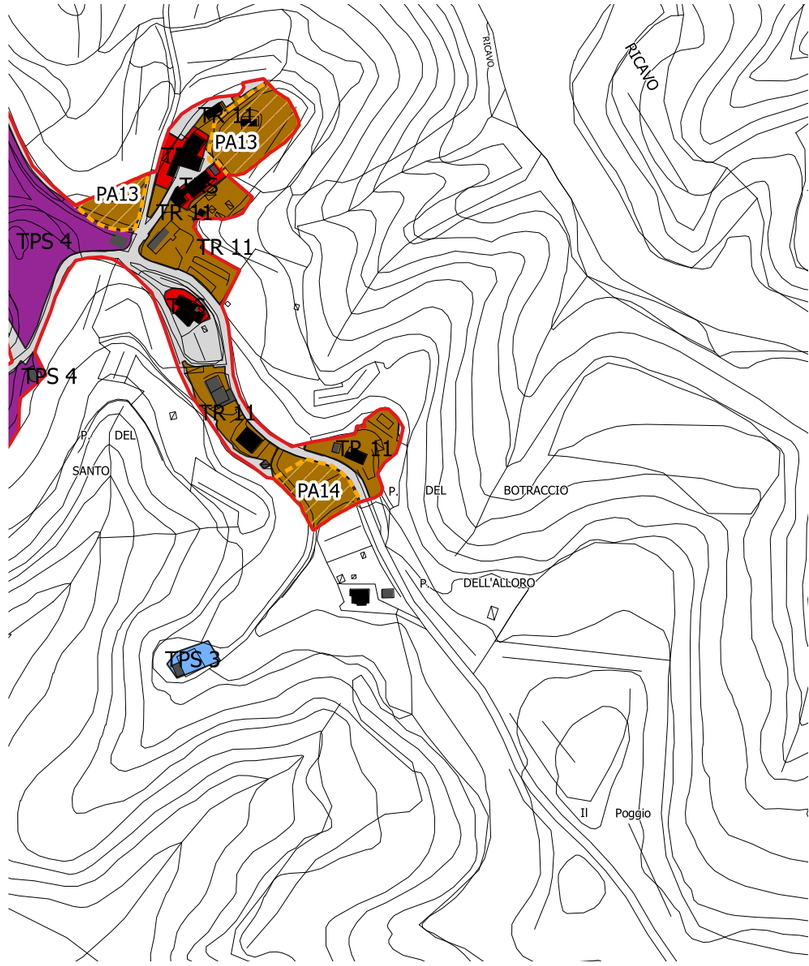
Atlante PSI VALDERA



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 2243, ubicata al margine del sistema insediativo della frazione di Colleoli in prossimità dell'intersezione tra la Via Comunale Del Santo e la Via Comunale del Cimitero, individuata a una quota altimetrica intorno ai 168 metri s.l.m. e superiore di circa 1 metro rispetto alle due Vie Comunali che ne delimitano il perimetro lungo i lati nord-est/nord-ovest e sud/ovest, risulta pianeggiante. Il terreno, costituito da depositi sedimentari marini pliocenici con caratteristiche litologiche da argille ad argille limoso-sabbiose con inclusione di strati irregolari di sabbie e sabbie argillose talora cementate, ha una permeabilità nel complesso media con una variabilità intrinseca legata alla litologia. Per l'area in esame, marcatamente collinare, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica. Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P4 *(rif. Tav. QC04 – B)* e dei dati a disposizione per i quali non si registra la presenza di una falda acquifera significativa nei primi 10 m di profondità, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I. Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di nodi e corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come **"TR11 - Campagna urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*. Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da superfici incolte e prive di vegetazione naturale, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". L'area in oggetto, ricadente in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23, è dotata dei seguenti servizi tecnologici: ***linea Enel; acquedotto pubblico; linea telefonica; illuminazione pubblica***. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo ***smaltimento dei rifiuti*** *(porta a porta)* e la ***mobilità*** *(allargamento strada comunale per il cimitero di accesso all'area)*. Assente la ***pubblica fognatura***. *Per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014, per ampliamento di un'area in parte già edificabile (tessuto urbano consolidato) al fine di realizzare n. 2 unità abitative, il cui documento di avvio è stato approvato con delibera di G.M. n. 66 del 30/11/2017. La variante è stata soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.*

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 ***"I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta si presta, per una maggiore riconoscibilità, a ***"definire e riqualificare il disegno del margine urbano"***, a basso carico urbanistico, nonché al ***"potenziamento"*** delle infrastrutture per la mobilità, mediante l'allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso al Cimitero comunale di Colleoli, fronteggiante tutta la zona di trasformazione. In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR. ***Obiettivo 3****: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.* ***Obiettivo 4****: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.* In coerenza con gli obiettivi delineati nel PSI per il Comune di Palaia, nella fattispecie "*Prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e* ***COLLEOLI****"*, e "*Mantenimento e incremento della presenza umana nelle zone collinari"*, l'area si prefigge di raggiungere gli ulteriori sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 e Obiettivo 4 sopra descritti:

- *la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso un ampliamento di un'area in parte già edificabile (tessuto urbano consolidato del RU vigente), adeguata per la nuova costruzione;*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero dell'area in abbandono non più coltivata, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio;*
- *il potenziamento della capacità insediativa, a carattere residenziale, del sistema collinare per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in collina in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della* ***"Agenda Urbana per Palaia"****, "****un luogo sano dove vivere"****, rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo del borgo di Colleoli e la creazione di un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.*

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate agli obiettivi di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo e ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";

- è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;

- sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare di Colleoli.

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR11.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della *"disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura"*.

Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interramento.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 14

ST mq: 2.243

Scala: 1:5.000

Scheda Chiecinella



Ambito sub-locale

Verso il territorio a nord del capoluogo, l'insediamento presenta forme episodiche e di ridotte dimensioni legate all'originaria funzione agricola o ex-produttive, come nel caso dello stabilimento Candia a bagni di Chiecinella. Fra questi centri, di un certo significato è Chiecinella (ab. 98), località posta sul fondovalle verso Montopoli e S. Gervasio, nel contesto ambientale e paesaggistico della piana fluviale del fiume Chiecinella, in posizione periferica sul sistema viario La Rotta-Pontedera.

Nel PSI il centro abitato di Chiecinella è individuato nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2**: **Rigenerazione dei sistemi insediativi** l'obiettivo è contribuire sia al *"completamento del sistema residenziale"*, a basso carico urbanistico, *"rafforzando pertanto la riconoscibilità del centro abitato"*, sia alla *"riqualificazione degli assetti territoriali nel loro insieme attraverso l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio"*.

Rispetto alla **Vision 3: Valorizzazione del territorio rurale, Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio** l'obiettivo di ambito attiene alla "*tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato.*

Direttive di Ambito sub-locale

L'intervento sull'area prevista sarà disciplinato nel POC da specifica *"schede norma"*.

Modalità di attuazione ammessa:

- *Progetto unitario convenzionato (PUC)*

- *Intervento diretto*

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Atlante PSI VALDERA

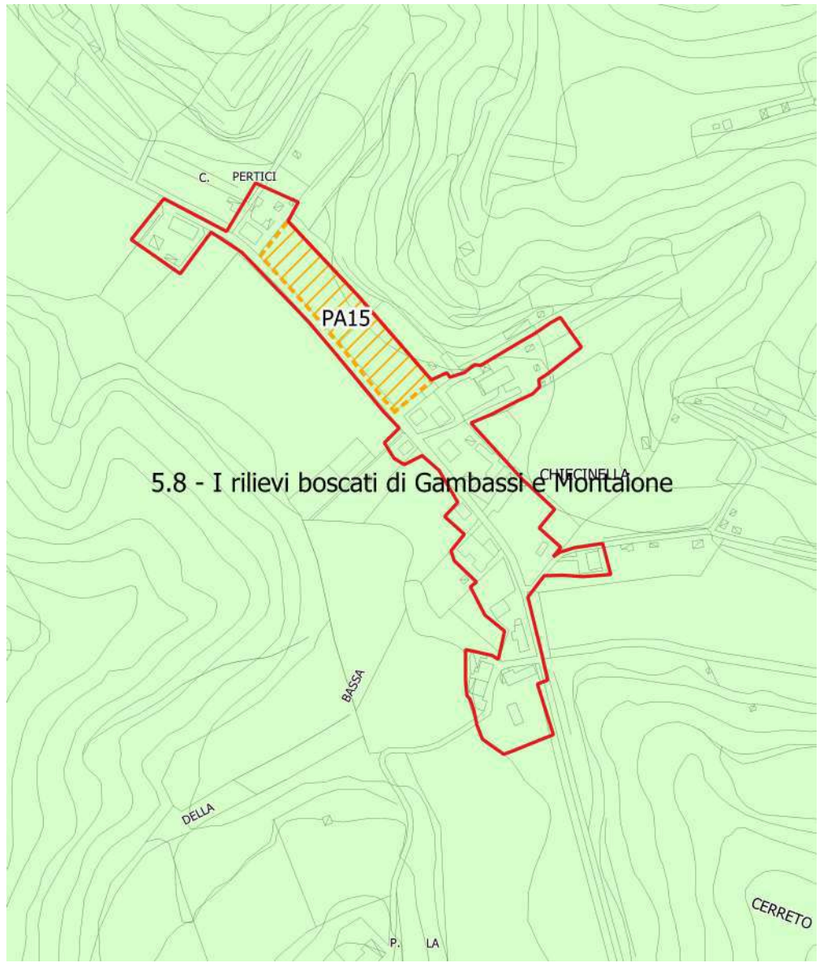
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 15	6.407	1:5.000

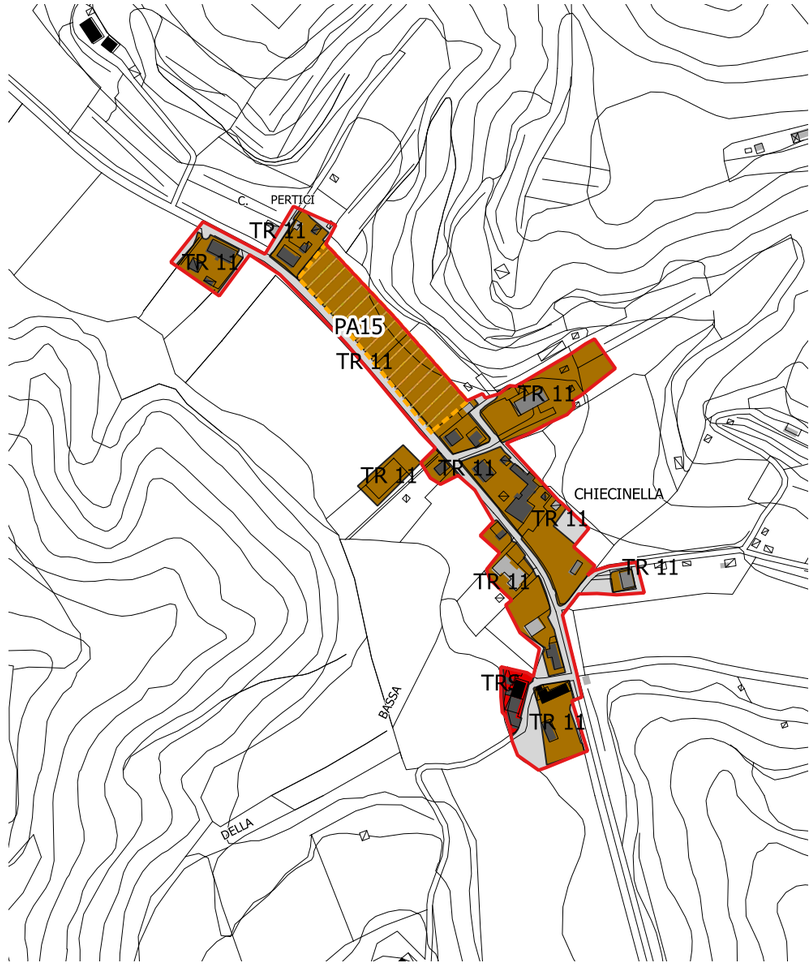
Scheda Chiecinella PA 15



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 5139, si sviluppa linearmente su un gradone pianeggiante a nord-ovest del sistema insediativo della frazione di Chiecinella, in adiacenza alla S.P. n. 36 Palaiese, con un dislivello medio rispetto alla viabilità provinciale di 3 metri. Per l'area in esame, posta sui rilievi plio-pleistocenici a sud della grande piana alluvionale del fiume Arno, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema di **"Fondovalle"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici - B)*.

Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P3 *(rif. Tav. QC04 - B)* si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica – B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR11 - Campagna urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita in parte da superfici incolte e in parte da superfici a oliveto a conduzione di tipo hobbistico, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.8 ***"I rilievi boscati di Gambassi e Montaione"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare",* ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta si presta al ***"completamento del sistema residenziale"***, a basso carico urbanistico.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 4*: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito caratterizzato da paesaggi eterogenei ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.*

L'area si prefigge di raggiungere i sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 4 sopra descritto:

- la riqualificazione e il potenziamento del sistema residenziale della frazione attraverso il mantenimento di un'area già edificabile, l'unica adeguata e suscettibile di trasformazione, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali, incrementando la qualità di vita in linea agli indirizzi strategici della ***Agenda Urbana per Palaia****, "****un luogo sano dove vivere"*** *e rafforzando pertanto la riconoscibilità del centro abitato;*

- la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero dell'area in abbandono in parte non più coltivata, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio.

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della qualità e dei valori paesaggistici e naturalistici"*** dell'ambito territoriale di riferimento, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *in modo direttamente proporzionale alla misura dell'intervento questo contribuisce a "valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare";*
- *è salvaguardata la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici della Valle del Chiecinella non alterando i "valori agroecosistemici" presenti;*
- *sono mantenute le colture legnose soprastanti l'area;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"* dell'intervento che dovrà *"prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",* assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti *(piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.),* con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali ***"ecocompatibili"*** e/o ***"contemporanei"*** in linea con gli obiettivi specifici del TR11.

I nuovi edifici dovranno essere allineati all'interno secondo la viabilità principale per conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, riorganizzando e modellando il rilevato con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti. Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della *"disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".* Per le reti tecnologiche esistenti *(Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica)*, dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree *(alimentazione elettrica e telefonia)* con il conseguente loro interramento.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 15

ST mq: 6.406

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Alica



Ambito sub-locale

Le fonti archivistiche non offrono notizie su Alica anteriori alla seconda metà del X secolo – nel 980 Alica compare fra i villaggi dipendenti dalla pieve di S. Gervasio – ed occorre giungere ad altre carte del settembre 1120 per sapere che ad Alica esisteva un castello eretto dai "Lambardi di Montecchio".

L'ambito nel quale ricade il borgo di Alica (ab. 219), è collocato lungo il versante collinare del fondovalle nei pressi di Forcoli e Montanelli, che rileva tutt'oggi in maniera evidente la sua antica struttura, sia dov'era il castello medievale con i possenti elementi del suo basamento su cui oggi si erge il nucleo costituito dalla Villa-Fattoria di Alica e dalla chiesa con annesso campanile e casa colonica, sia nell'agglomerato adiacente con case e palazzi del XVII e XVII sex.

Più sotto, cinge il nucleo storico, una recente espansione del tessuto residenziale.

Nel PSI il centro abitato di Alica è individuato nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla "*riqualificazione del sistema residenziale della frazione sia attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta, sia attraverso il ridisegno e il recupero di uno spazio aperto pubblico esistente di scarsa qualità.*

Direttive di Ambito sub-locale

Progetto di *"opera pubblica"* che dovrà seguire le seguenti direttive d'intervento:

- rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;

- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;

- prevedere un collegamento con la piazza/parcheggio soprastante;

- alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani.

Atlante PSI VALDERA

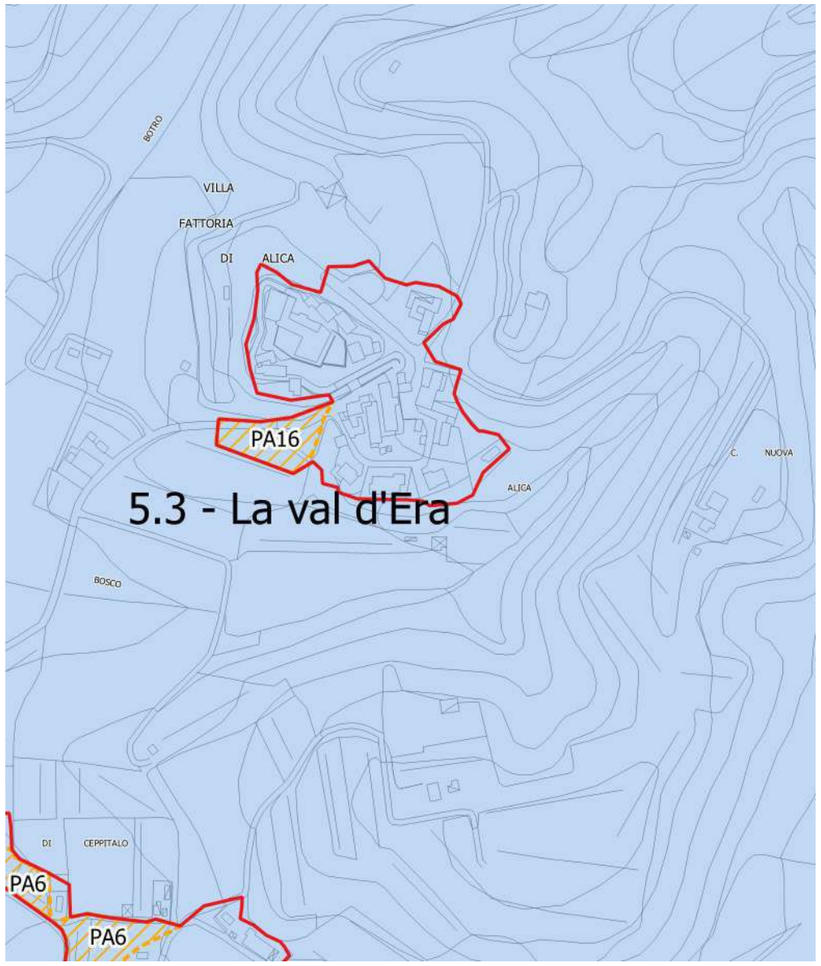
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Palaia	PA 16	2.944	1:5.000

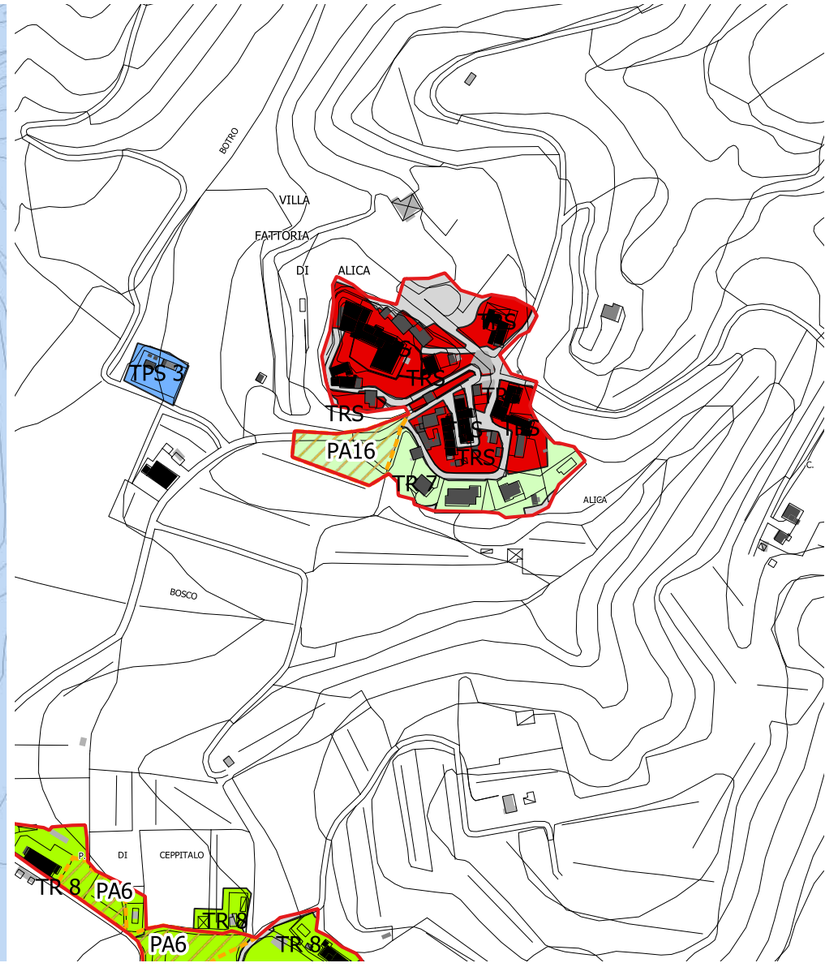
Scheda Alica PA 16



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 2944, posta in adiacenza alla viabilità comunale di ingresso alla frazione, di cui ne segue la leggera pendenza con dislivelli modesti, contigua altresì a una zona pubblica adibita a piazza/parcheggio/area attrezzata a giochi, non presenta problematiche di natura idraulica né, significative, di natura geomorfologica. Per l'area in esame non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*.

Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P4 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR7** – **Tessuto sfrangiato di margine"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da una superficie a vigneto a conduzione di tipo hobbistico, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B)*, nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia".

L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***.

L'area proposta, per la sua posizione all'ingresso della frazione, sarà destinata, nel rispetto degli indirizzi di mandato dell'Amministrazione comunale, alla realizzazione di ***"opera pubblica puntuale"***, nella fattispecie un ***"parcheggio pubblico"*** a servizio della vita dei cittadini, in stretta connessione con lo spazio pubblico esistente, al fine di dotare il borgo di nuovi spazi per la sosta, migliorarne l'accessibilità e soddisfare inoltre gli standard urbanistici.

In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

L'area si prefigge di raggiungere i sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto

- la riqualificazione del sistema residenziale della frazione sia attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta, sia attraverso il ridisegno e il recupero di uno spazio aperto pubblico esistente di scarsa qualità;

- la realizzazione di uno spazio pubblico per ricreare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi, recuperando e caratterizzando: il margine urbano e le relazioni con lo spazio aperto periurbano.

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie **"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"**, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- *è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;*
- *sono soddisfatti gli standard urbanistici;*
- *è recuperata la qualità dello spazio pubblico esistente dotando lo spazio di margine urbano di attrezzatura specialistica;*
- *è bloccato il processo di dispersione insediativa di cui al tessuto sfrangiato circostante;*
- *sono mantenute le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare della Alica;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"*.

Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione a scala di dettaglio dello "spazio pubblico" nel suo complesso (parcheggio e piazza), il Piano Operativo dovrà disciplinare le seguenti direttive d'intervento:

- *rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;*
- *gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;*
- *prevedere un collegamento con la piazza/parcheggio soprastante;*
- *alti stardards di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla* ***"Agenda Urbana per Palaia"****.*

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 16

ST mq: 2.944

Scala: 1:5.000

Scheda Montacchina



Ambito sub-locale

Il borgo abitato della Montacchita, disposto a ferro di cavallo, situato sul versante collinare a mt. 177 s.l.m. verso il Roglio che sovrasta Forcoli, mantiene l'antico assetto urbanistico dove prevale la funzione residenziale.

Funzionalmente dipendente da Forcoli, si nota dalla foto aerea la particolare disposizione degli edifici, racchiusi da un diverticolo della strada che da Forcoli arriva a Montechiari, con a nord dell'abitato la evidente presenza di strutture murarie, testimonianze archeologiche di un castello medievale.

Nel PSI il centro abitato della Montacchita è individuato nella **MACRO-UTOE di COLLINA** all'interno della **"UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia"** *(rif. Tav. STR 06 – UTOE – B).*

Obiettivi/Strategie di Ambito sub-locale

Con riferimento alla **Vision 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi**, l'obiettivo è contribuire alla *"riqualificazione del sistema residenziale della frazione attraverso la realizzazione di infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta".*

Direttive di Ambito sub-locale

Progetto di *"opera pubblica"* che dovrà caratterizzare e recuperare:

- i margini urbani;

- la viabilità esistente, con verifica ed eventuale rimodulazione della sezione stradale;

- le connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo.

Atlante PSI VALDERA

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 17

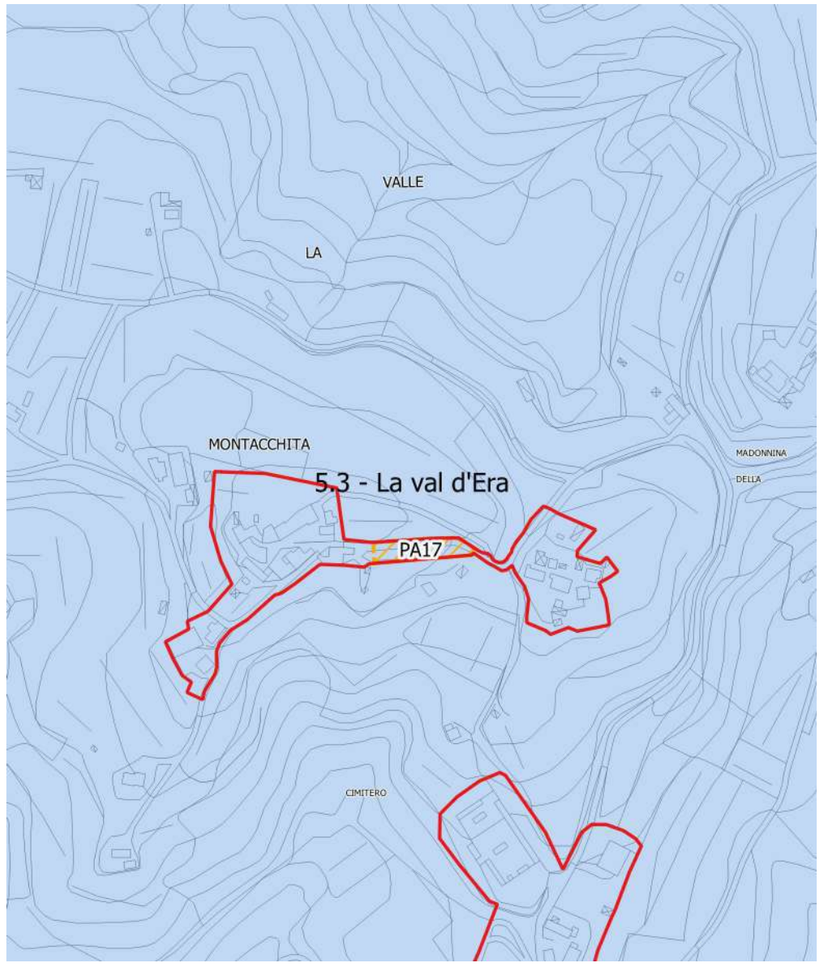
ST mq: 1.268

Scala: 1:5.000

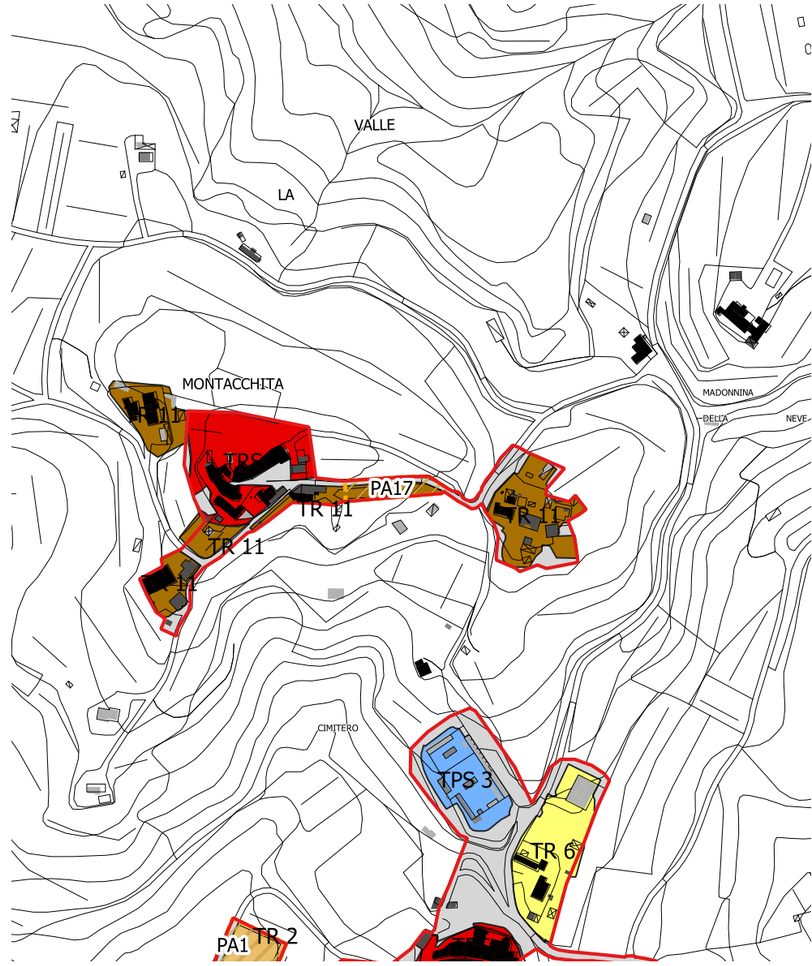
Scheda Montacchina PA 17



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area, della superficie territoriale di mq. 1268, ubicata lungo la viabilità comunale di collegamento tra la frazione di Forcoli, posta nel fondovalle e i piccoli borghi abitati collinari di Montechiari e Montacchita, all'ingresso del sistema insediativo della frazione ma allo stesso momento "centrale" tra la stessa e il nucleo abitato del "Podere del Ceppeto", risulta pianeggiante. Per l'area in esame, marcatamente collinare, non sussistono problematiche di natura idraulica e non sussistono altresì problematiche significative di natura geomorfologica.

Rispetto all'Invariante **I** l'area ricade all'interno del sistema della **"Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti"** *(rif. Tav. ST_02 Sistemi Morfogenetici – B)*. Sulla base della Carta idrogeologica che classifica l'area P4 *(rif. Tav. QC04 – B)*, si ritiene trascurabile l'impatto della trasformazione sull'Invariante I.

Secondo l'Invariante **II** l'area, **"Matrice ecosistemica di connessione contigua ad area urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_03 Rete ecologica - B)*, senza presenza di nodi o corridoi ecologici, non è soggetta al Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e non ricade nei Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R.T. n. 30/2015) o in Aree Protette (L.R.T. n. 30/2015), mentre per l'Invariante **III** l'area è classificata nei "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" come "**TR11 - Campagna urbanizzata"** *(rif. Tav. ST_04 Morfotipi insediativi - B)*.

Infine per l'Invariante **IV** l'area, attualmente costituita da una superficie a oliveto a conduzione di tipo hobbistico, all'interno del **"Territorio urbanizzato"** *(rif. Tav. ST_05 Morfotipi rurali - B),* nell'ambito dei "Paesaggi Complessi delle Associazioni Culturali" è circondata dal "Mosaico colturale e boscato tra Montecastello e Palaia". L'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Obiettivi/Strategie

L'area è ricompresa all'interno dell'articolazione territoriale 5.3 ***"La Val d'Era"*** *(rif. Tav. ST_08 Articolazioni territoriali)*, caratterizzata da *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"*, ricadente nella ***"Scheda Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera"***. L'area proposta, per la sua posizione all'ingresso della frazione, sarà destinata, nel rispetto degli indirizzi di mandato dell'Amministrazione comunale, alla realizzazione di ***"opera pubblica puntuale"***, nella fattispecie un ***"parcheggio pubblico"*** a servizio della vita dei cittadini, al fine di dotare il borgo di nuovi spazi per la sosta, migliorarne l'accessibilità e soddisfare inoltre gli standard urbanistici. In relazione alla "Scheda Ambito n. 8", emerge pertinente il seguente *"obiettivo di qualità"* del PIT/PPR:

Obiettivo 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

L'area si prefigge di raggiungere i sotto indicati obiettivi puntuali, non in contrasto con le direttive correlate all'Obiettivo 3 sopra descritto:

- la riqualificazione del sistema residenziale della frazione attraverso la realizzazione di infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta;

- la realizzazione di uno spazio pubblico quale modo di rammendare il borgo recuperando e caratterizzando: i margini urbani; la viabilità esistente, con verifica ed eventuale rimodulazione della sezione stradale; le connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo.

Direttive

Nel rispetto delle direttive correlate all'obiettivo di qualità di questa porzione del territorio, nella fattispecie ***"la salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità del sistema insediativo storico"*** del borgo, è possibile rilevare che la proposta di trasformazione in oggetto risulta coerente al PIT/PPR in quanto:

- è salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo storico del borgo;

- sono soddisfatti gli standard urbanistici;

- *sono mantenute le colture legnose o in prevalenza, le associazioni colturali tradizionali che circondano il borgo collinare della Montacchita;*

L'area sarà disciplinata nel POC da specifica *"scheda norma"*.

Per quanto attiene agli aspetti legati alla progettazione di dettaglio si dovrà tenere conto di soluzioni di efficacia "costi-benefici", sul piano estetico e funzionale, di qualità, durata e manutenibilità.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Palaia

Sigla: PA 17

ST mq: 1.268

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Pontedera

Scheda Gello



Ambito Sub-Locale

Il toponimo deriva dal latino Agellus, "piccolo podere". L'ambito sub-locale di Gello corrisponde all'insediamento di Gello ubicato a sud della Strada Provinciale n. 23 di Gello e in prossimità della S.G.C. FI-PI-LI. L'insediamento è caratterizzato dal nucleo antico costituito dalla Chiesa di San Lorenzo separato dagli edifici costituenti la frazione. L'ambito è caratterizzato inoltre dalla Fattoria di Gello esterna al perimetro del territorio urbanizzato ma collegata all'insediamento residenziale.o stato, 17 sono in buono stato, 14 sono in uno stato mediocre e 3 in uno stato pessimo.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti.
Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

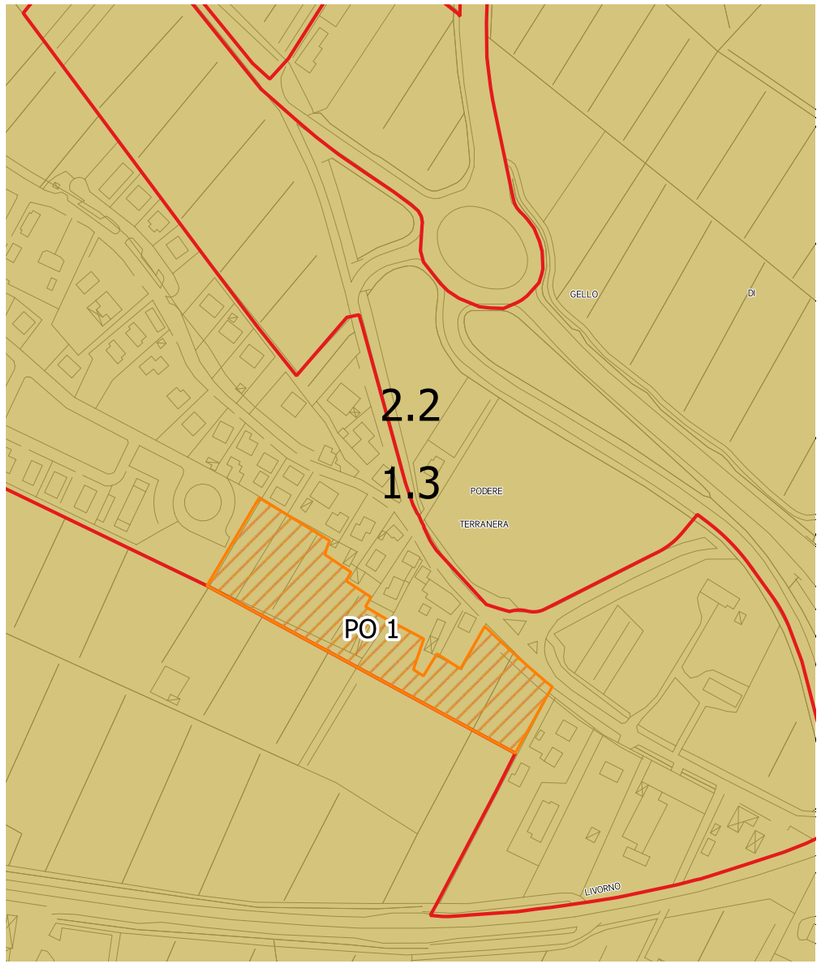
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 1	17.696	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Gello PO 1



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2) e ad un tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). Il margine urbano attuale risulta irregolare e non qualificato in quanto il Piano Attuativo approvato e convenzionato che interessa l'area non è stato attuato nel vigente Regolamento Urbanistico per il sopraggiungere della crisi economica del mercato immobiliare. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive

L'intervento sarà disciplinato nel POC da specifico comparto e sarà attuato mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. L'intervento dovrà concorrere al completamento della nuova viabilità di accesso e distribuzione all'insediamento dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 1

ST mq: 17.696

Scala: 1:5.000

Scheda Santa Lucia



Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale di Santa Lucia corrisponde all'insediamento di Santa Lucia nato sulla strada di collegamento tra Gello e Pontedera. L'ambito ha subito una significativa crescita urbana negli ultimi decenni ed è connessa mediante ciclopista alla Città di Pontedera. L'ambito è caratterizzato al margine ovest dall'azienda vitivinicola CASTELLANI e dalla presenza delle cantine di invecchiamento e imbottigliamento dei vini prodotti dalle tenute dell'azienda.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Con riferimento alla Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale, l'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonche con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive ambito Sub-Locale

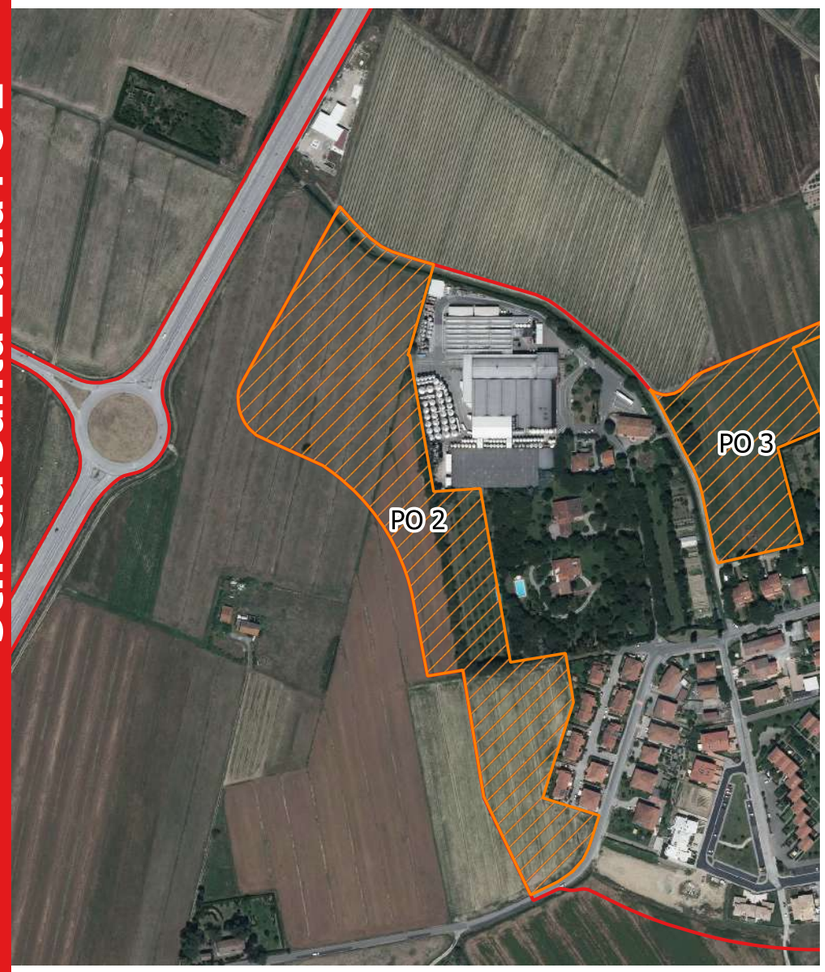
Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

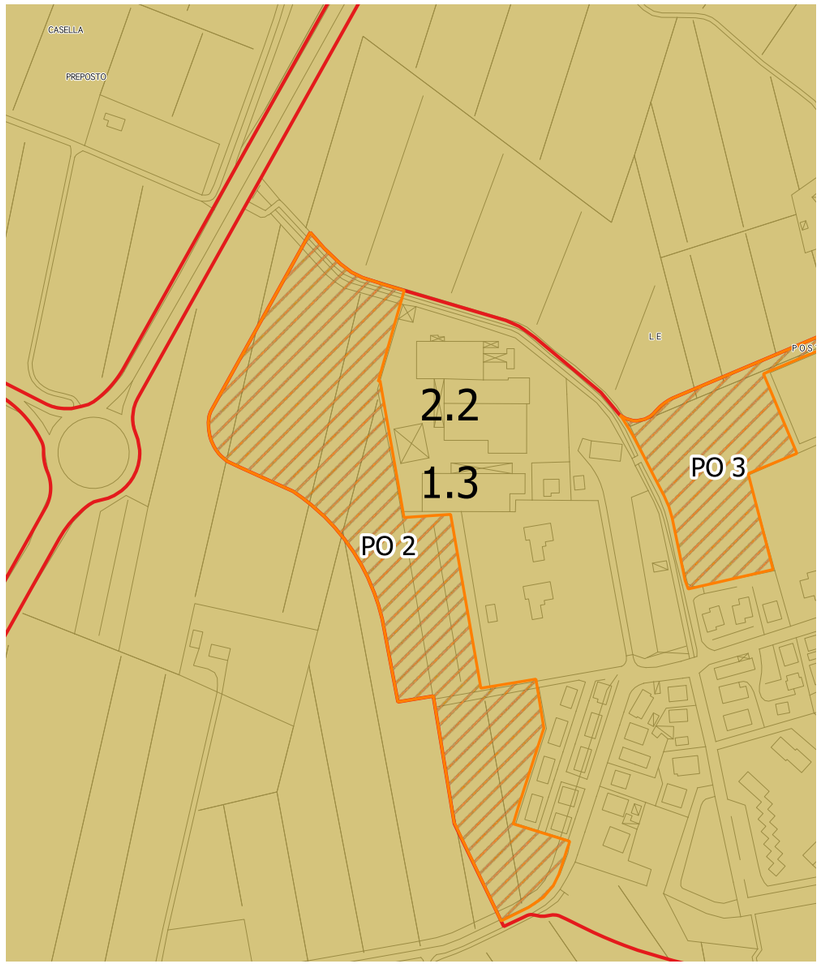
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 2/5	265.921	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

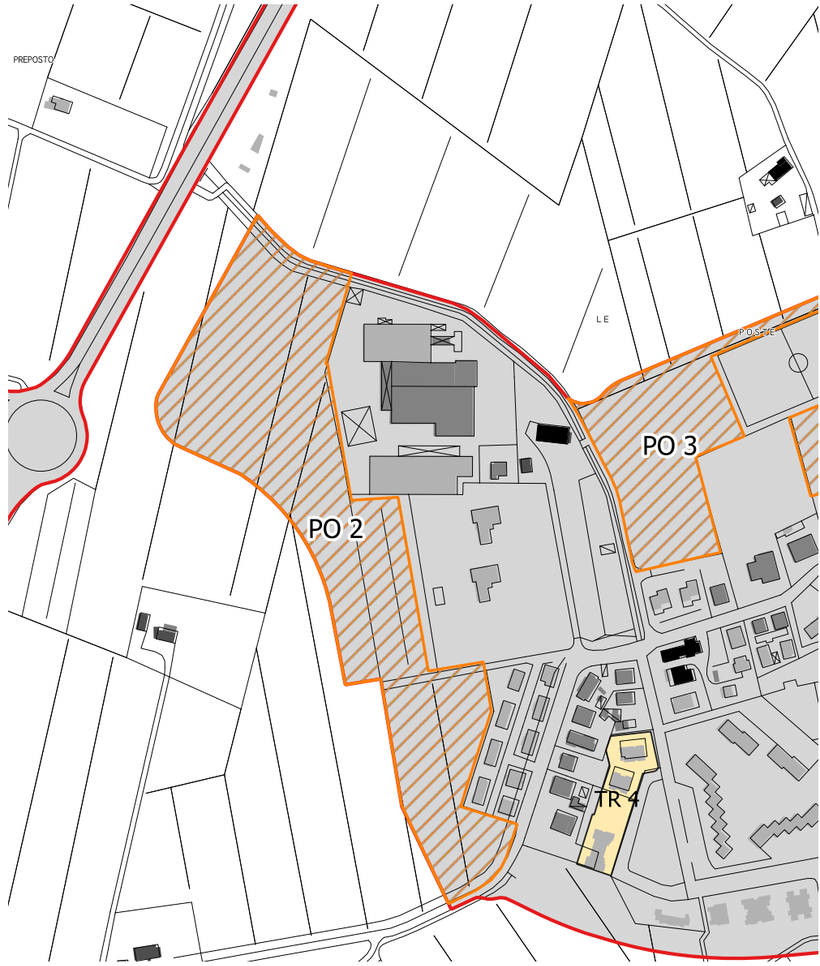
Scheda Santa Lucia PO 2



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2) e ad un tessuto sfrangiato di margine (TR7). Il margine urbano attuale risulta non definito e non qualificato. In corso di attuazione il progetto unitario convenzionato per l'ampliamento delle Cantine Castellani concorrerà alla qualificazione del margine posto a nord dell'area con la realizzazione del nuovo deviatore del Fosso Rotina e la realizzazione di un parco agrario a servizio dell'azienda vitivinicola Castellani. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.
Ulteriore obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione del nuovo canale deviatore del Fosso Rotina per diminuire il rischio idraulico di Santa Lucia e alla riduzione del traffico di mezzi pesanti in ingresso nell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il canale deviatore del Fosso Rotina. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

Comune: Pontedera

Sigla: PO 2

ST mq: 47.430

Scala: 1:5.000

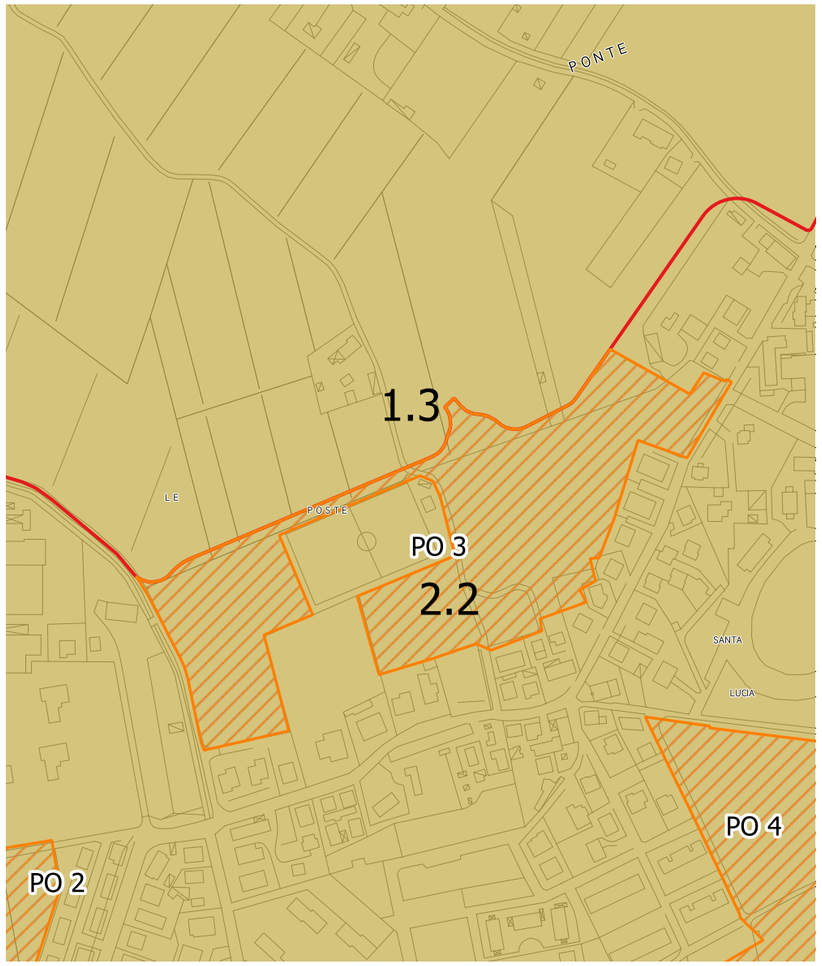
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Atlante PSI VALDERA

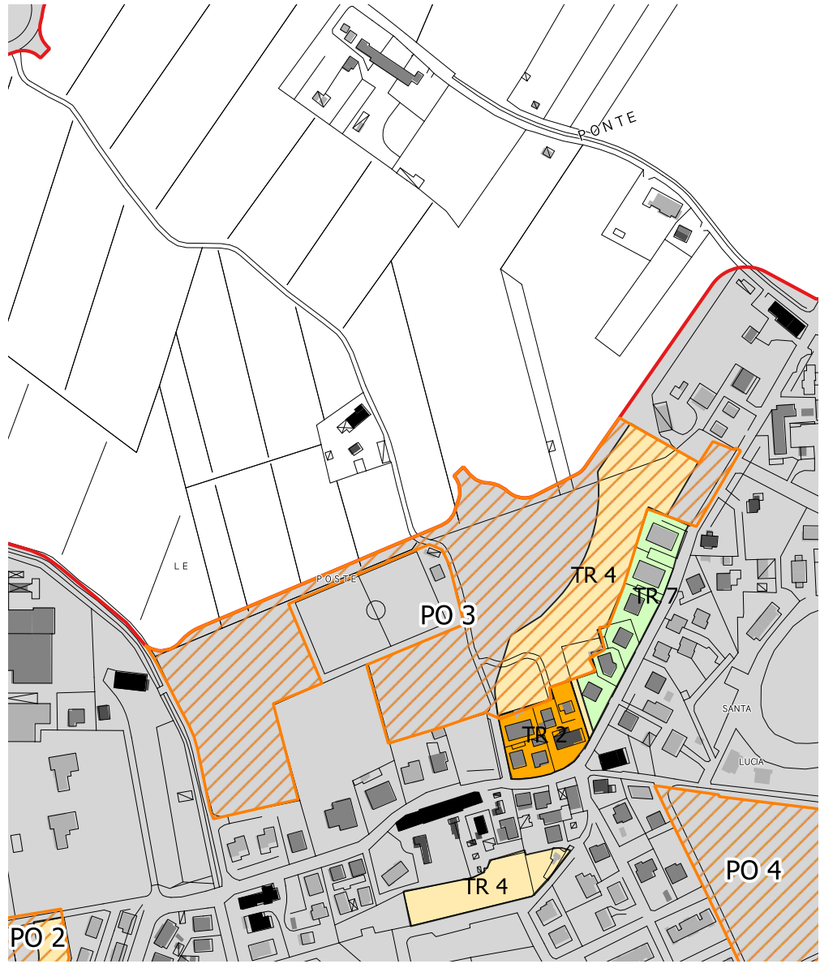
Scheda Santa Lucia PO 3



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2), ad un tessuto sfrangiato di margine (TR7) e ad insule specializzate (TPS3) destinate ad impianti sportivi. Il margine urbano attuale risulta sfrangiato e non qualificato in quanto il Piano Attuativo approvato e convenzionato che interessa l'area est non è stato attuato nel vigente Regolamento Urbanistico per il sopraggiungere della crisi economica del mercato immobiliare. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere all'ampliamento dell'impianto sportivo a servizio dell'insediamento e al completamento della nuova viabilità di accesso all'attrezzatura pubblica e di supporto all'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

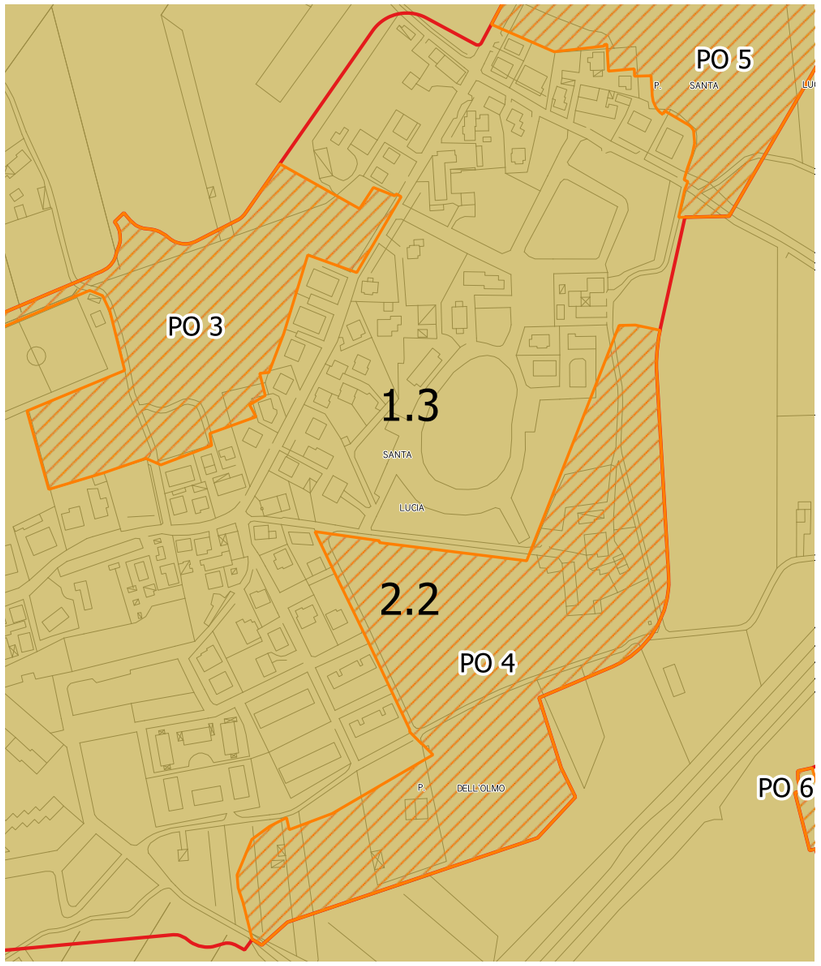
Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 3	50.233	1:5.000

Atlante PSI VALDERA

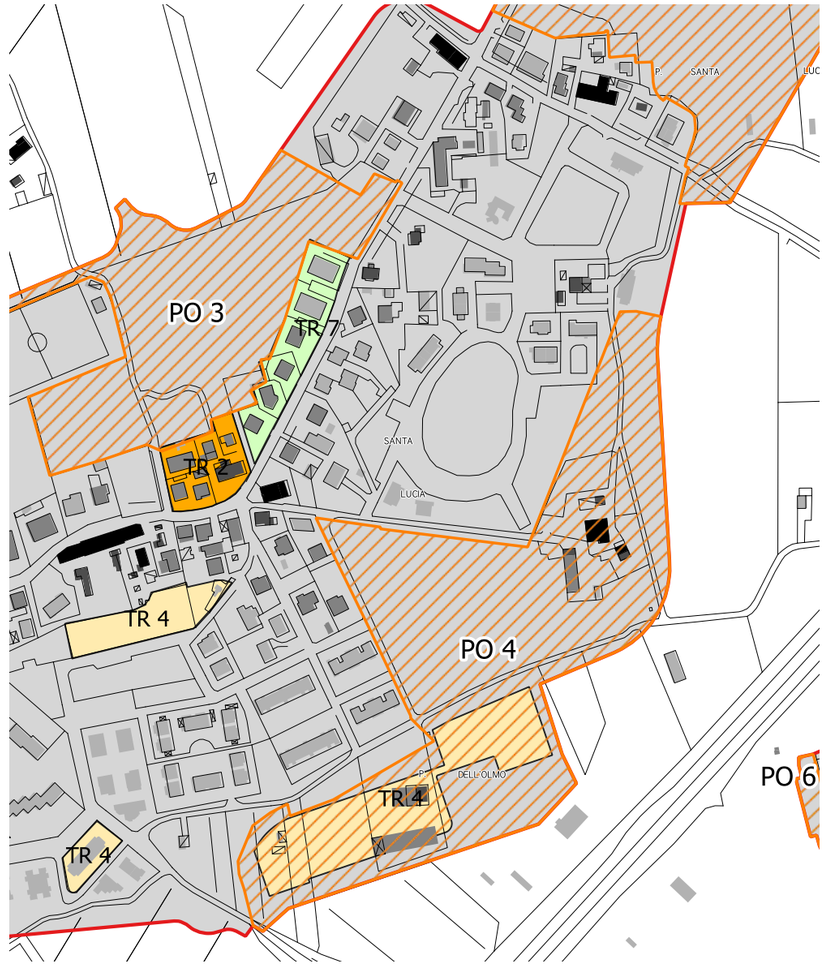
Scheda Santa Lucia PO 4



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2), ad un tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4) e ad insule specializzate (TPS3) destinate ad edilizia scolastica. Il margine urbano attuale risulta sfrangiato e non qualificato in quanto il Piano Attuativo approvato e convenzionato che interessa l'area sud non è stato completamente attuato nel vigente Regolamento Urbanistico per il sopraggiungere della crisi economica del mercato immobiliare. La restante parte dell'area è interessata da un Piano Attuativo approvato e convenzionato caratterizzato dall'attuazione per stralci funzionali. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere all'ampliamento dell'attrezzatura scolastica a servizio dell'insediamento di Santa Lucia e al completamento della nuova viabilità di accesso all'attrezzatura pubblica e di attraversamento dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li per separare l'insediamento dalla viabilità regionale. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 4

ST mq: 67.270

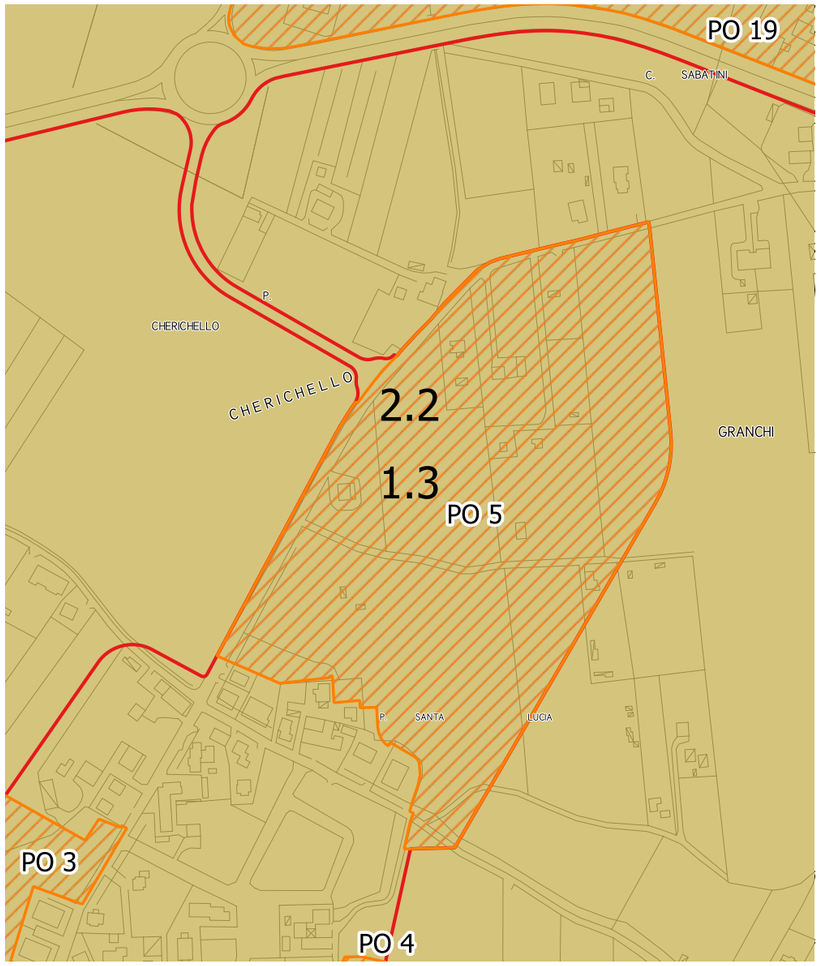
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

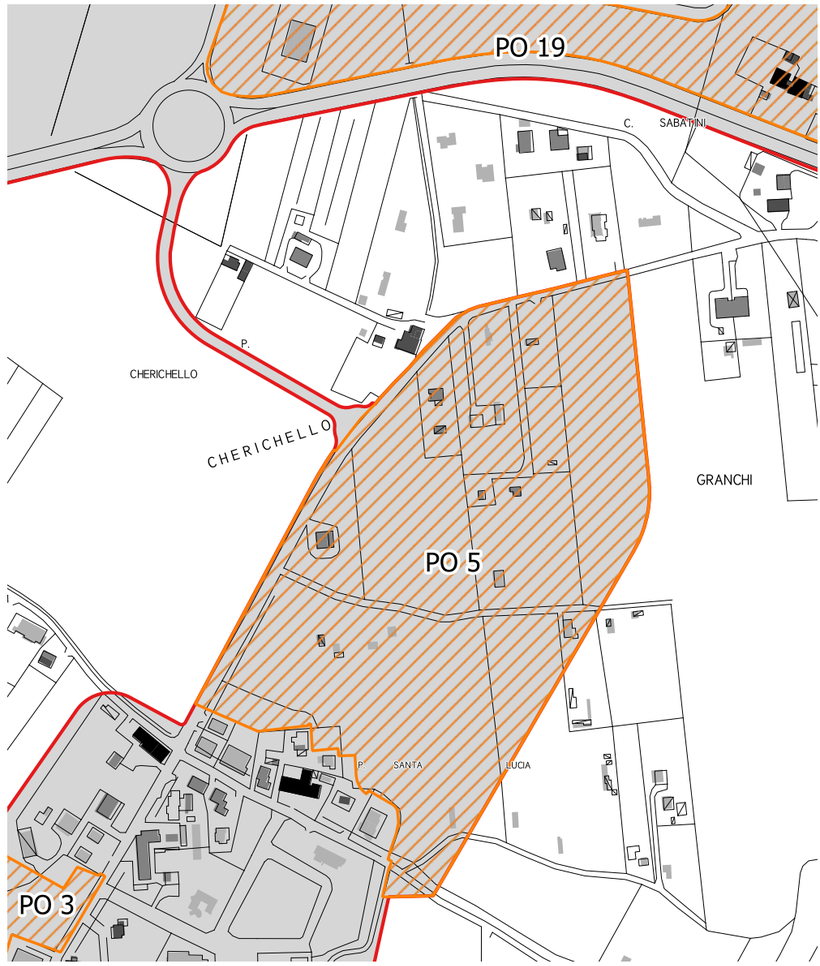
Scheda Santa Lucia PO 5



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto sfrangiato di margine (TR7) e adiacente ad un tessuto reticolare e diffuso (TR9) esterno al perimetro del territorio urbanizzato nato negli ultimi decenni su via di Santa Lucia Nord. L'area di riqualificazione del margine ricomprende altresì piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12) posti su via di Santa Lucia Nord. Il margine urbano attuale risulta sfrangiato e non qualificato in quanto il Piano Attuativo previsto nel vigente Regolamento Urbanistico non è stato attuato. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere al completamento della nuova viabilità di accesso e di attraversamento dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 5

ST mq: 100.988

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda La Borra



Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale de La Borra corrisponde all'insediamento de La Borra nato in prossimità di preesistenti nuclei rurali e in fregio all'originario tracciato della Strada Statale n. 439 Sarzanese-Valdera. L'ambito ricomprende anche l'insediamento minore di Madonna dei Braccini posto a nord dell'insediamento principale. La frazione è dotata di servizi pubblici primari ed collegata alla città di Pontedera con il parco fluviale del fiume Era. L'ambito è caratterizzato dalla Ex Cartiera Pagna lungo il fiume Era, testimonianza di archeologia industriale del territorio. La parte ovest ricomprende una serie di insediamenti collocati su via del Pino nati da interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base.

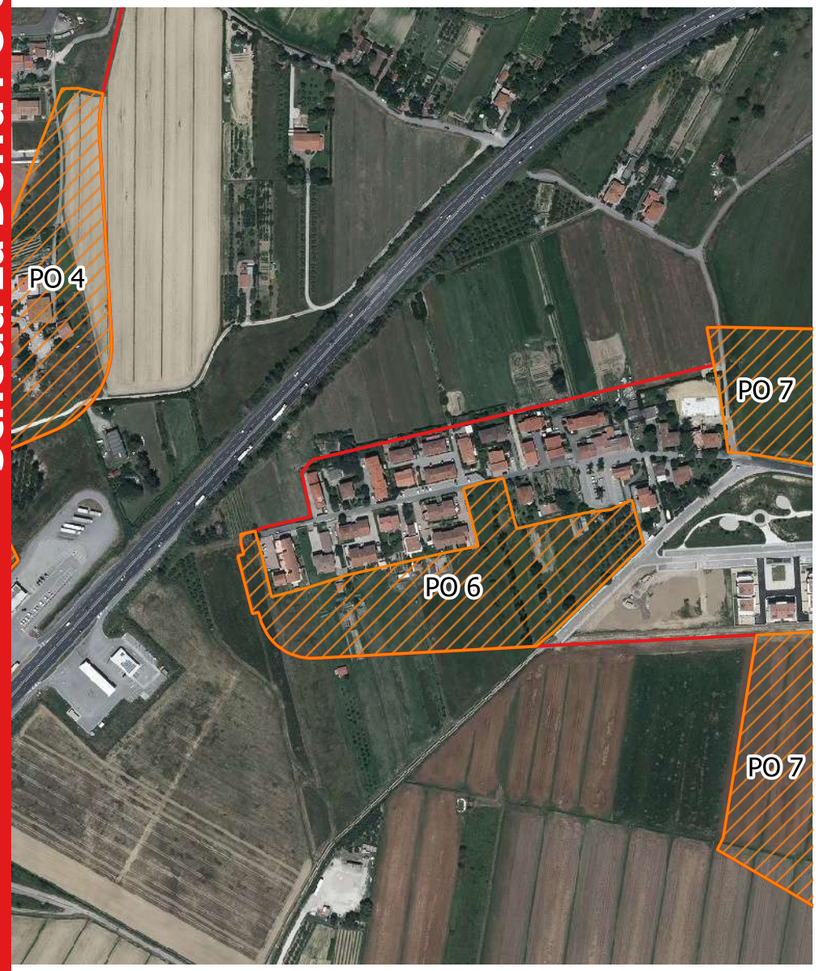
Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

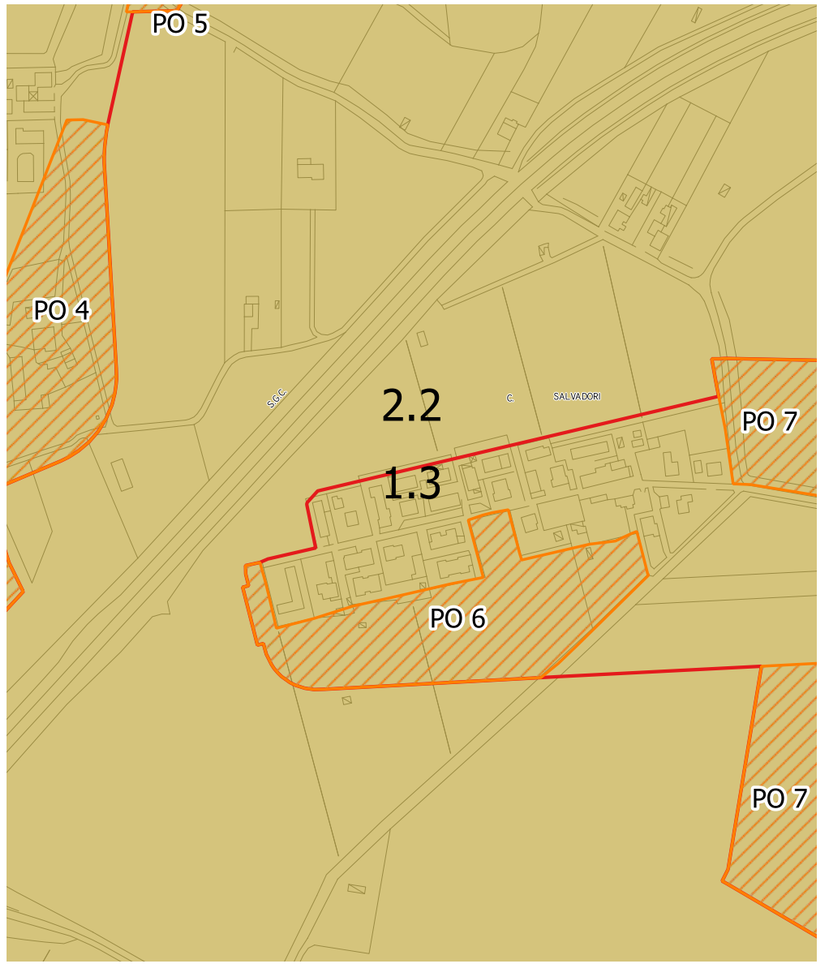
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 6/9	201.582	1:5.000

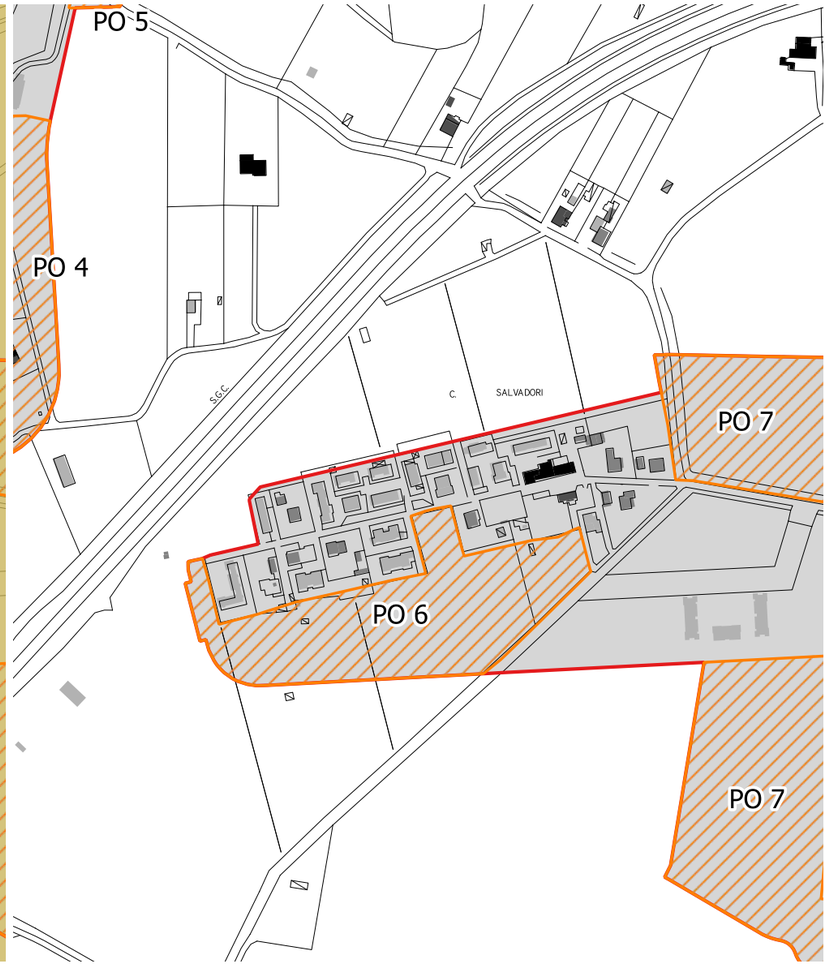
Scheda La Borra PO 6



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto sfrangiato di margine (TR7) e adiacente ad un tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). Il margine urbano attuale risulta sfrangiato e indefinito in quanto esito di interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione su via del Pino. Il margine risulta altresì non qualificato in quanto il Piano Attuativo previsto nel vigente Regolamento Urbanistico non è stato attuato. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

L'intervento sarà disciplinato nel POC da specifico comparto e sarà attuato mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione e al completamento della nuova viabilità di accesso e distribuzione all'insediamento posto in via del Pino in modo da ridurre il traffico veicolare in ingresso nell'insediamento. L'intervento inoltre dovrà concorre alla realizzazione della nuova viabilità comunale di collegamento tra la frazione di Santa Lucia e La Borra. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li per separare l'insediamento dalla viabilità regionale. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

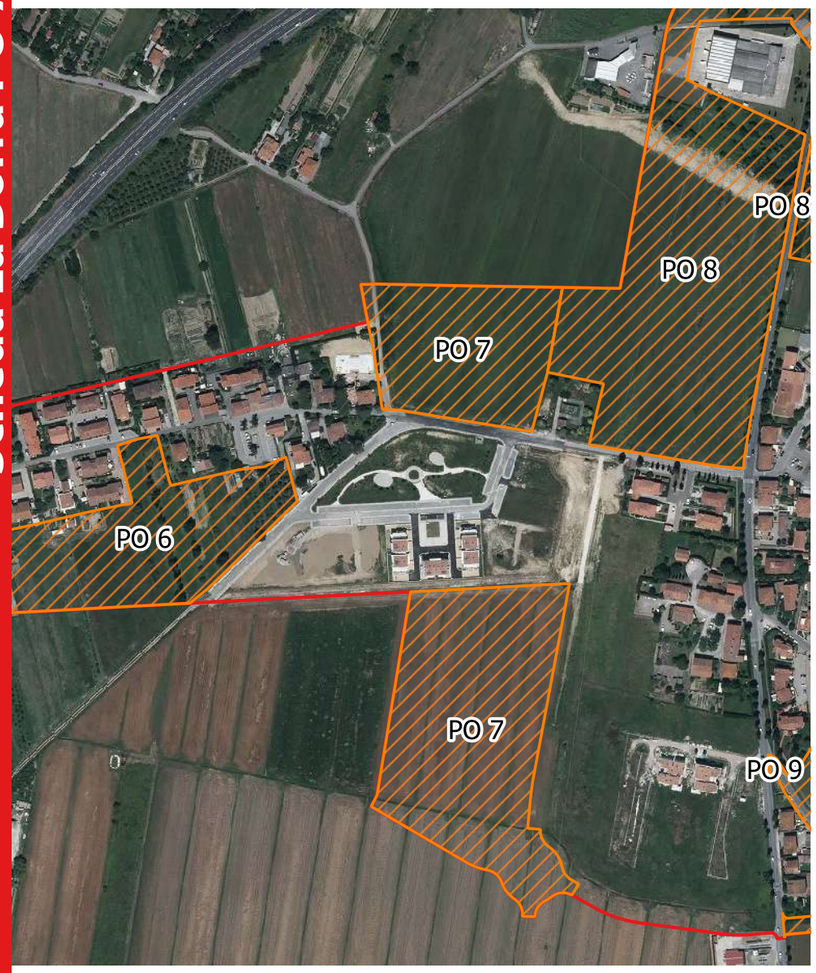
Comune: Pontedera

Sigla: PO 6

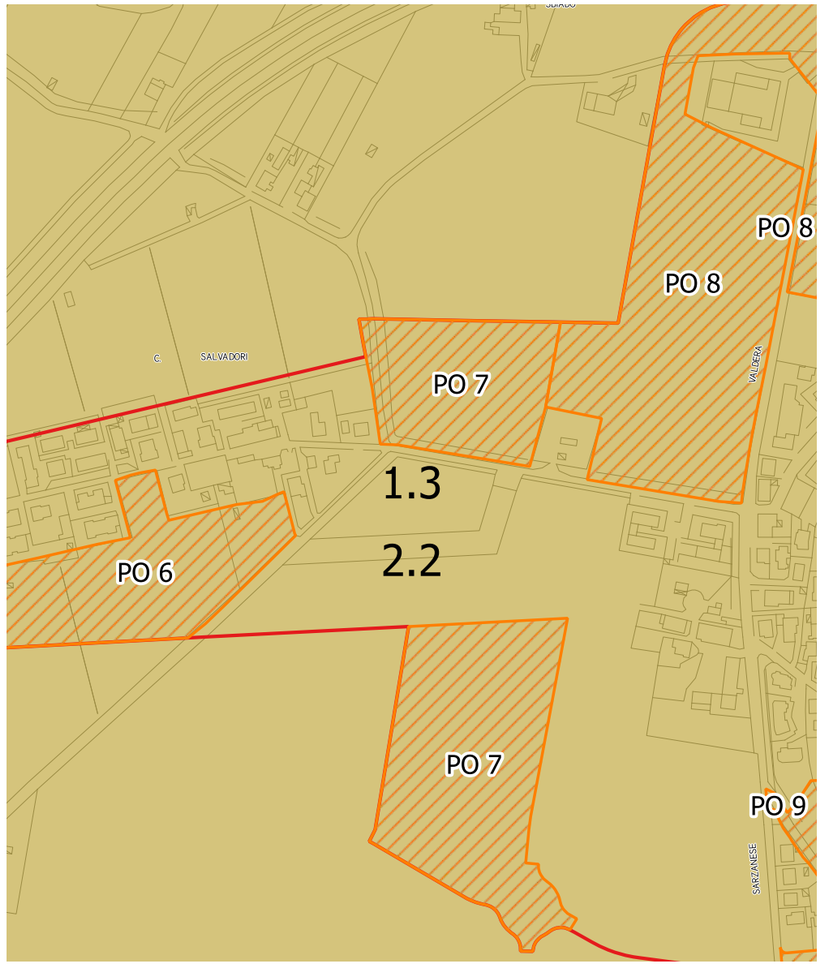
ST mq: 26.612

Scala: 1:5.000

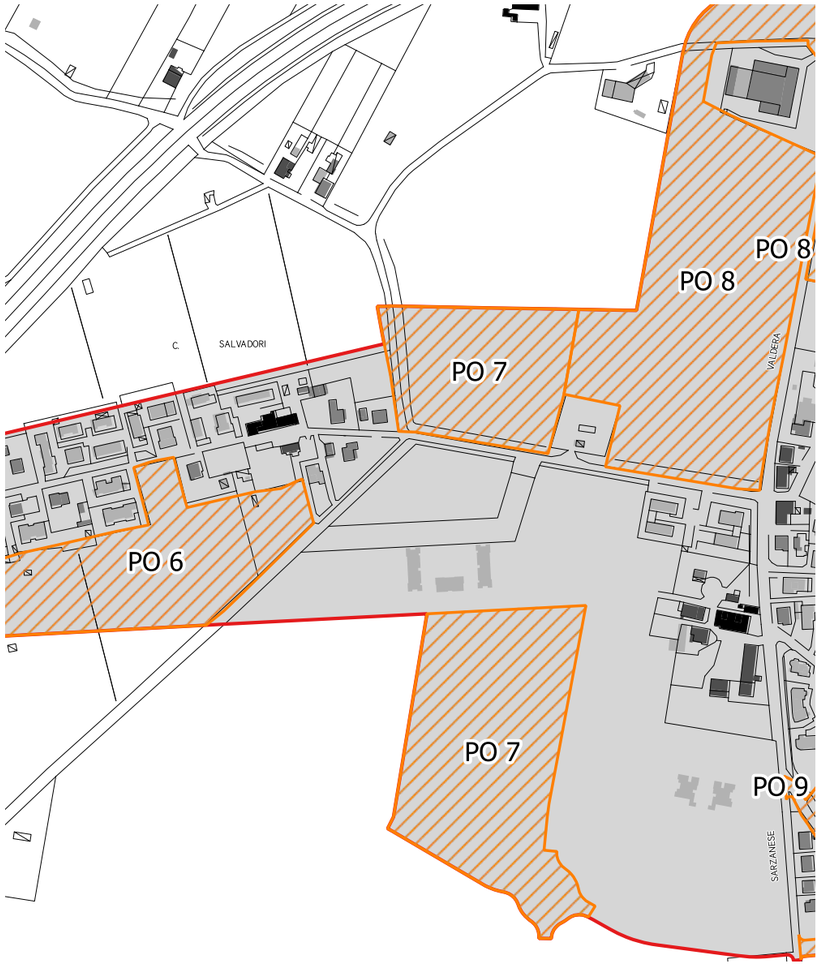
Scheda La Borra PO 7



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). Il margine urbano attuale risulta indefinito in quanto i Piani Attuativi previsti nel vigente Regolamento Urbanistico per la qualificazione del margine non sono stati attuati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuovi poli multifunzionali a servizio dell'insediamento nonché alla realizzazione della nuova viabilità di attraversamento dall'insediamento de La Borra (bypass ex S.S. n. 439 Sarzanese-Valdera). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la direttrice di connettività ecologica da ricostruire sull'ex tracciato del deviatore del Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:
Pontedera

Sigla:
PO 7

ST mq:
n. 1: 29.083
n.2: 15.812

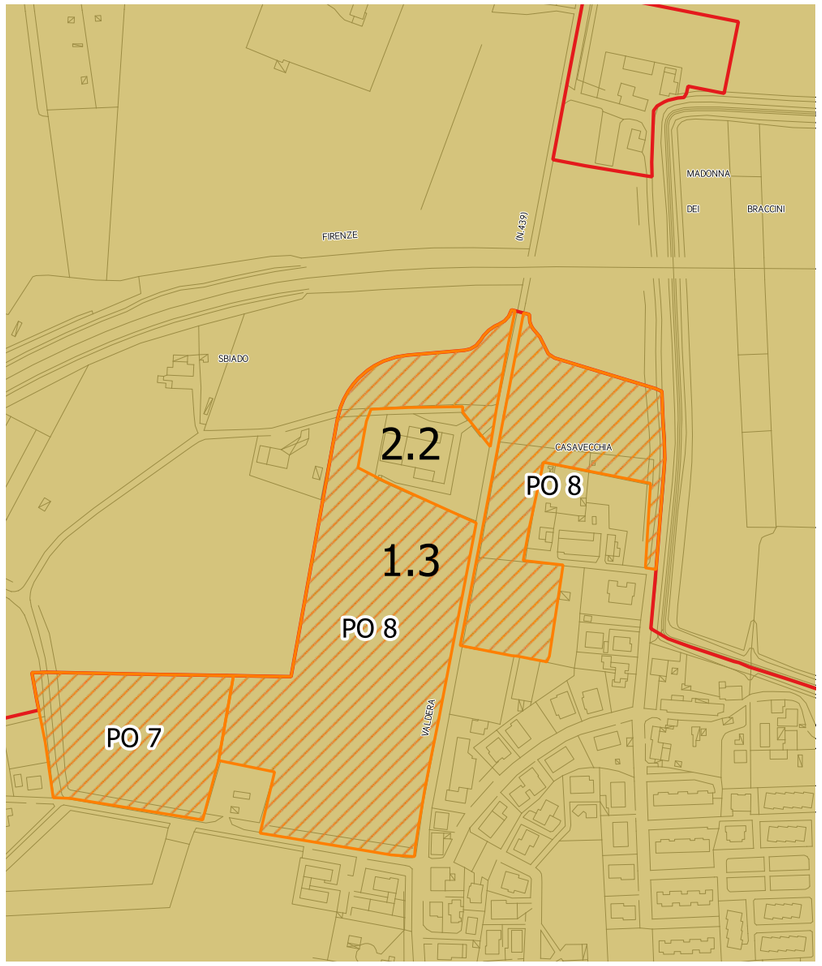
Scala:
1:5.000

Atlante PSI VALDERA

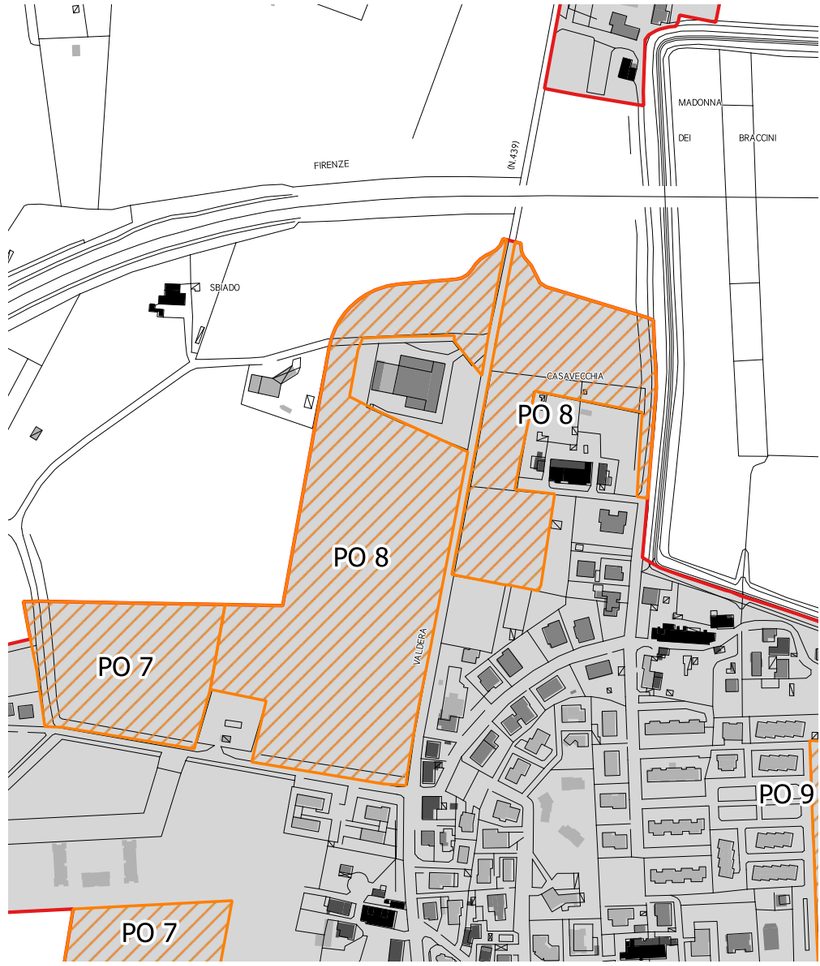
Scheda La Borra PO 8



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad insule specializzate destinate ad edilizia scolastica (TPS3) nonché adiacente ad un piccolo agglomerato extraurbano posto su via del Molino. L'ambito ricomprende altresì un tessuto a piattaforma commerciale all'ingrosso (TPS2). Il margine urbano attuale risulta indefinito in quanto i Piani Attuativi previsti nel vigente Regolamento Urbanistico per la qualificazione del margine non sono stati attuati anche se in parte approvati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento nonché alla realizzazione della nuova viabilità di attraversamento e di accesso all'insediamento de La Borra (bypass ex S.S. n. 439 Sarzanese-Valdera – allargamento Via del Molino). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:
Pontedera

Sigla:
PO 8

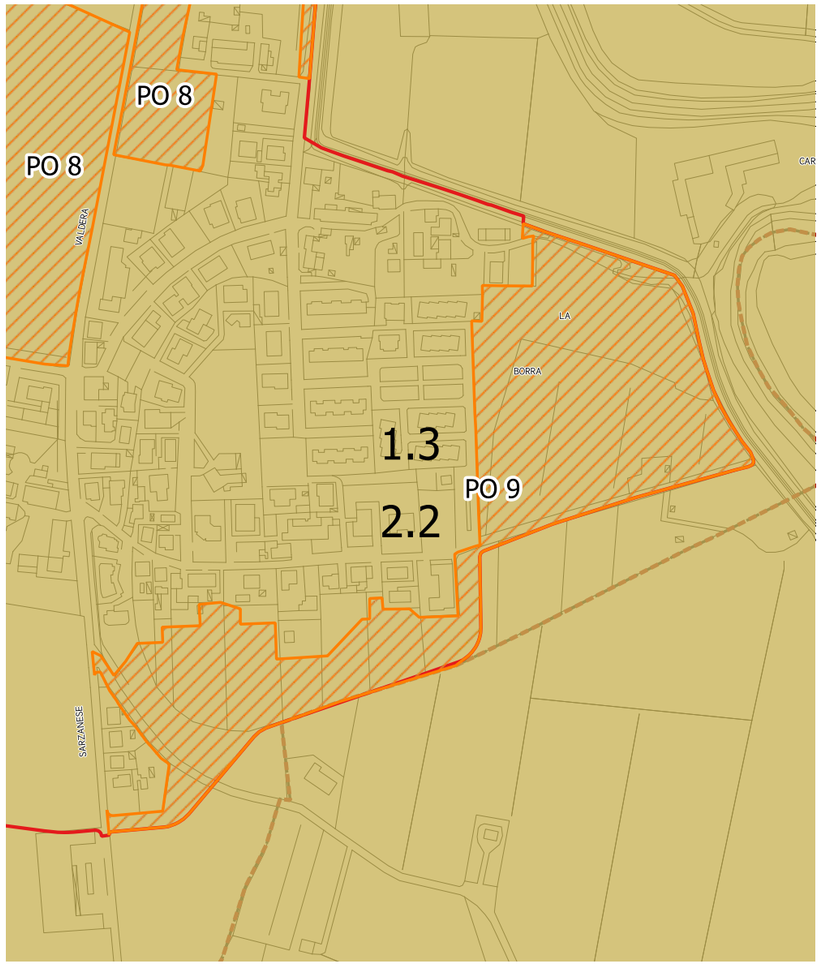
ST mq:
n.1: 20.537
n.2: 47.693

Scala:
1:5.000

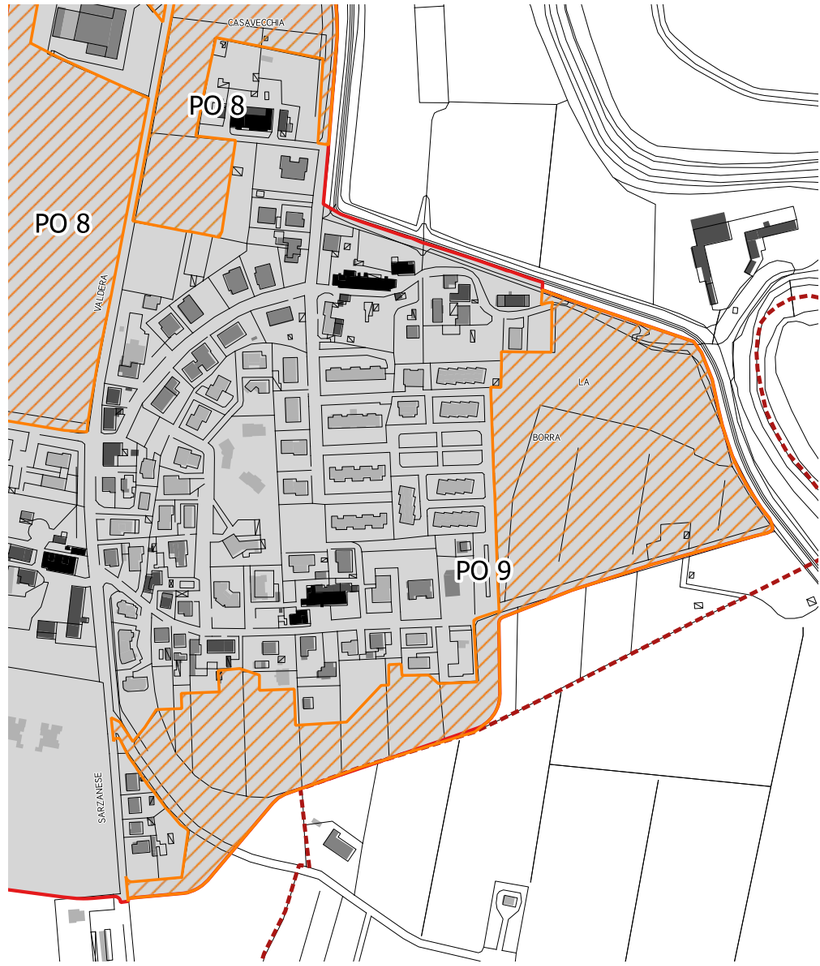
Scheda La Borra PO 9



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto sfrangiato (TR7) e ad tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). Il margine urbano attuale risulta sfrangiato nella parte sud mentre la parte est non qualificato in quanto i Piani Attuativi previsti nel vigente Regolamento Urbanistico non sono stati attuati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di nuove aree a parco fluviale a servizio dell'insediamento in adiacenza all'ex Cartiera Pagna lungo il fiume Era nonché alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de La Borra (via del Crocicchio). Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 9

ST mq: 63.845

Scala: 1:5.000

Scheda Romito



Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale de Il Romito corrisponde all'insediamento de Il Romito collocato in riva destra del fiume Era attestato sulla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli. L'insediamento è strettamente connesso all'insediamento di Val di Cava nel Comune di Ponsacco. L'ambito è caratterizzato da molti servizi pubblici primari e costituisce una frazione fortemente connessa con la Città di Pontedera mediante il parco fluviale del fiume Era. L'ambito è fortemente condizionato dal passaggio della S.G.C. Fi-Pi-Li che divide l'ambito in due parti scarsamente collegati tra loro.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

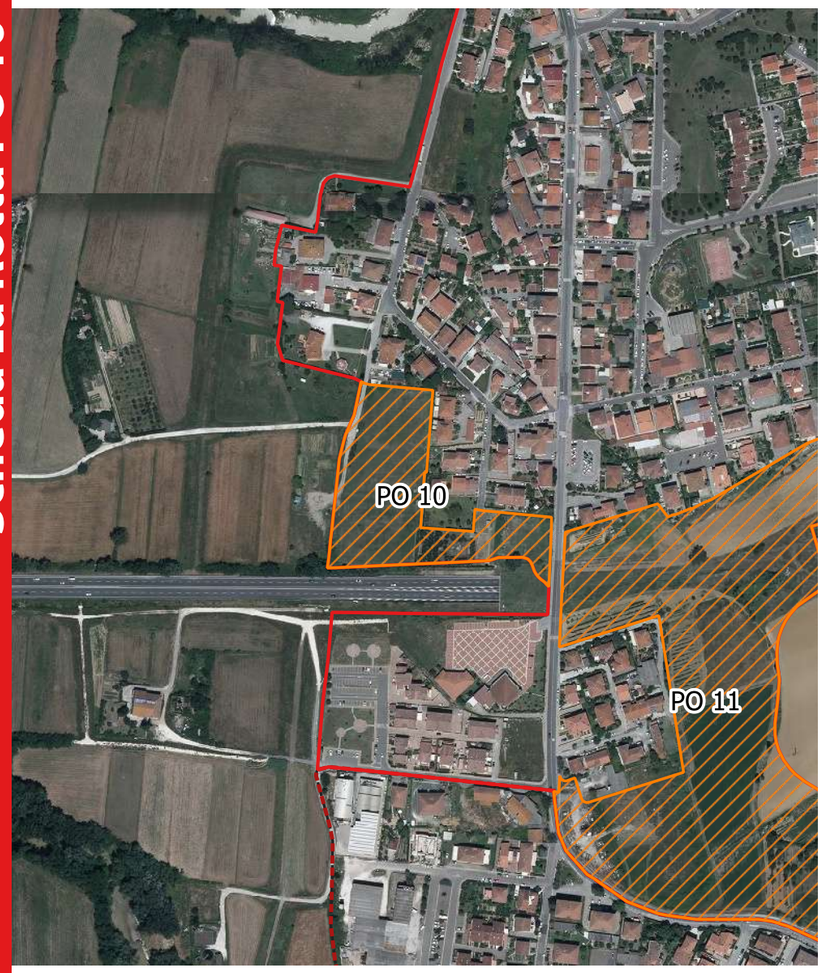
Comune: Pontedera

Sigla: PO 10-11

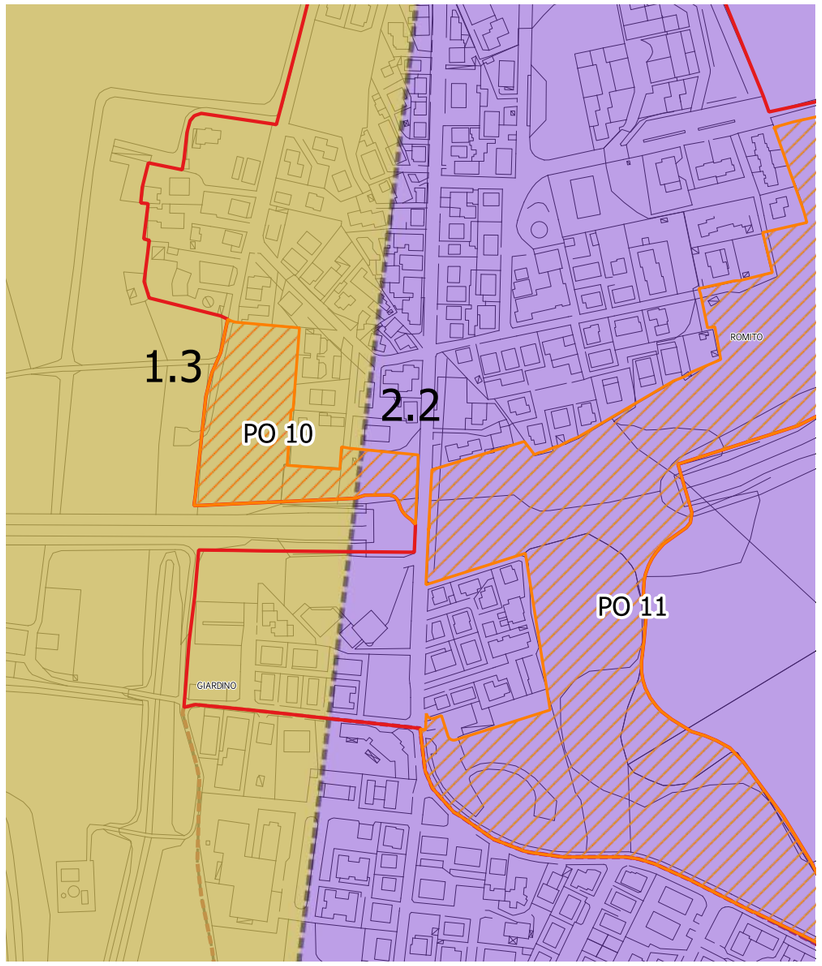
ST mq: 106.275

Scala: 1:5.000

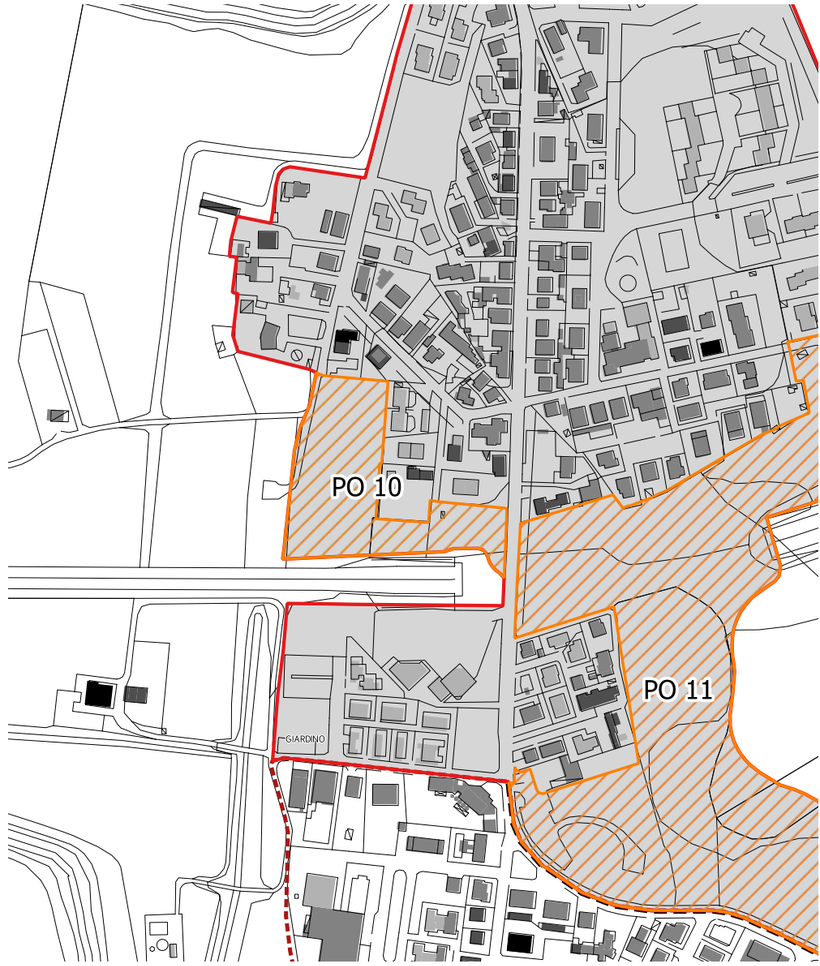
Scheda La Rotta PO 10



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2). Il margine urbano attuale risulta indefinito in quanto esito di interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione su via N. Macchiavelli. Il margine risulta altresì non qualificato in quanto il Piano Attuativo previsto nel vigente Regolamento Urbanistico non è stato attuato. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali complessi o colture caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de Il Romito (continuazione di via Niccolò Macchiavelli).
Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Fiume Era, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li e il fiume Era. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 10

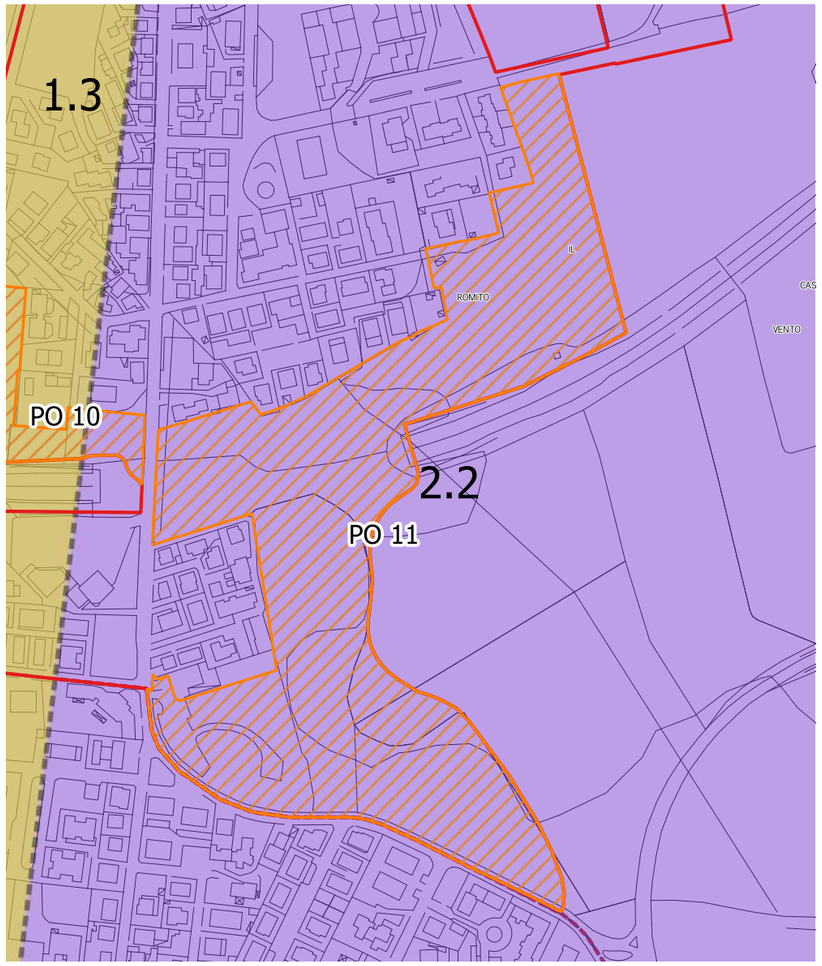
ST mq: 13.900

Scala: 1:5.000

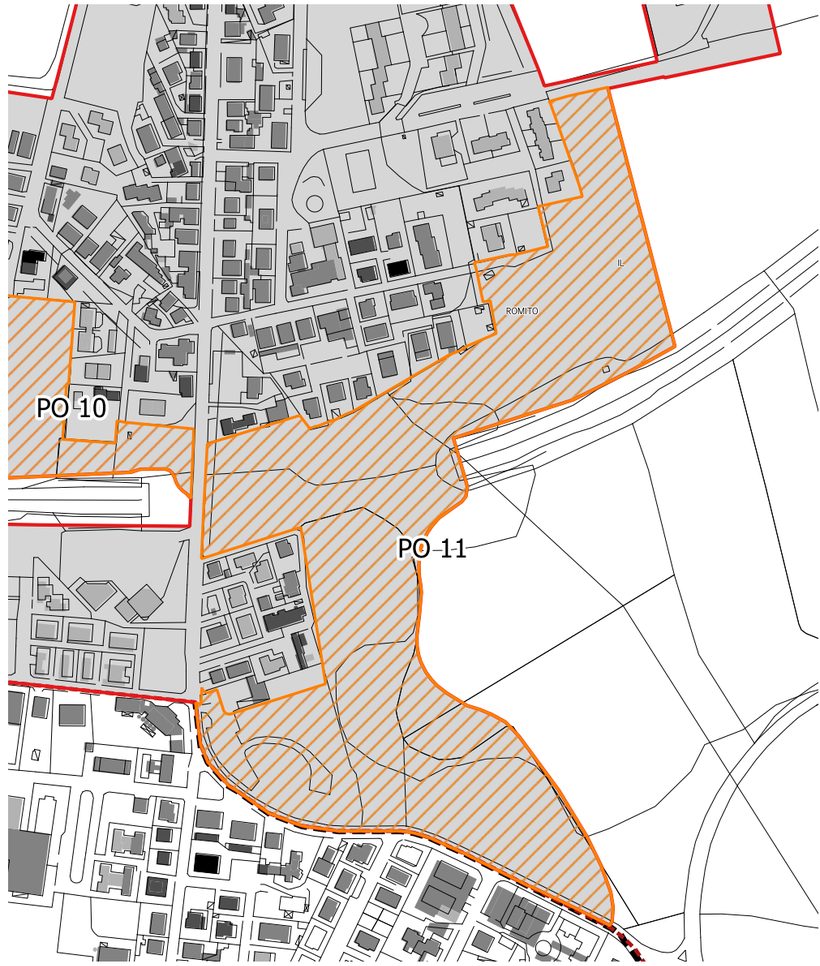
Scheda Romito PO 11



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2). Il margine urbano attuale risulta indefinito in quanto esito di interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione. Il margine risulta altresì non qualificato in quanto i Piani Attuativi previsti nel vigente Regolamento Urbanistico non sono stati attuati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'insediamento de Il Romito (via Albert Einstein) e al parco urbano multifunzionale al margine della frazione. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Rio Padule, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Rio Padule e la S.G.C. Fi-Pi-Li. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 11

ST mq: 92.375

Scala: 1:5.000

Scheda La Rotta



Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale de La Rotta corrisponde agli insediamenti de La Rotta e Il Bercino. Rappresenta la frazione più importante del territorio urbanizzato di Pontedera collocata ad est delle città, stretta fra il fiume Arno e la ferrovia Firenze – Pisa e la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI. L'ambito è caratterizzato dalla Villa Degli Azzoni Avogadro con annesso parco, bene culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 nonché dal parco fluviale dell'Arno dove insistono ancora residui di antiche fornaci per la produzione di laterizi. L'insediamento de Il Bercino posto a sud della ferrovia Firenze – Pisa e della S.G.C. Fi-Pi-Li rappresenta un insediamento minore nato da interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione a seguito di pianificazione attuativa. Il Bercino è caratterizzato dall'azienda AMEDEI Tuscany destinata alla produzione del cioccolato.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Con riferimento alla Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale, l'obiettivo è contribuire alla diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

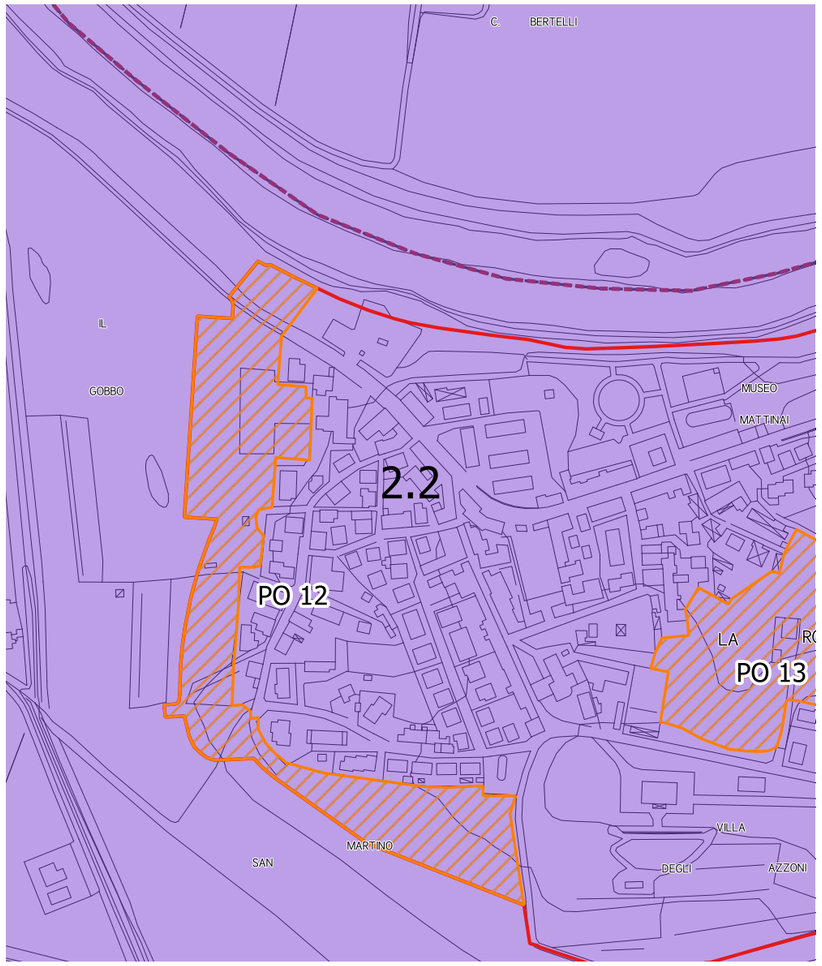
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 12-13	75.915	1:5.000

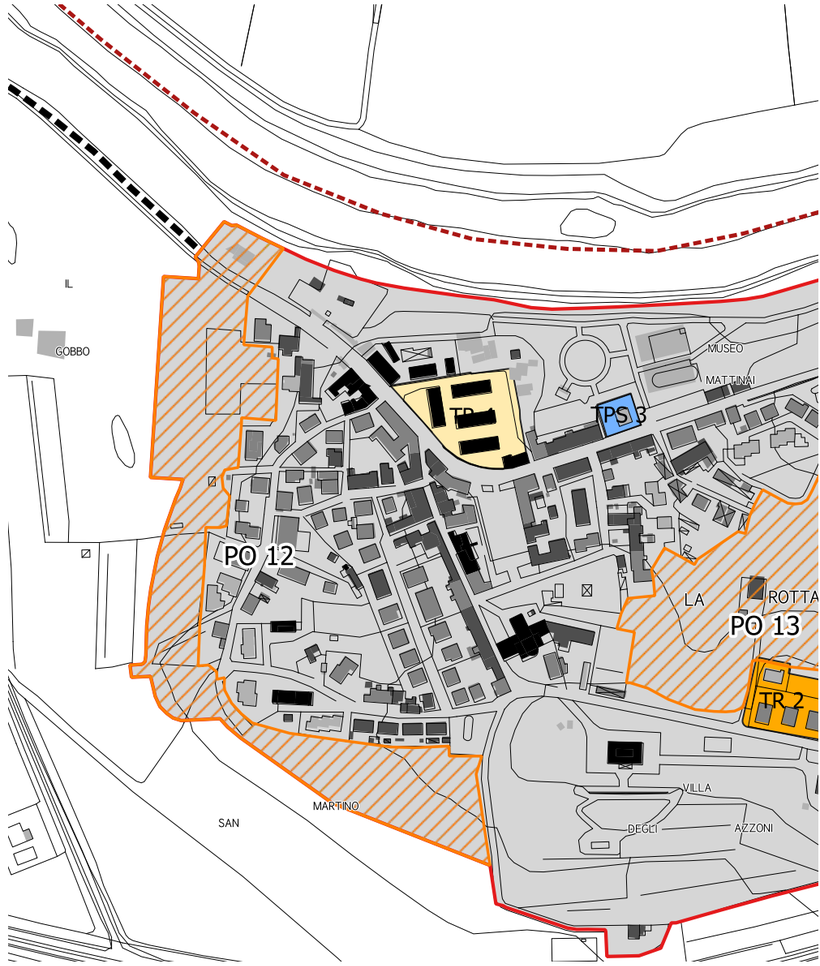
Scheda La Rotta PO 12



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto sfrangiato (TR7) esito di interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione. Il margine risulta altresì non qualificato in quanto le opere pubbliche (viabilità e parcheggio) previsti nel vigente Regolamento Urbanistico non sono stati attuati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento o attraverso la progettazione ed esecuzione di opere pubbliche. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano e perifluviale. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio a servizio dell'insediamento de La Rotta nonché alle attrezzature scolastiche poste in via Zara. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale lungo il Rio Filetto, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde lungo il Rio Filetto. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

Comune:
Pontedera

Sigla:
PO 12

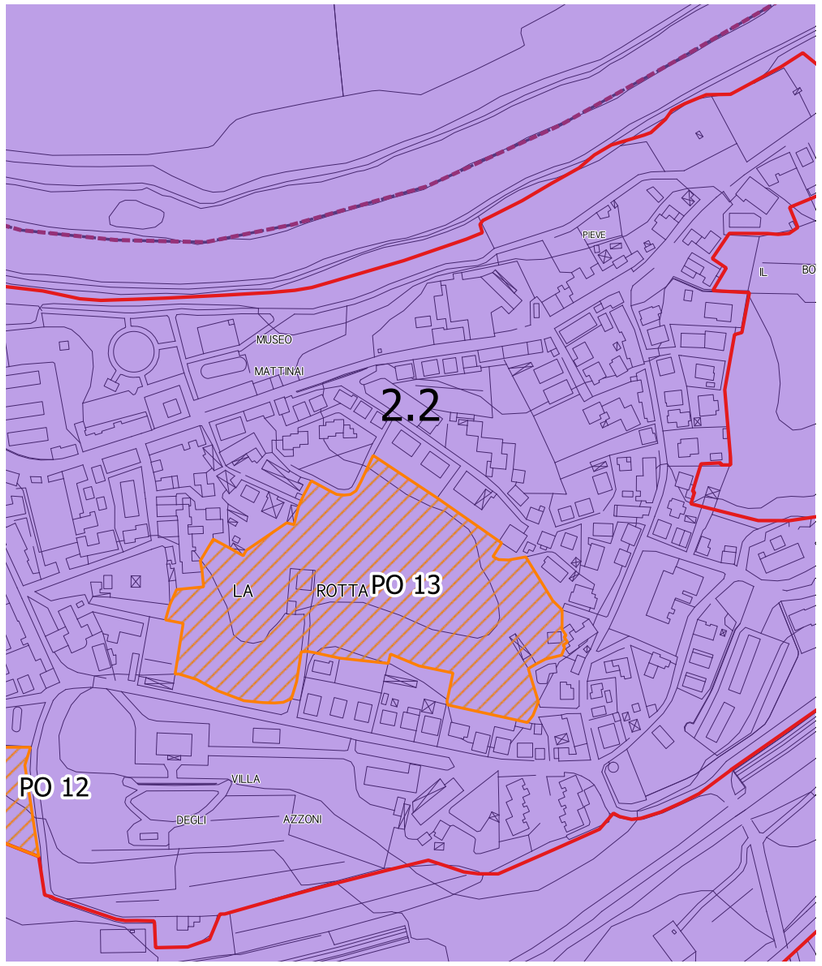
ST mq:
35.423

Scala:
1:5.000

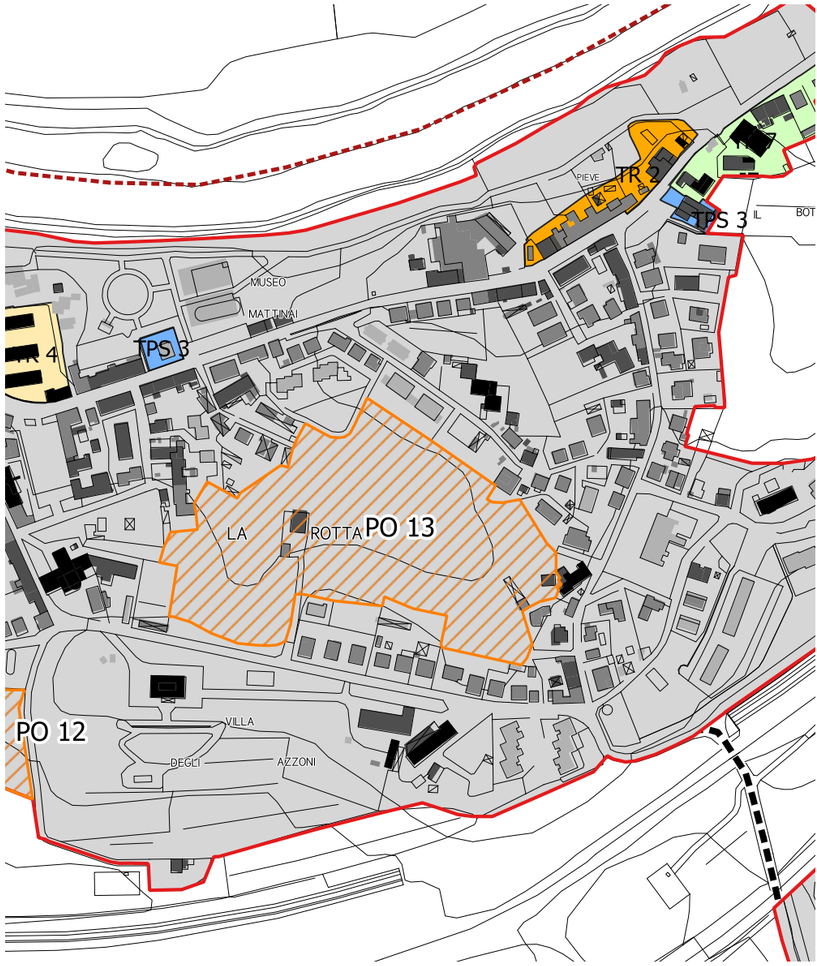
Scheda La Rotta PO 13



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad isolati aperti (TR2) esito di interventi sporadici di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione all'interno del centro urbano. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano e fluviale. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de La Rotta nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde pubblico attrezzato. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

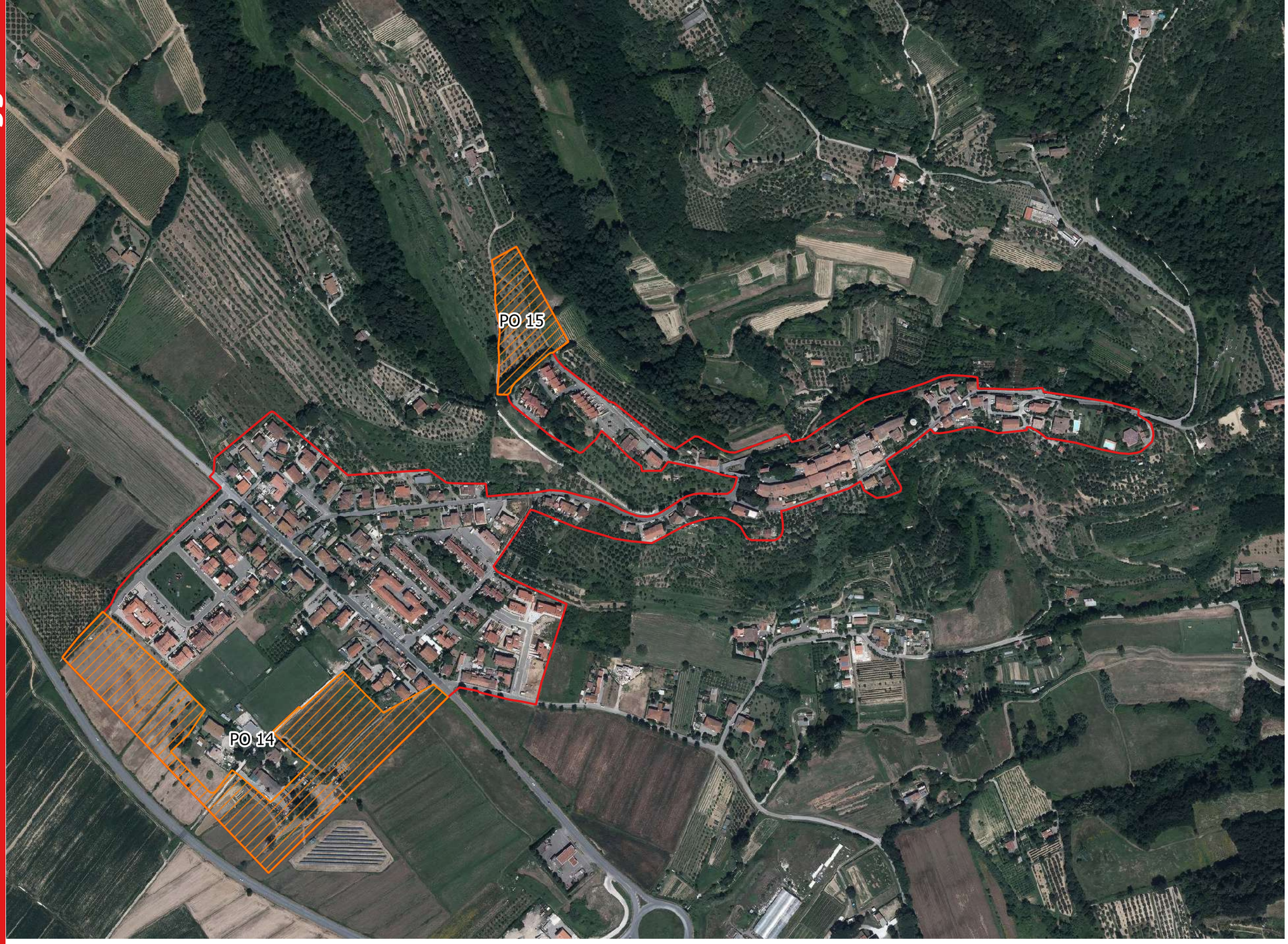
Sigla: PO 13

ST mq: 40.492

Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Treggiaia



Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti.
Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale di Treggiaia – I Fabbri ricomprende l'insediamento storico di Treggiaia "alta" e l'insediamento di recente formazione de I Fabbri posto sulla Strada Provinciale n. 11 delle Colline per Legoli. L'ambito ha subito una significativa crescita urbana fuori dal borgo antico lungo la viabilità di accesso (via della Salita) e in prossimità della strada provinciale che rappresenta la viabilità di accesso alla Valdera. L'ambito è caratterizzato da un tessuto urbano storico suscettibile di tutela.

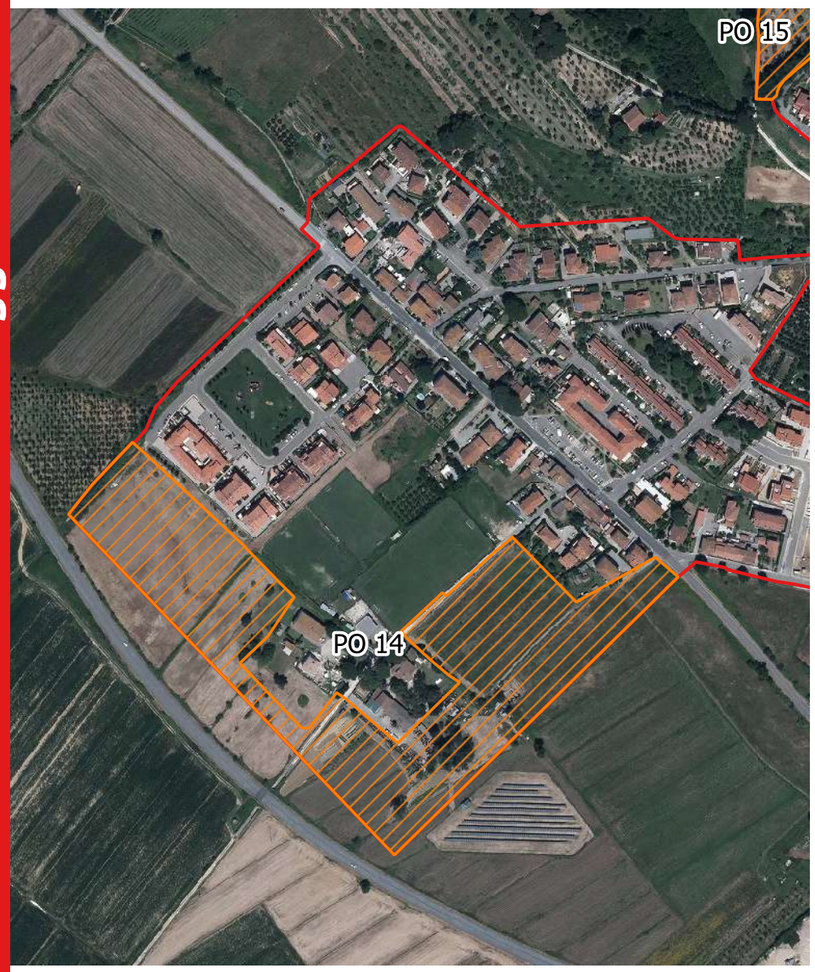
Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Con riferimento alla Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale, l'obiettivo è contribuire alla diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

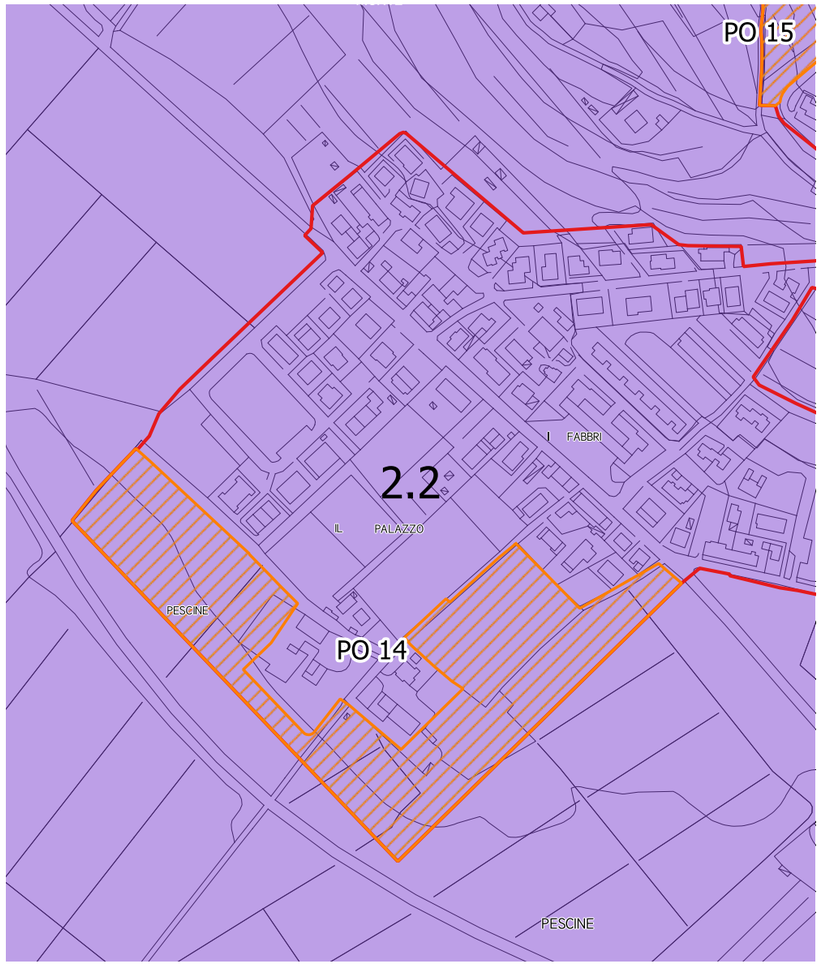
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 14-15	56.140	1:5.000

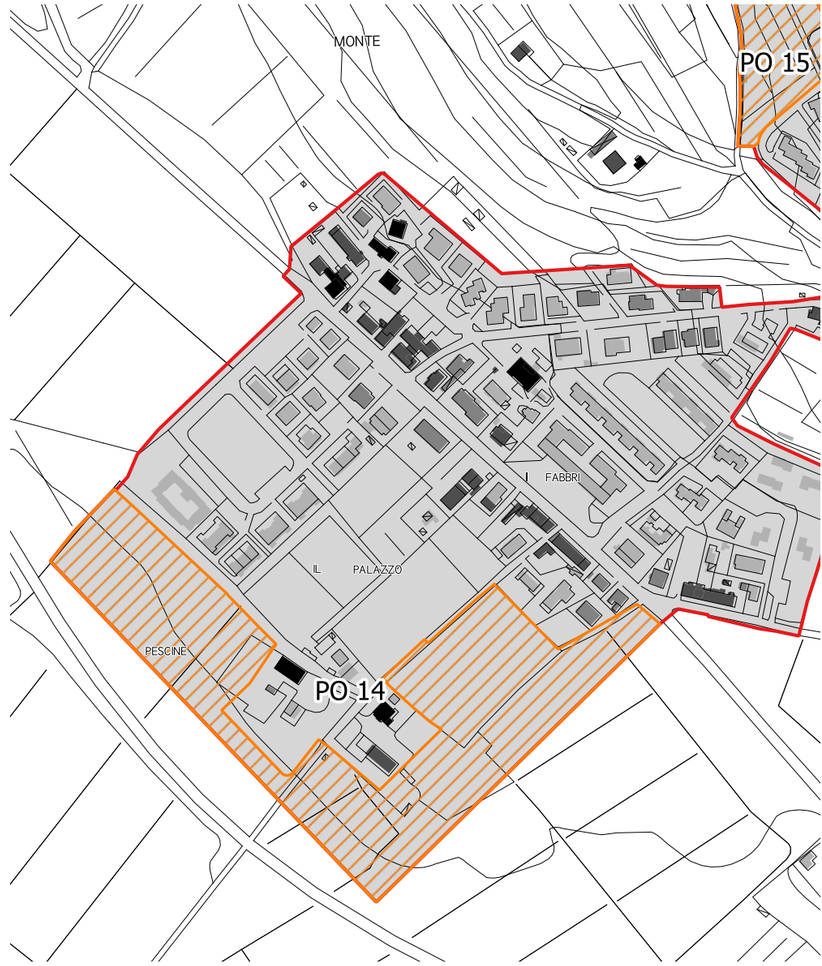
Scheda Treggiaia PO 14



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto ad insule specializzate (TPS3) destinate a verde sportivo nonché a tessuti prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). L'ambito ricomprende anche piccoli agglomerati extraurbani (TR12). Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de I Fabbri nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde sportivo. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale tra il centro urbano e la variante alla S.P. n. 11 delle Colline per Legoli, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 14

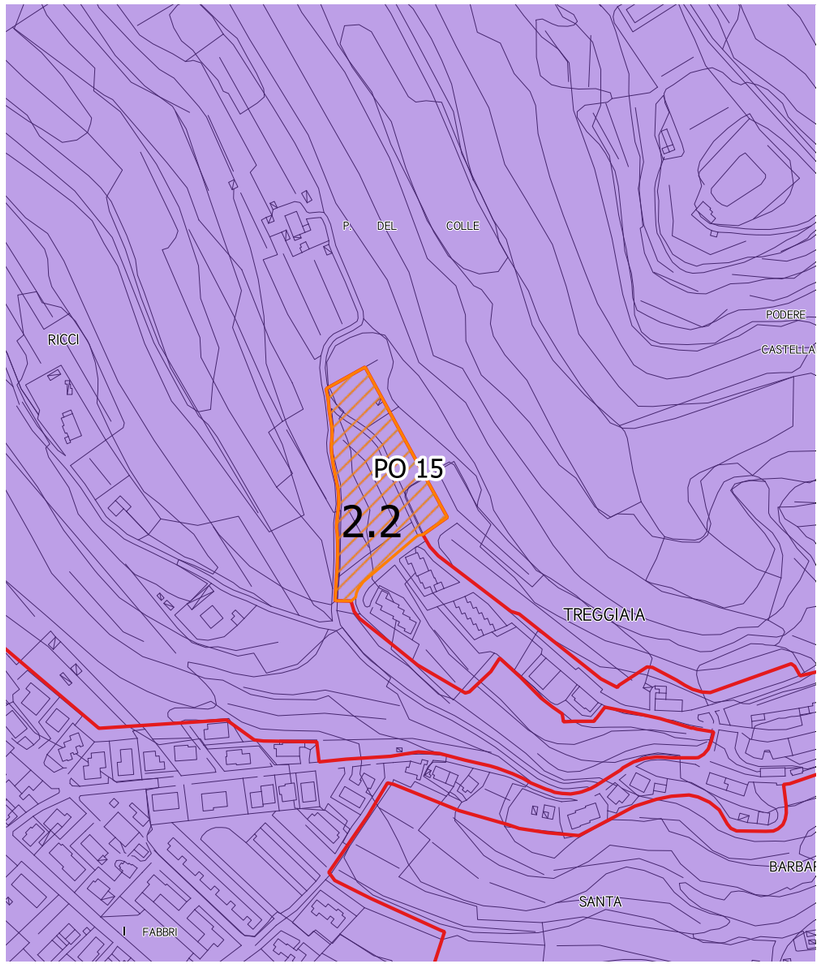
ST mq: 45.914

Scala: 1:5.000

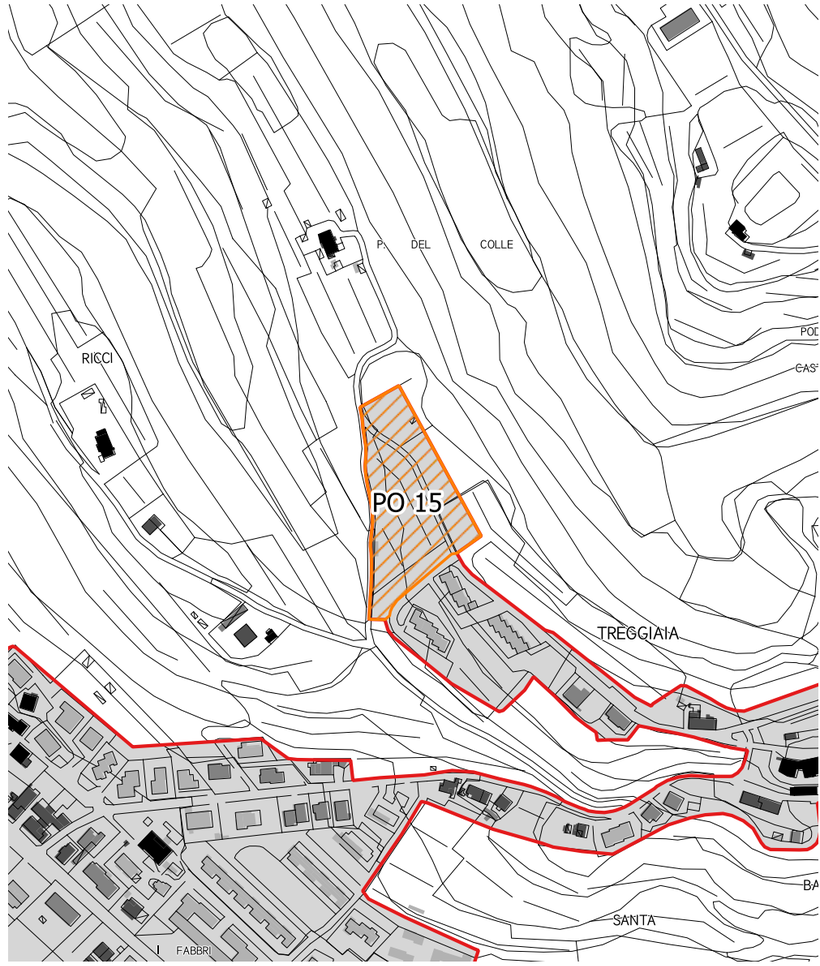
Scheda Treggiaia PO 15



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto prevalentemente residenziale di edilizia pianificata (TR4). Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio inoltre la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione.

Ulteriore obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'insediamento de I Fabbri nonché alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e a verde sportivo. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano, prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 15

ST mq: 10.226

Scala: 1:5.000

Scheda Zona Industriale



Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale Pontedera-Gello è delimitato dall'ambito sub-locale di Pontedera Ovest, dal Canale Scolmatore del Fiume Arno, dalla Strada Provinciale n. 23 di Gello e dalla Strada Statale n. 439 VAR.Variante Pontedera – Ponsacco. L'ambito è caratterizzato oltre che dagli stabilimenti PIAGGIO anche dagli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica P.I.P. 1, P.I.P. 2, P.I.P. 3 e P.I.P. 4.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali

Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonche l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilita delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie). Con riferimento alla Vision Innovazione del sistema produttivo e culturale, l'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonche con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché a viabilità pubblica.

Direttive ambito Sub-Locale

Gli interventi su ogni area di completamento del margine saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti.

Atlante PSI VALDERA

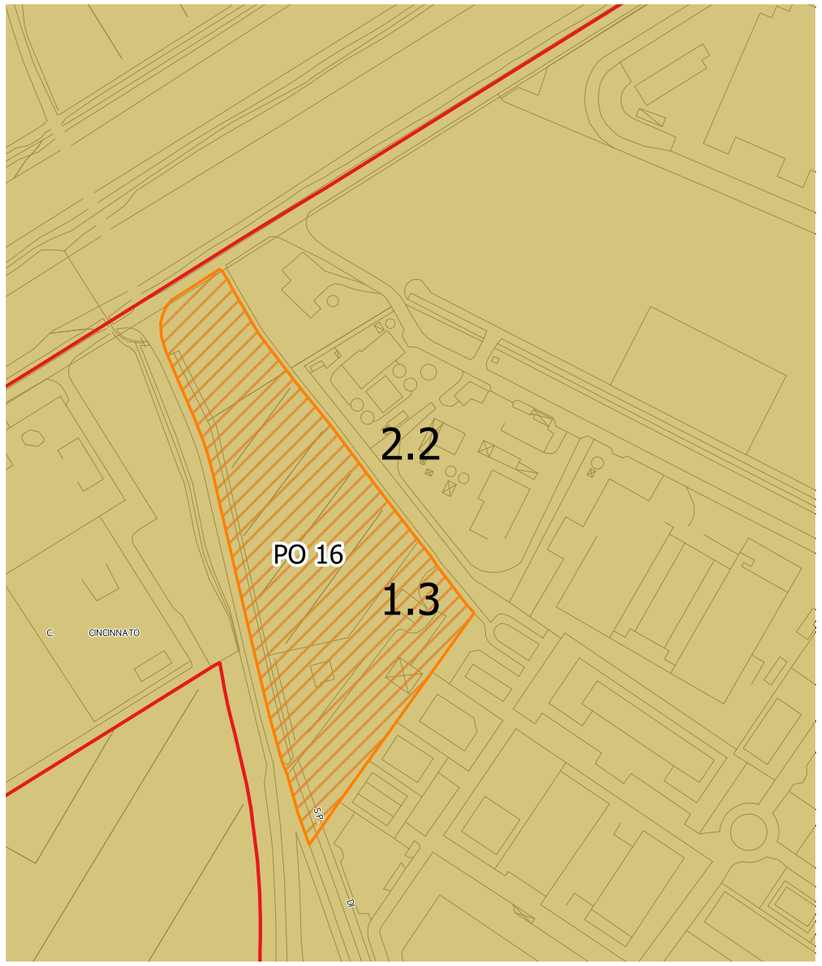
VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune:	Sigla:	ST mq:	Scala:
Pontedera	PO 16/19	173.007	1:5.000

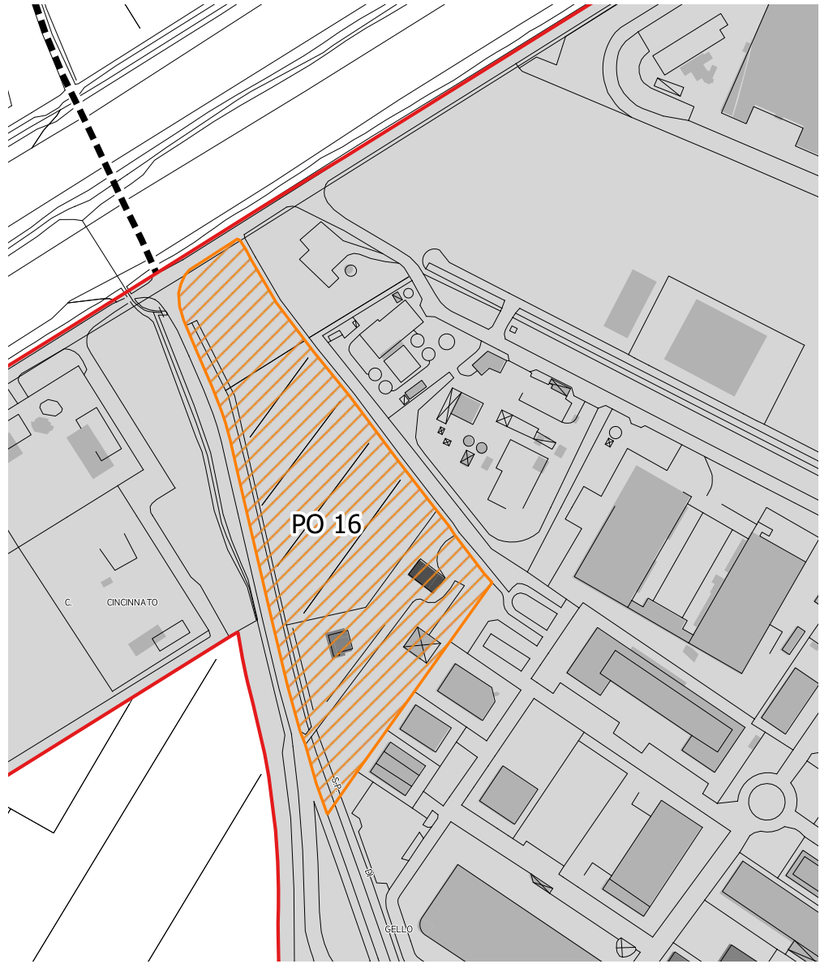
Scheda Zona Industriale PO 16



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2) e ad insule specializzate (TPS3) destinate ad impianto di depurazione acque reflue domestiche e industriali. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilita delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).

Nuovo obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova rotatoria sulla S.P. n. 23 di Gello e alla viabilità a servizio della piattaforma produttiva, ecologica e/o logistica di Gello. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009).

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 16

ST mq: 44.016

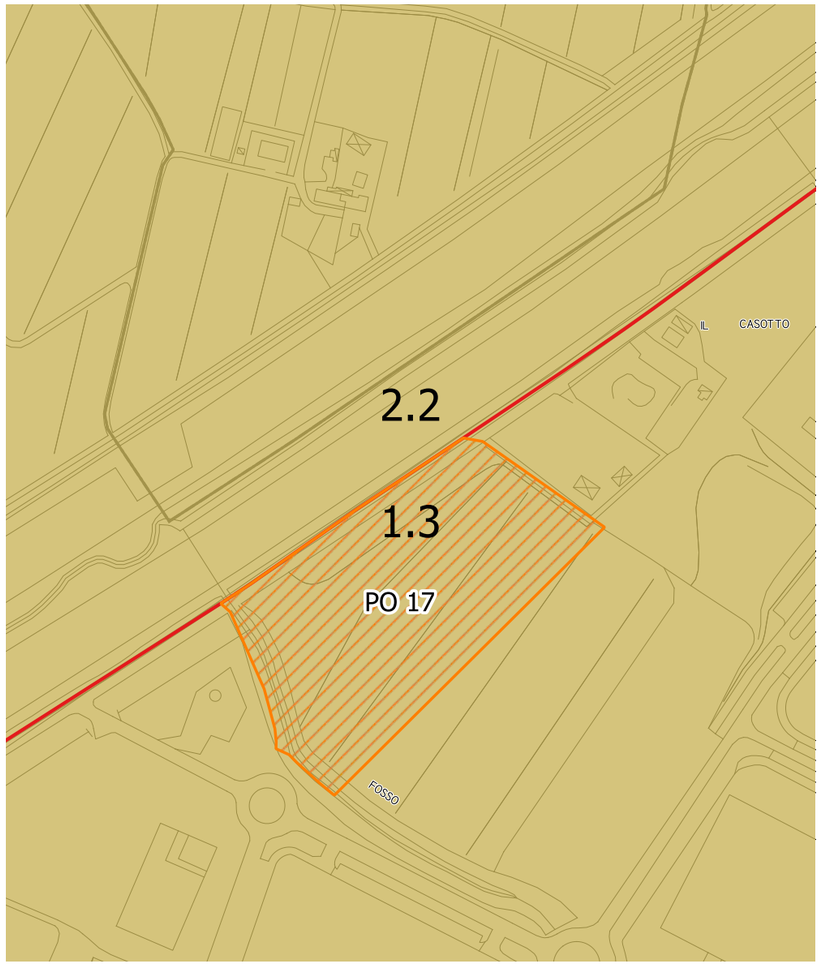
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

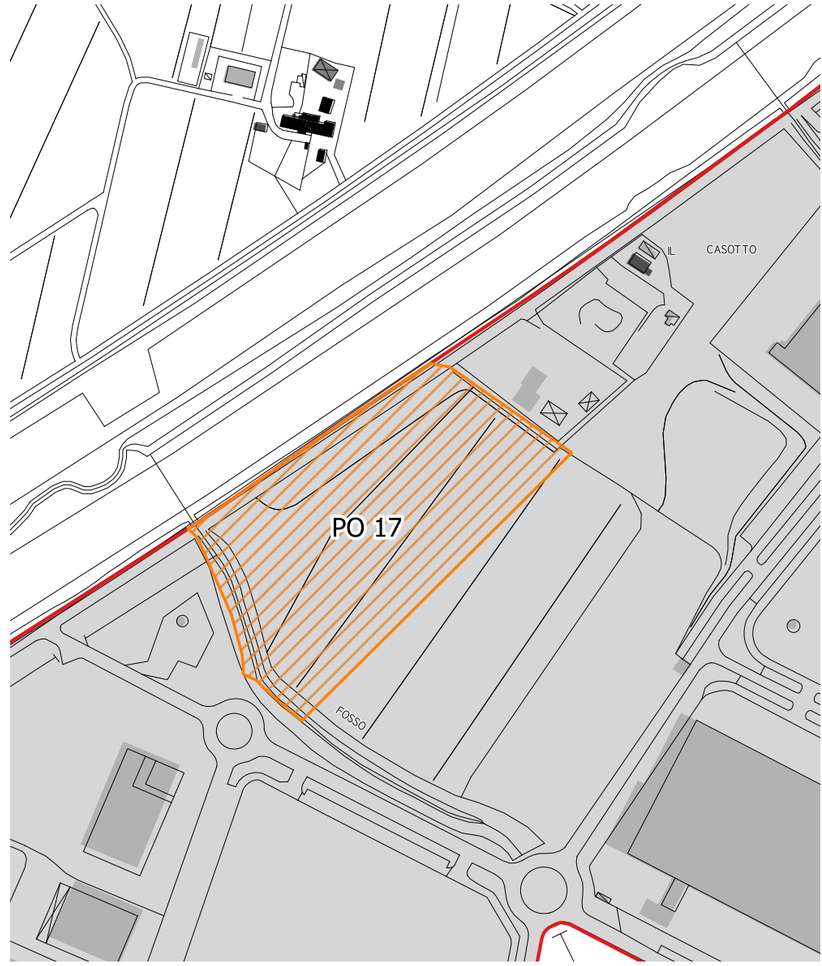
Scheda Zona Industriale PO 17



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2) e ad insule specializzate (TPS3) destinate ad impianto di distribuzione carburanti e vendita prodotti petrolifici. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilita delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).

Nuovo obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009). L'intervento dovrà inoltre prevedere la risagomatura dell'alveo ed all'incremento della capacità di deflusso del Rio Rotina posto all'interno dell'ambito.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 17

ST mq: 44.016

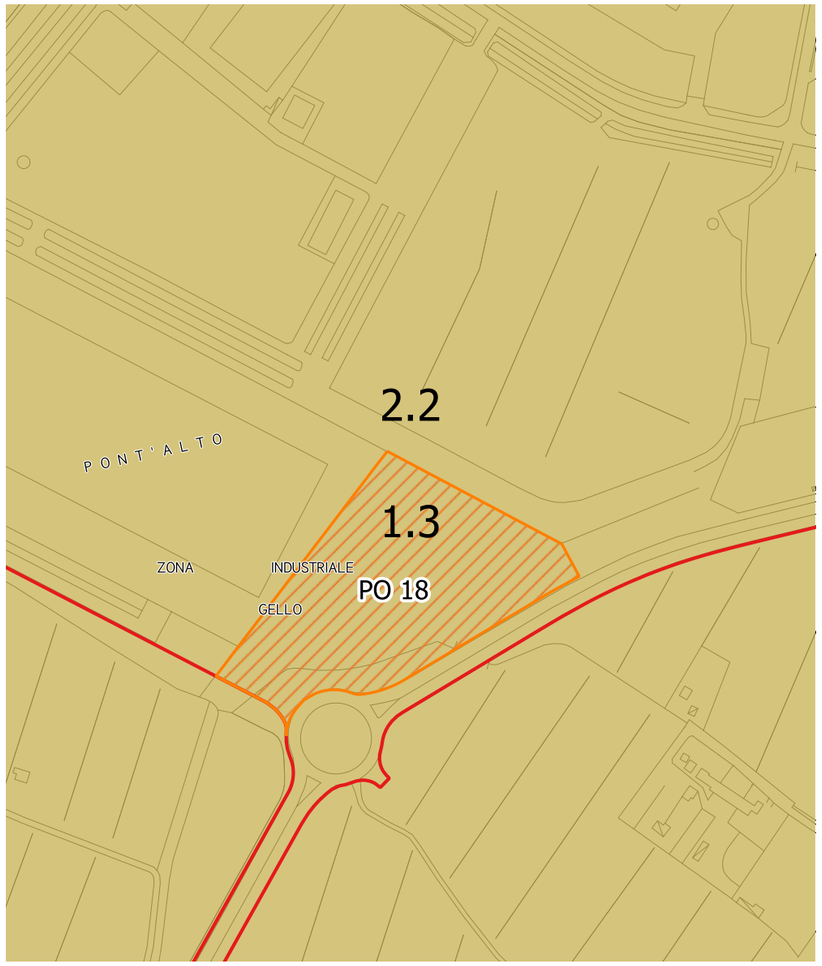
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

Scheda Zona IndustrialePO 18



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2) e ad insule specializzate (TPS3) destinate ad impianto di distribuzione carburanti e vendita prodotti petrolifici. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilita delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).

Nuovo obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio della piattaforma produttiva e/o logistica (continuazione via Alberto Carpi) nonché alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio. Gli interventi dovranno tendere al raggiungimento almeno del 50% dei criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali equamente distribuiti nelle diverse categorie (opere di urbanizzazione, habitat e paesaggio, energia, risorsa idrica, mobilità e logistica, salute e sicurezza, suolo e sottosuolo – rif. Delibera di Giunta Regionale n. 1245 del 28/12/2009). L'intervento dovrà inoltre prevedere l'adeguamento infrastrutturale del gasdotto e oleodotto posti all'interno dell'ambito.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 18

ST mq: 31.568

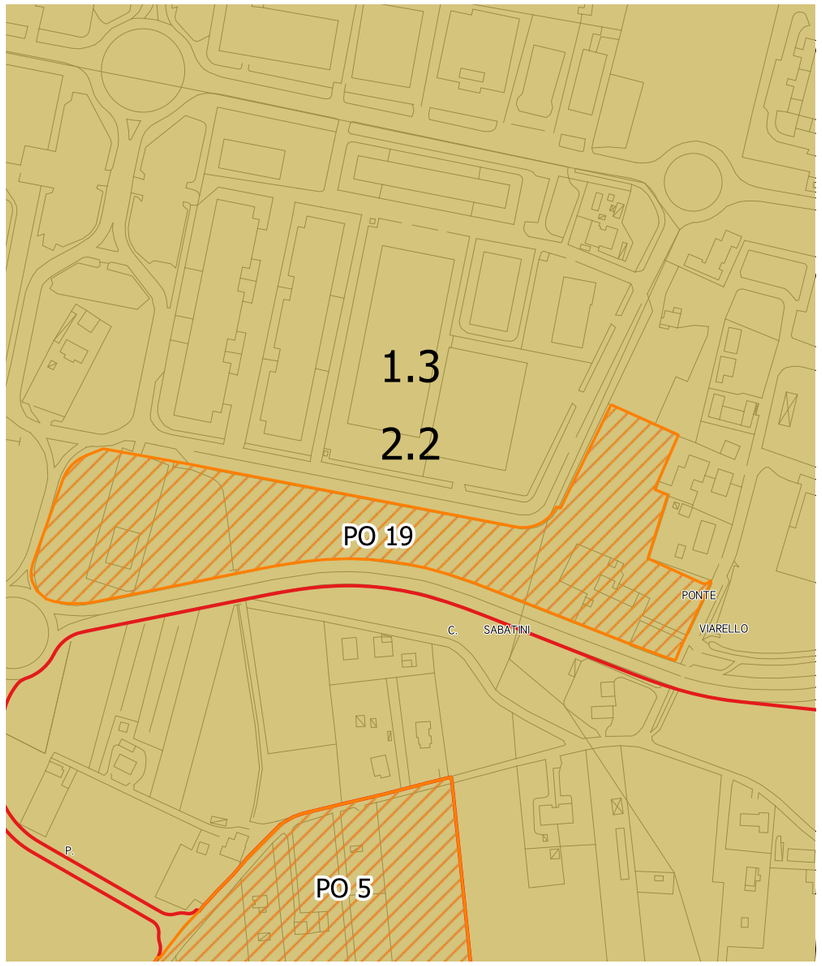
Scala: 1:5.000

Atlante PSI VALDERA

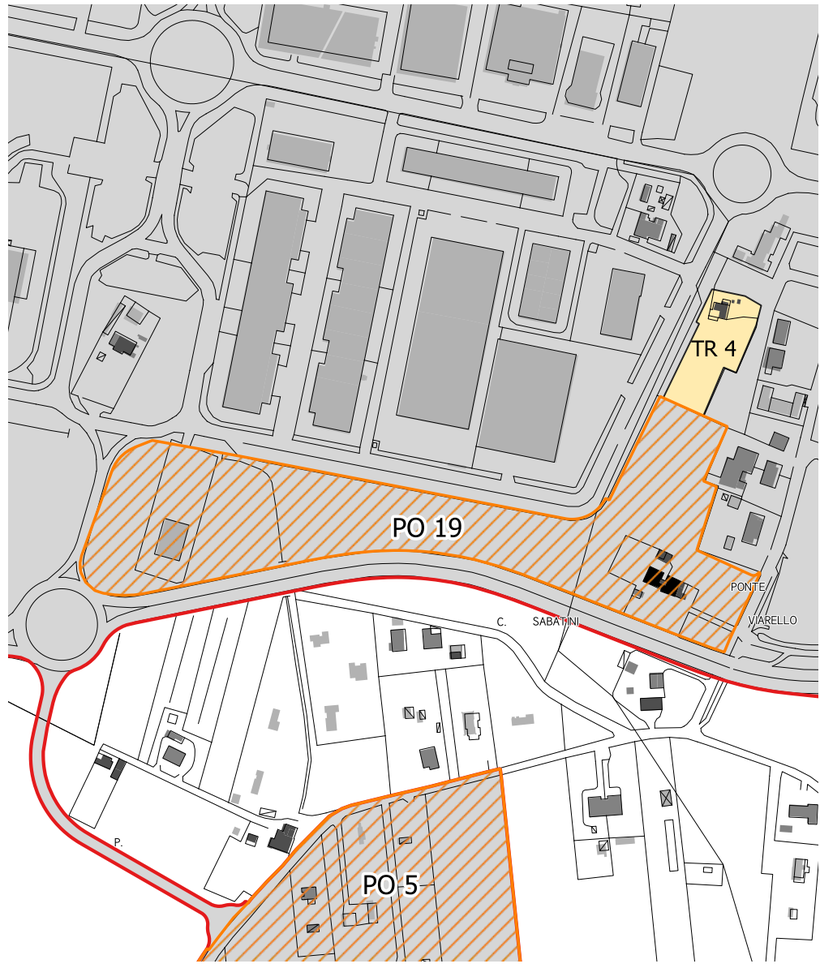
Scheda Zona Industriale PO 19



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2), a un tessuto sfrangiato (TR7) nonché ad tessuto prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4). Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenta di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio. L'ambito di ricucitura del margine è suddiviso in due parti: la parte ovest a prevalente carattere produttivo (ambito sub-locale Pontedera Gello) e la parte est a prevalente carattere residenziale (ambito sub locale Pontedera) oggetto di piano attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2013 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54/2017.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi di socializzazione. E' importante consolidare le aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie). Nuovo obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Inoltre,è necessario dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente produttivo e urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché destinate a viabilità pubblica (continuazione via delle Melorie). L'intervento dovrà prevedere la risagomatura dell'alveo ed all'incremento della capacità di deflusso del reticolo idrografico posto all'interno dell'ambito. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato residuale all'interno del centro urbano prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un corridoio verde a servizio dell'insediamento per mitigare le diverse destinazioni urbanistiche. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

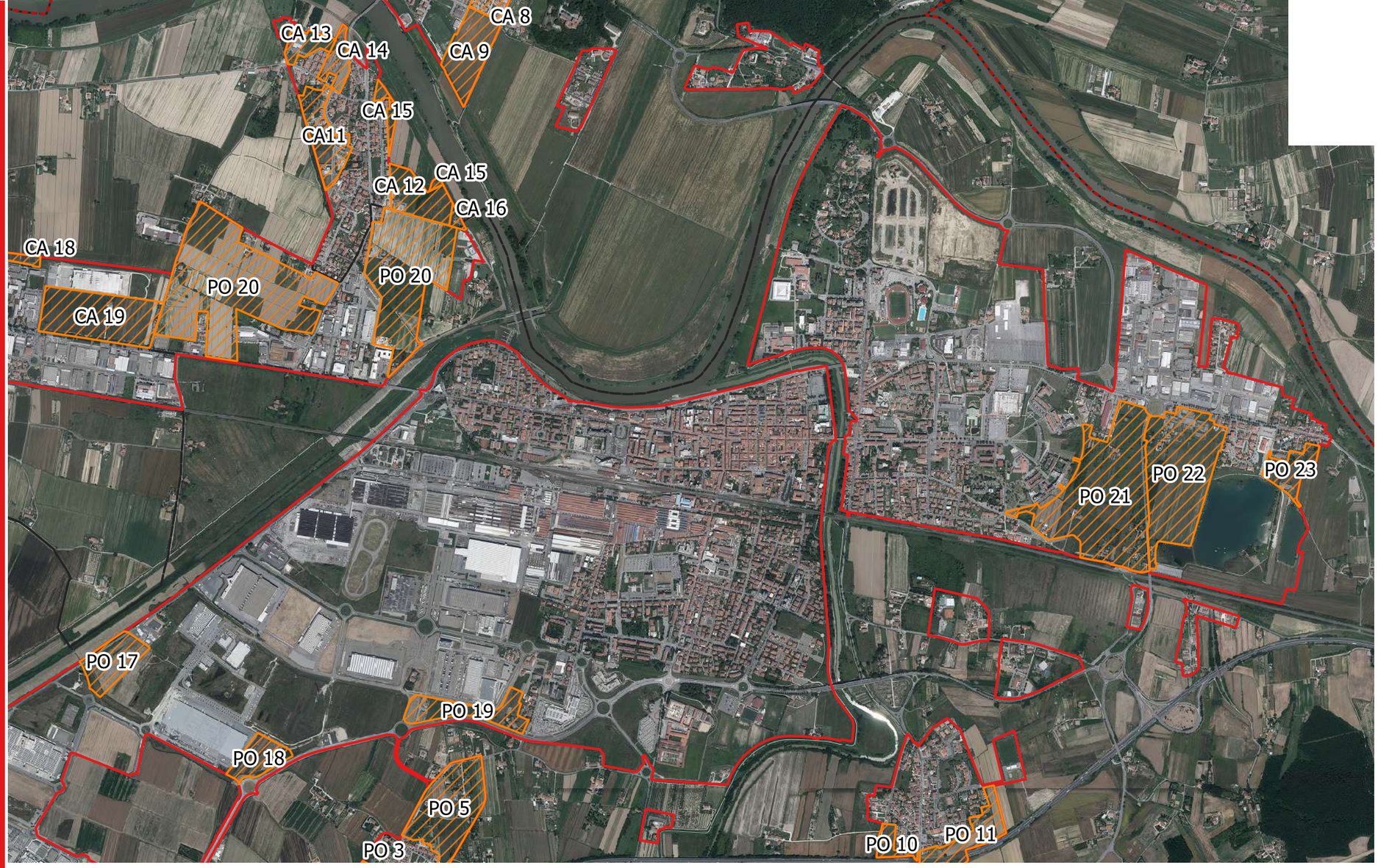
Comune: Pontedera

Sigla: PO 19

ST mq: 47.347

Scala: 1:5.000

Scheda Pontedera



Ambito Sub-Locale

L'ambito sub-locale di Pontedera ricomprende il Centro Storico di Pontedera e tutti gli insediamenti collocati fra il fiume Arno, il fiume Era, il Canale Scolmatore dell'Arno e la S.S. n. 439 Variante Pontedera – Ponsacco. La linea ferroviaria divide l'ambito in due parti nord e sud. La prima corrisponde alla parte più antica di Pontedera; al centro commerciale naturale nel quale sono collocate le principali funzioni direzionali, commerciali, di servizio e di interesse pubblico.
Questo ambito è caratterizzato dalla presenza della stazione ferroviaria RFI nei pressi della quale trovano ubicazione l'ex scalo merci ferroviario e il terminal autobus del trasporto pubblico locale. La parte sud ferrovia trovano collocazione l'ospedale "Felice Lotti" e altri servizi sociosanitari e di interesse pubblico.
Il Dente Piaggio costituisce uno dei temi più importanti di questo ambito sub-locale in quanto la rigenerazione urbana in corso ha consentito di trasferire in tale quadrante molti servizi. La restante parte dell'ambito sub-locale di Pontedera, ricomprende tutti gli insediamenti collocati in riva destra del fiume Era, costituendo la parte di recente espansione. Nella parte a nord, impostata sull'asse di viale Italia, trovano ubicazione i principali servizi pubblici oltre ad attività commerciali. L'area del Mercato Ortofrutticolo e dell'ex deposito degli autobus del trasporto pubblico locale in via Pacinotti costituisce uno dei temi più importanti di questo ambito sub-locale in quanto la rigenerazione urbana di questo quadrante potrebbe consentire il trasferimento di molti servizi di interesse pubblico. Nella parte nord trovano collocazione anche il polo scolastico superiore, il polo sportivo e il polo fieristico. La parte sud ricomprende una serie di insediamenti minori collocati nell'area di Campi d'Era – Tiro a Segno nati da interventi sia di ristrutturazione edilizia che di nuova edificazione. L'ambito sub-locale de "Il Chiesino" ricomprende l'area artigianale-commerciale collocata in prossimità del Canale Scolmatore del Fiume Arno e attestata sulla Strada Statale Tosco-Romagnola e su via Salvo D'Acquisto adiacente al Comune di Calcinaia. L'ambito è caratterizzato dal complesso edilizio di interesse storico "Madonna dei Malloggi" e dal vecchio tracciato della ferrovia Lucca-Pontedera. Negli strumenti urbanistici comunali previgenti, in particolare in località Oltrarno, l'area si caratterizzata per la disomogeneità delle previsioni a prevalente carattere residenziale nel Comune di Calcinaia, a prevalente carattere artigianale e/o commerciale nel Comune di Pontedera.

Obiettivi/Strategie ambito Sub-Locali
Con riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Sempre in riferimento alla Vision Intermodalità della mobilità e delle reti, l'obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Con riferimento alla Vision Rigenerazione sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire alla previsione di forme di perequazione urbana e territoriale per accogliere la capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo del dimensionamento per singole destinazioni d'uso e senza diminuzione delle dotazioni territoriali per definire l'assetto insediativo delle aree posta a cavallo tra il Comune di Pontedera e Calcinaia in modo da perseguire un carattere di omogeneità insediativa. Con riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. In riferimento alla Vision Rigenerazione dei sistemi insediativi, l'obiettivo è contribuire alla valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive ambito Sub-Locale
Gli interventi su ogni singola area saranno disciplinati nel POC da specifichi comparti e saranno attuati mediante piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali e di una adeguata viabilità di supporto agli insediamenti. In particolare, se durante la gestione del POC si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie negli ambiti di rigenerazione urbana o nel territorio rurale, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbana e territoriale trasferendo in tutto o in parte le capacità edificatorie. Gli ambiti destinati ad accogliere le capacità edificatorie proveniente da altre aree dovranno avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. Nel caso in cui gli interventi previsti dal POC prevedano il trasferimento delle capacità edificatorie negli ambiti perequativi di trasformazione, il progetto di rilocalizzazione delle volumetrie esistenti dovrà contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

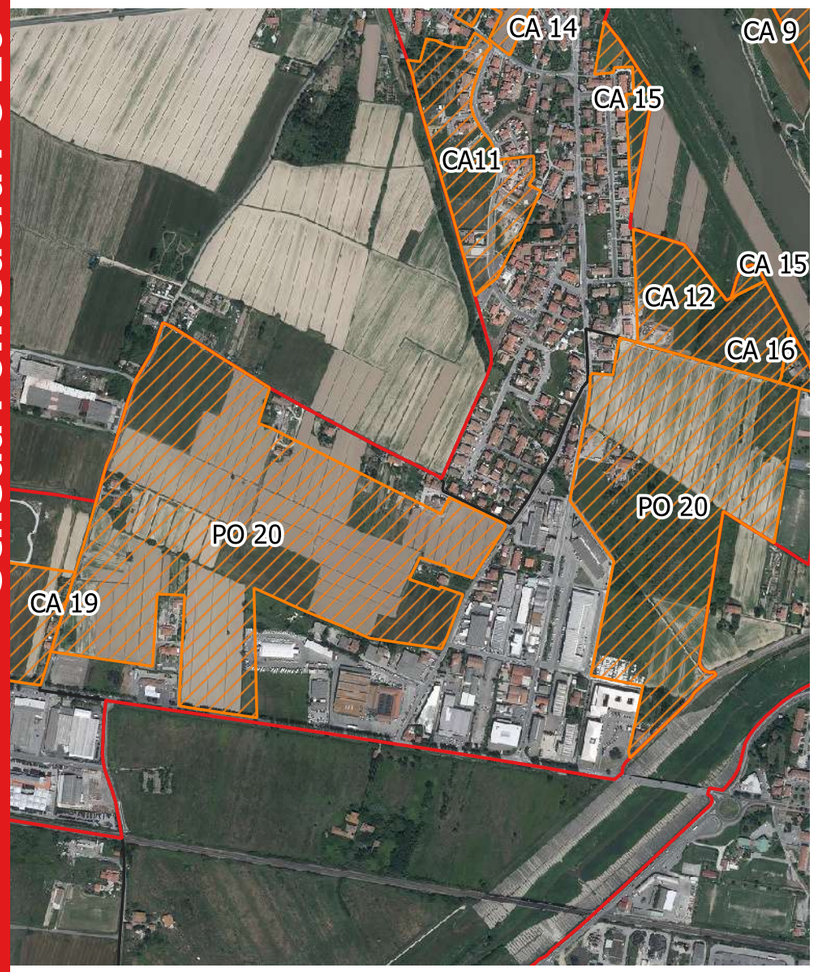
Comune: Pontedera

Sigla: PO 20/23

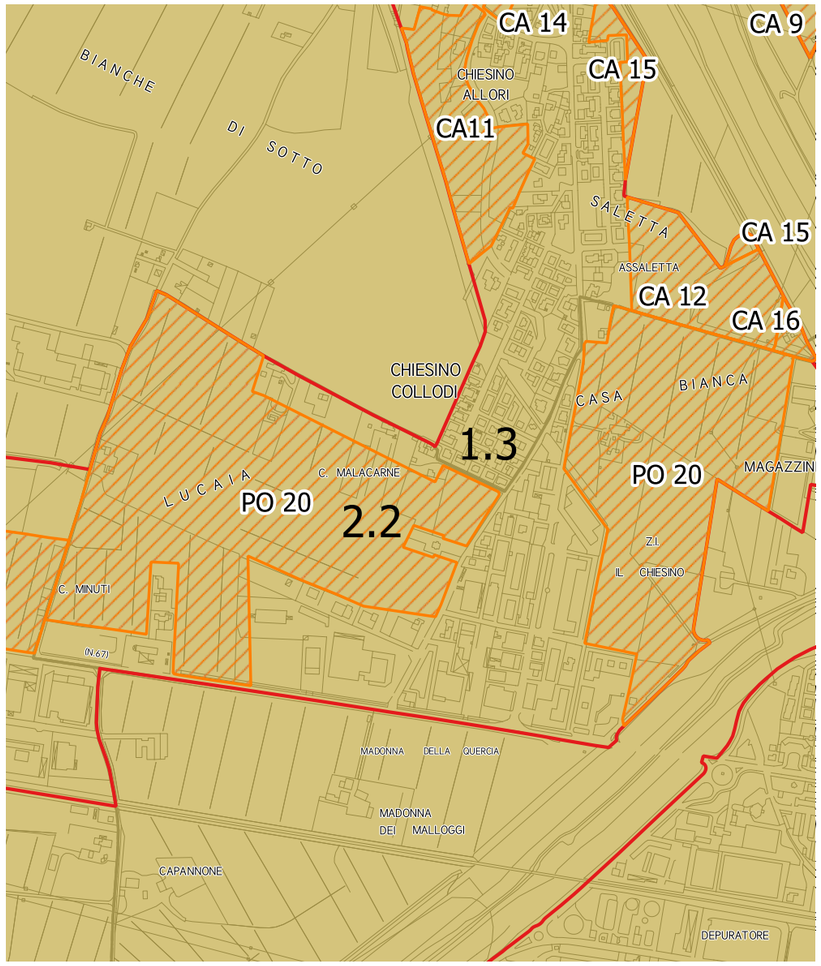
ST mq: 871.525

Scala: 1:20.000

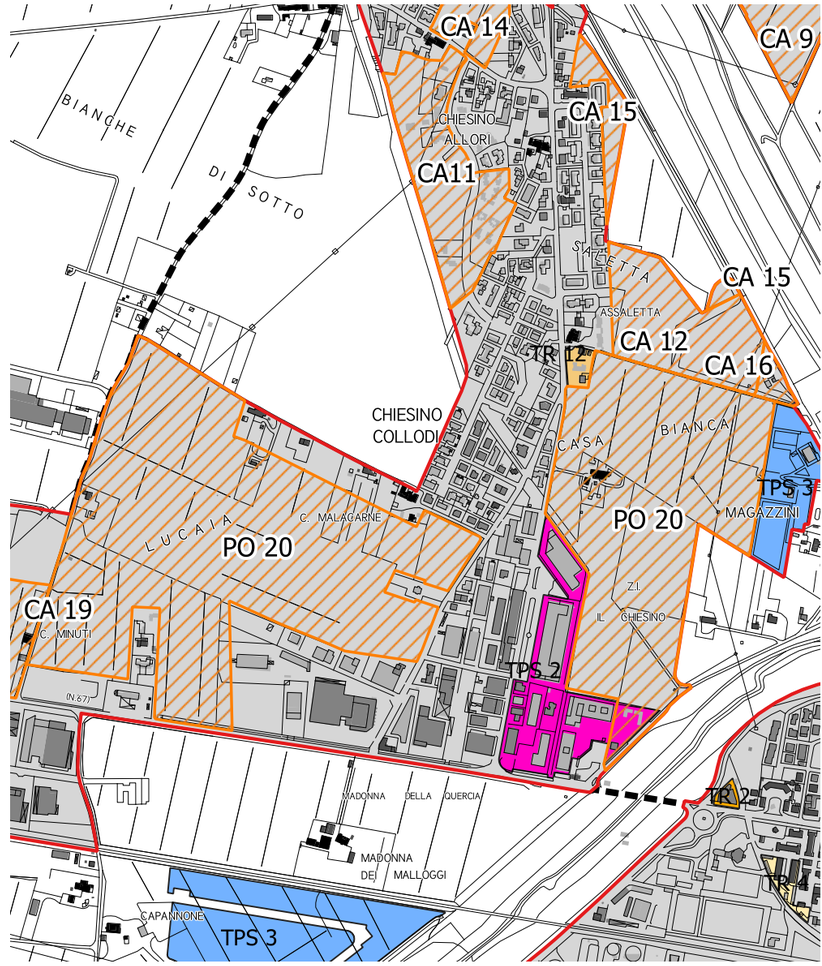
Scheda Pontedera PO 20



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto a piattaforme produttive (TPS2) e ad tessuto sfrangiato (TR7) attestante su via di Camone. L'area ricomprende anche piccoli agglomerati extraurbani posti a cavallo tra il Comune di Pontedera e Calcinaia. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica con individuazione di una nuova direttrice di connettività, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi rurali caratterizzanti il territorio.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale.

Ulteriore obiettivo è contribuire alla previsione di forme di perequazione urbana e territoriale per accogliere la capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo del dimensionamento per singole destinazioni d'uso e senza diminuzione delle dotazioni territoriali per definire l'assetto insediativo delle aree posta a cavallo tra il Comune di Pontedera e Calcinaia in modo da perseguire un carattere di omogeneità insediativa.

Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare a viabilità pubblica.

Direttive

Gli ambiti perequativi di trasformazione collegati al trasferimento di capacità edificatorie di ambiti di rigenerazione urbana, saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente alla demolizione dei volumi edilizi e alla sistemazione delle aree liberate dalle demolizioni. I comparti oggetto di atterraggio delle capacità edificatorie dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio ovvero per attrezzature di interesse pubblico a servizio dell'insediamento. In particolare, la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia del varco inedificato previsto dalla rete ecologica (ex corridoio ferrovia Lucca Pontedera), prevedendo la collocazione dei nuovi volumi nella parte più prossima all'edificato esistente. Gli interventi dovranno garantire adeguati livelli di permeabilità ecologica, realizzando un ampio corridoio verde a servizio dell'insediamento. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 20

ST mq: 443.313

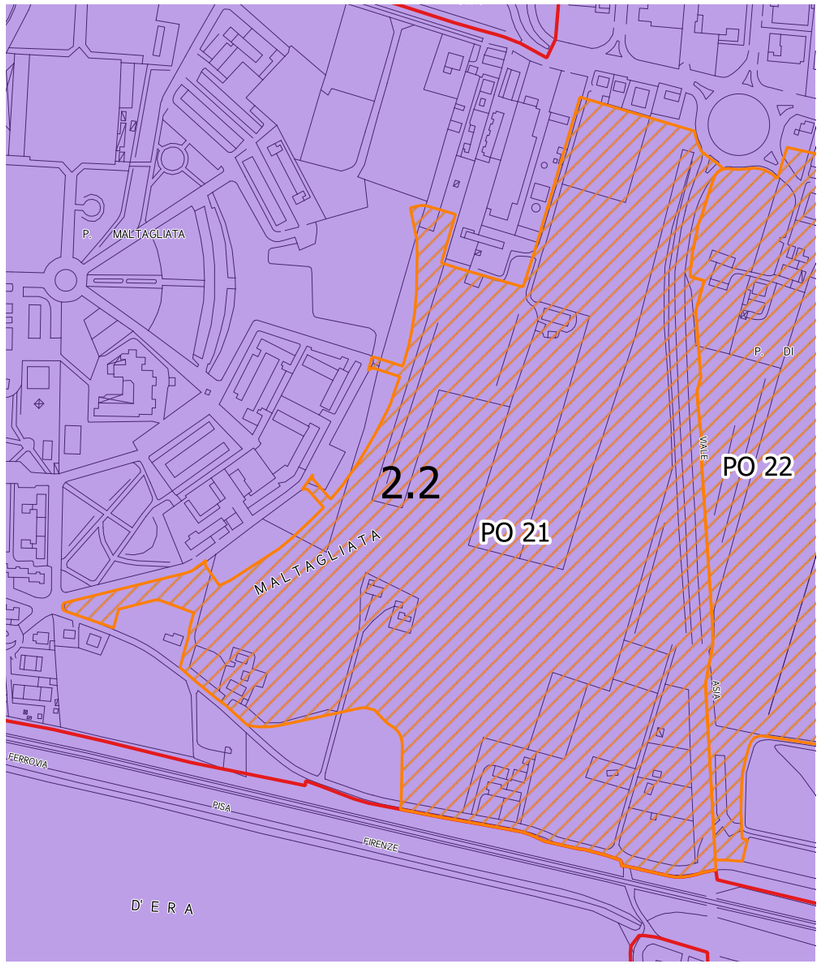
Scala: 1:11.000

Atlante PSI VALDERA

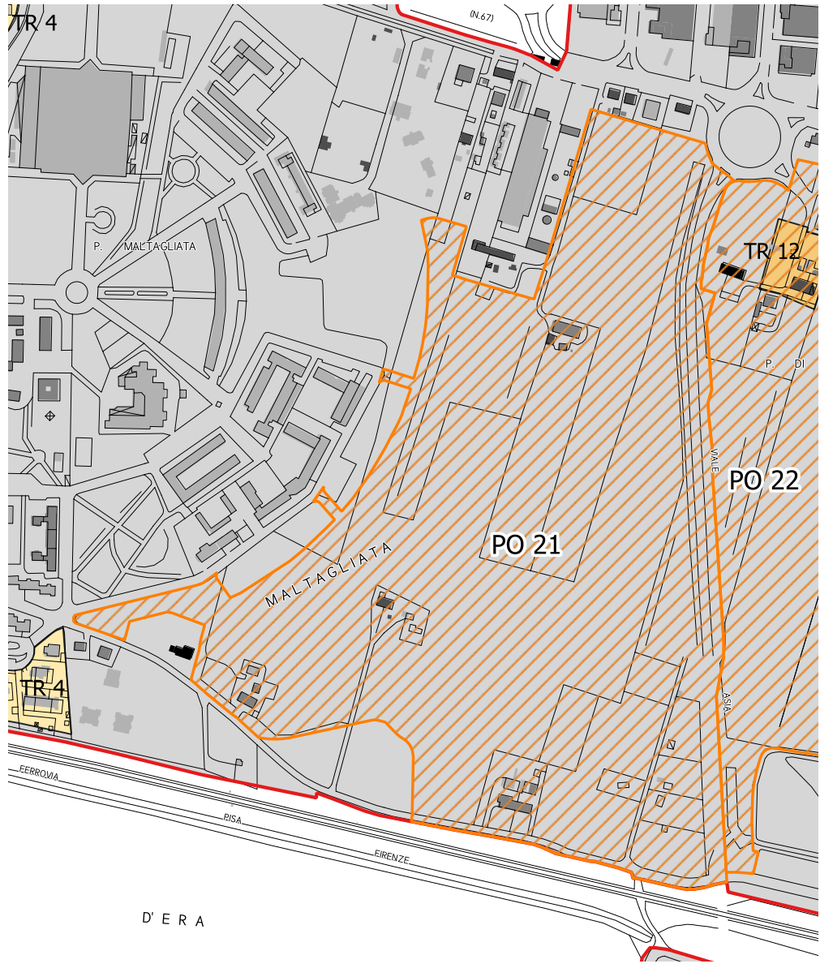
Scheda Pontedera PO 21



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto prevalentemente residenziale di edilizia pianificata (TR4) economico - popolare (PEEP Maltagliata). L'ambito di ricucitura del margine ricomprende altresì piccoli agglomerati extraurbani posti a cavallo tra la Città di Pontedera e viale Asia. Il margine risulta compatto ma non qualificato in quanto i piani di edilizia economica e popolare previsti nel previgente Regolamento Urbanistico sono in corso di attuazione ovvero non attuati. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agroecosistemica senza presenza di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi caratterizzanti il territorio, inoltre, la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbystico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Nuovo obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare, la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché completare la viabilità pubblica di quartiere. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno inoltre ricostruire una direttrice di connettività ecologica tra il centro città e i Laghi Braccini, nuclei della rete ecologica delle zone umide. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 21

ST mq: 233.852

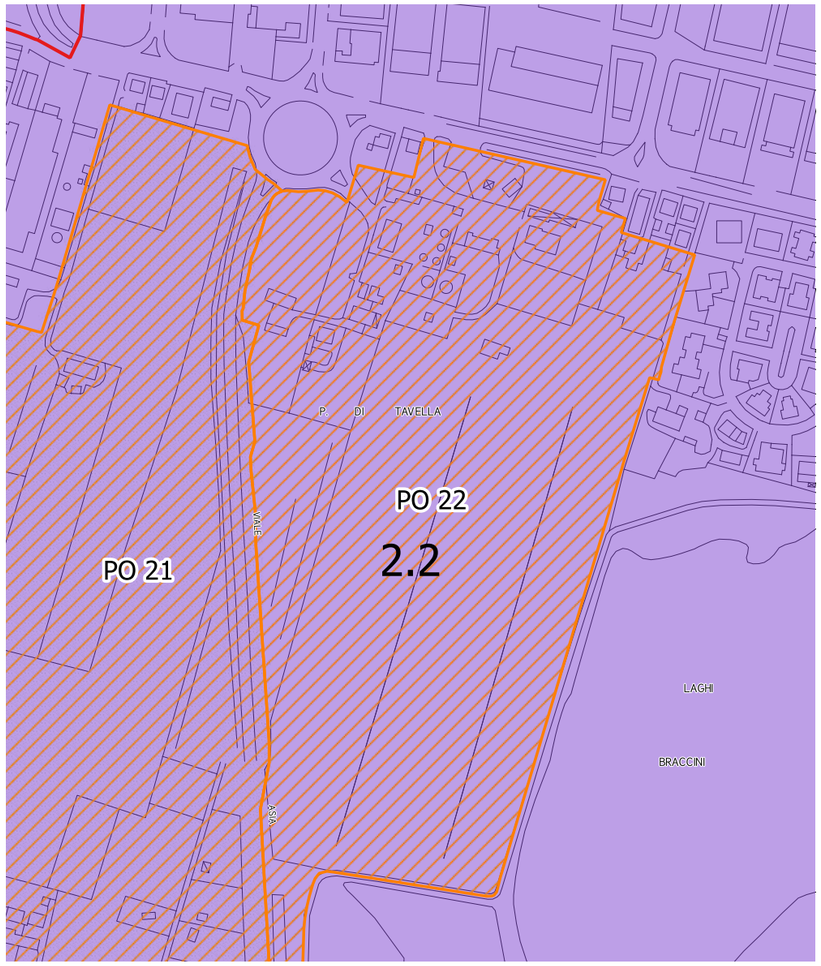
Scala: 1:6.000

Atlante PSI VALDERA

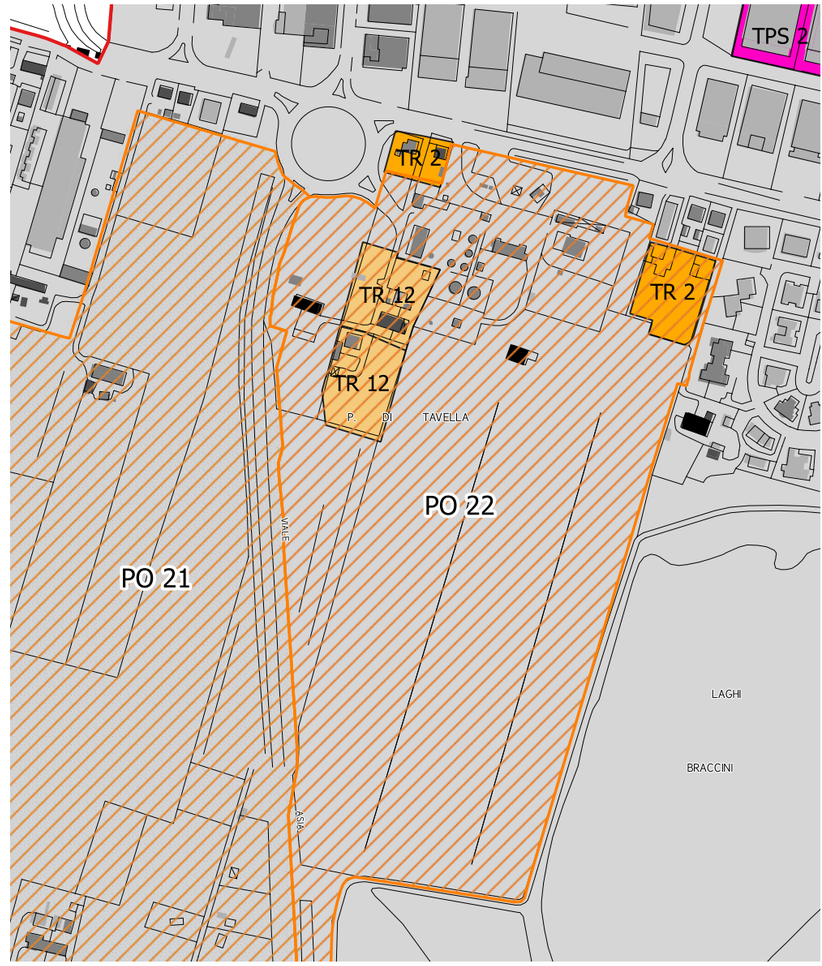
Scheda Pontedera PO 22



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto prevalentemente residenziale di edilizia pianificata (TR4). L'ambito di ricucitura del margine ricomprende altresì piccoli agglomerati extraurbani posti a cavallo tra la frazione di Pietroconti e viale Asia. Il margine risulta indefinito e non qualificato in quanto è caratterizzato dalla presenza di fabbricati dismessi della Ex Zeta Gas, attualmente in forte stato di degrado e posti in via Tosco Romagnola Est. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agro ecosistemica senza presenza di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi caratterizzanti il territorio, inoltre, la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbistico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Nuovo obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare, la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché a viabilità pubblica per connettere la frazione di Pietroconti alla Città di Pontedera. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno ampliare le aree destinate a parco urbano dei Laghi Braccini e aumentare la connettività ecologica delle zone umide limitrofe. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 22

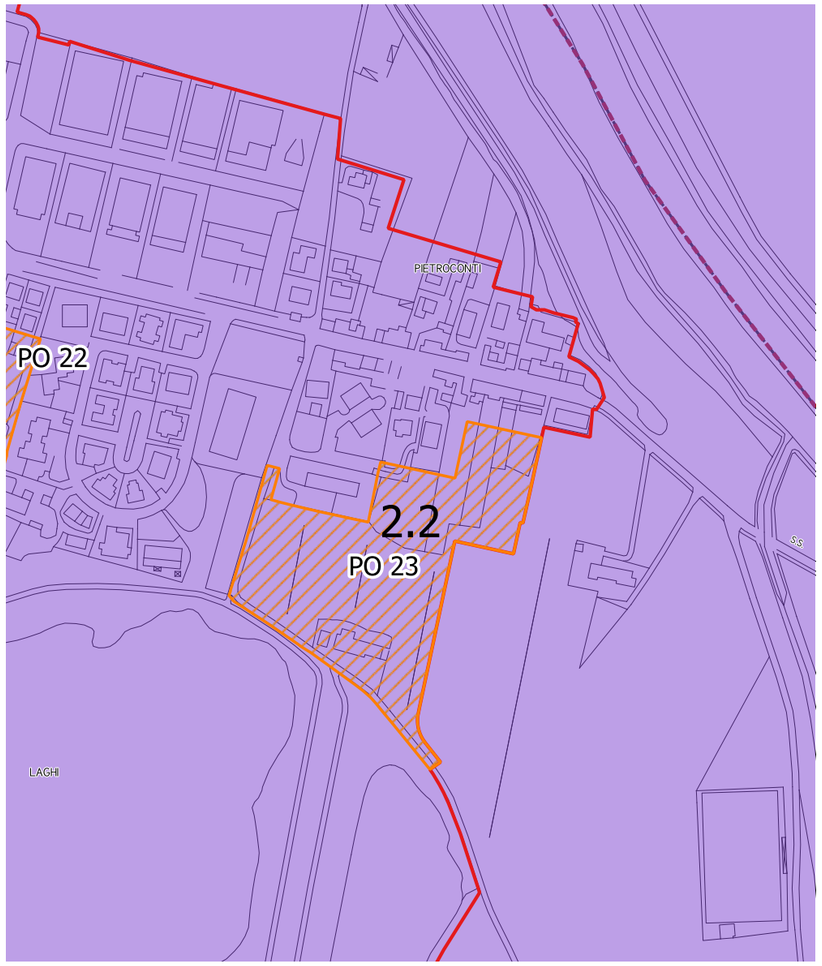
ST mq: 164.202

Scala: 1:5.000

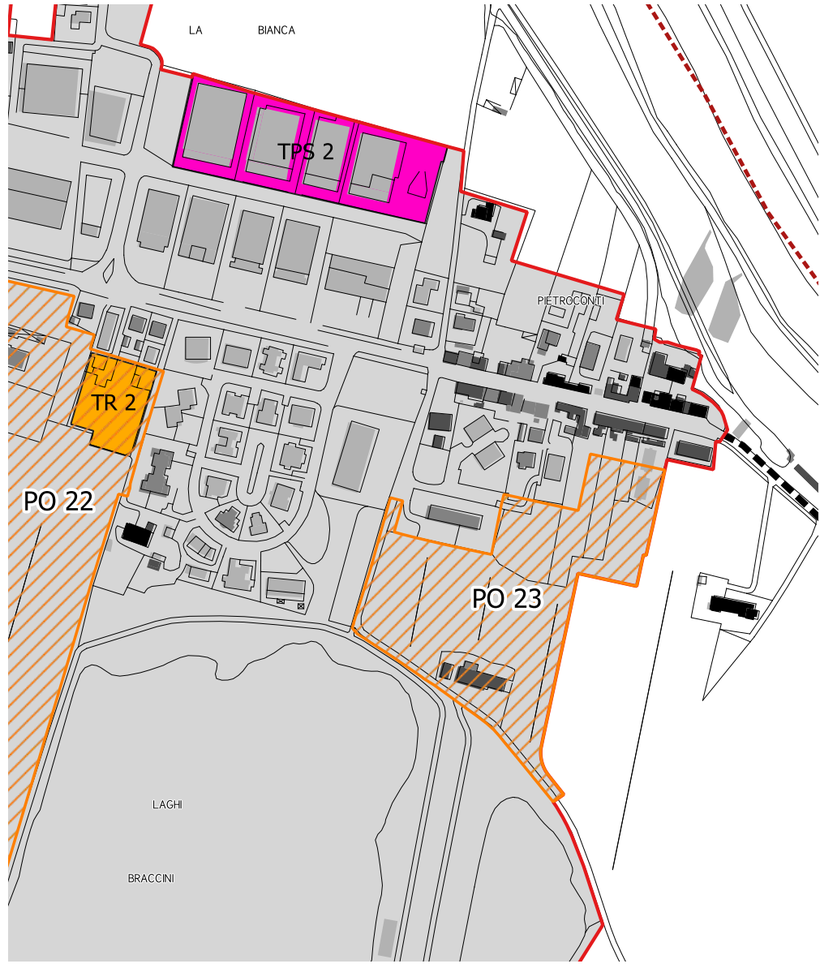
Scheda Pontedera PO 23



Individuazione su Ortofotocarta 2019



Articolazioni Territoriali PIT-PPR



Individuazione Invariante III - Morfotipi insediativi - PSI Valdera

Descrizione

L'area di completamento del margine è limitrofa ad un tessuto sfrangiato (TR7) e ad un tessuto ad isolati aperti (TR2) limitrofo alla Ex Fornace Braccini. L'ambito di ricucitura del margine ricomprende altresì un piccolo agglomerato extraurbano posto sul bordo dei Laghi Braccini. Il margine risulta sfrangiato e non qualificato. Rispetto all'invariante I l'area non presenta pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche che possono inficiarne la trasformazione urbanistica, rispetto all'invariante II l'area è classificata matrice agro ecosistemica senza presenza di nodi o nuclei di connessione, rispetto all'invariante IV l'area non mostra presenza di morfotipi caratterizzanti il territorio, inoltre, la conduzione dei terreni è prevalentemente di tipo hobbistico.

Obiettivi/Strategie

L'obiettivo è contribuire al completamento del sistema residenziale, mediante la definizione e la riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità e ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione. Ulteriore obiettivo è quello di contribuire al recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. Nuovo obiettivo è quello di contribuire alla gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale e regionale e di accesso ai collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Altro obiettivo risulta quello di dotare l'ambito di ulteriori dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico o a parcheggio nonché da destinare ad attrezzature di interesse pubblico ed edilizia sociale.

Direttive

Gli interventi saranno disciplinati nel POC da specifici comparti e saranno attuati mediante piano attuativo, subordinatamente all'impegno a realizzare ulteriori dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento. In particolare, la dotazione territoriale a verde dovrà offrire servizi ecosistemici all'ambiente urbano. Gli interventi dovranno concorrere alla realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio nonché a viabilità pubblica per connettere la frazione di Pietroconti con La Rotta. Gli interventi dovranno garantire una variazione morfologica di isolati e tipi edilizi dal territorio rurale al centro della città. Gli interventi dovranno ampliare le aree destinate a parco urbano dei Laghi Braccini e aumentare la connettività ecologica delle zone umide limitrofe. Gli interventi dovranno garantire una adeguata qualità architettonica, affinché non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione del margine urbano e delle connessioni visuali e fruitive tra insediamento e territorio rurale.

VALDERA UNIONE DEI COMUNI

Comune: Pontedera

Sigla: PO 23

ST mq: 30.158

Scala: 1:5.000

ALL. 2 - ATLANTE CONFERENZA PAESAGGISTICA (ELABORATO PG 03) DEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO STRUTTURALE

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:
Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

Indagini geologiche ed idrauliche
STUDIO GEOPROGETTI
Dott. Geol. Francesca Franchi
Dott. Geol. Alberto Frullini

Giovane Professionista
Dott. Geol. Roberto Mattei

STUDIO CROCE ENG.
Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche
P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti
Dott. Agr. Guido Franchi
Dott. Agr. Federico Martinelli

Analisi socio-economiche
Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico
Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche
Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Responsabile del Procedimento:
Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Geom. Simone Giovannelli



Adozione: D.C.C. n. 52 del 30/11/2017

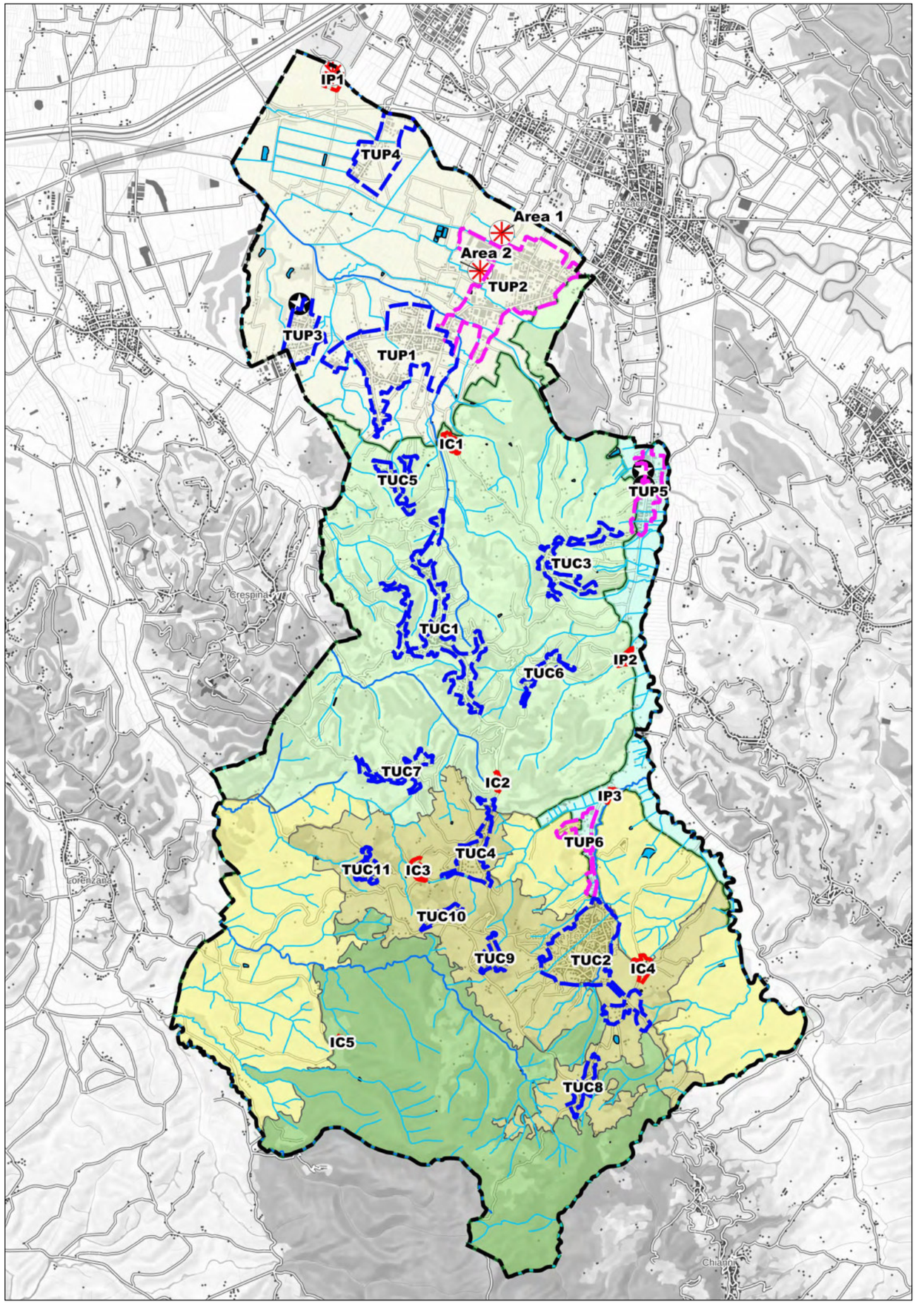
Data: Marzo 2019

Approvazione

PG
03

Strategie: Sistemi e Sub-sistemi Territoriali

ATLANTE DEI CENTRI URBANI APPARTENENTI AL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E DEGLI INSEDIAMENTI MINORI APPARTENENTI AL TERRITORIO RURALE (I)



INDICE GENERALE

Introduzione 5

1 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi della Toscana. 7

2 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi del Comune di Casciana Terme Lari.....9

3 - I CENTRI URBANI come componenti del territorio urbanizzato.....13

4 - Gli INSEDIAMENTI MINORI come componenti del territorio rurale 142

5 - Il DIMENSIONAMENTO del Piano Strutturale 166

Introduzione

Il presente elaborato costituisce la sintesi della organizzazione del sistema insediativo contenuta nel Piano Strutturale di Casciana Terme Lari effettuata dopo l'approvazione da parte della Regione Toscana della nuova legge sul governo del territorio, L.R. 65/2014 e s.m.e i. e del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 37 /2015.

Nei due Piani Strutturali precedenti degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari redatti sulla base della L.R. 5/95, i sistemi insediativi comprendevano al proprio interno sia gli insediamenti di tipo urbano che i piccoli aggregati posti nel territorio aperto connotati tutti come U.T.O.E. di tipo insediativo, e all'interno di esse si operava pressoché in modo analogo in termini di zonizzazione urbanistica.

Con l'emanazione della L.R. 65/2014 e s.m.e i. e del nuovo P.I.T./P.P.R. che hanno accentuato la distinzione fra "territorio rurale" e "territorio urbano" ("urbanizzato") definiti anche in termini statutari con due Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R. distinte, la III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" e la IV "i caratteri morfo-tipologici dei sistemi agro/ambientali dei paesaggi rurali", il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari ha rivisto tutta l'organizzazione del sistema insediativo distinguendolo fra insediamenti maggiori di tipo urbano che connotano la città policentrica comunale come parte della più ampia città policentrica toscana, e insediamenti minori localizzati nel territorio aperto che connotano, assieme alle altre componenti agrarie, boscate, naturali, il territorio rurale comunale come parte del paesaggio rurale toscano.

La distinzione fra i **CENTRI URBANI** che corrispondono al territorio urbanizzato l e gli **INSEDIAMENTI MINORI**, che Rcorrispondono ai piccoli aggregati ubicati nel territorio rurale, non è nominalistica ma di sostanza nel senso che le strategie di sviluppo relative alle due entità hanno caratteristiche diverse, finalizzate le une allo sviluppo di un assetto policentrico del sistema urbano comunale teso alla ottimizzazione dei servizi e al perseguimento di una qualità urbanistica dei singoli centri urbani, le altre al recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio presente nel territorio aperto che ne costituisce un presidio umano importante dal punto di vista ambientale, paesaggistico e produttivo, di tipo agricolo e/o turistico-ricettivo compreso eventuali previsioni di nuove funzioni, se necessarie, che comunque non si configurano come territorio urbano.

Pur essendo pertanto gli **INSEDIAMENTI MINORI** identificati e normati nel Piano Strutturale come insediamenti di tipo diverso e appartenenti al territorio rurale tuttavia essi fanno parte comunque del sistema insediativo policentrico comunale in quanto anche i residenti e gli utenti di questi aggregati minori usufruiscono dei servizi normalmente collocati all'interno dei centri urbani, ed in taluni casi gli insediamenti minori ubicati nel territorio aperto, contengono servizi, in particolare di tipo sportivo o turistico che sono al servizio anche dei residenti nei centri urbani. L'analisi nel presente elaborato sia degli **INSEDIAMENTI URBANI** che degli **INSEDIAMENTI MINORI**, come di seguito evidenziato, consente altresì di analizzare il tema della riduzione del consumo di suolo, obbiettivo della nuova legge regionale, non solo come ridefinizione/riduzione dei margini dei singoli centri urbani, effettuata attraverso una rilettura delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistici vigenti, dello stato della loro attuazione e dello stato dei luoghi, ma anche soprattutto come bilancio complessivo a livello comunale che permette di ottenere una riduzione del consumo di suolo senza sacrificare la qualità urbanistica degli insediamenti stessi attraverso la trasformazione delle precedenti piccole U.T.O.E**.** poste nel territorio aperto come **INSEDIAMENTI MINORI** dove si opera prevalentemente sul patrimonio edilizio esistente quand'anche con interventi di ampliamento legati alle funzioni che tali insediamenti minori svolgono, compreso nuove previsioni oggi inesistenti come nel caso del crossodromo di nuova previsione, che comunque non cambiano la natura del territorio rurale al quale appartengono, tant'è che sono reversibili.

Come meglio evidenziato nei paragrafi successivi del presente documento, il mantenimento di alcune previsioni non ancora attuate nei centri urbani già definite U.T.O.E. nei piani strutturali precedenti, riveste una duplice finalità: da un lato si vuole perseguire l'obbiettivo di dare una forma urbana razionale agli insediamenti intervenendo in maniera progettuale sui margini degli stessi, dall'altro con l'introduzione nel nuovo P.O. del criterio di pianificazione costituito dalla "perequazione urbanistica a distanza", si vuole perseguire l'obbiettivo della riqualificazione e rigenerazione urbana con il trasferimento di volumi dismessi esistenti in ambiti urbani o in ambiti rurali, non più utilizzati per le funzioni originarie e irrecuperabili nella ubicazione attuale per ragioni urbanistiche e/o paesaggistiche, in aree più idonee all'interno del territorio urbanizzato, come aree urbane da pianificare, e normalmente poste in parti marginali delle stesse.

Il presente documento è articolato in cinque parti:

- nella prima parte si fa una sintesi della III Invariante Strutturale dello Statuto del Territorio definita dal P.I.T./P.P.R.: " Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", al fine di comprendere la metodologia di lettura dei sistemi insediativi della Toscana contenuta nello strumento di pianificazione regionale in modo da inquadrare la pianificazione del sistema insediativo comunale nell'ambito del più generale sistema insediativo policentrico regionale articolato in 9 **MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI**, letti nelle loro componenti morfologiche e nelle loro articolazioni territoriali. Vengono altresì sinteticamente analizzati i **"MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE "URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE"** alla scala regionale declinati attraverso l'introduzione del concetto di "tessuti urbani", articolati in 12 T.R. (Tessuto Residenziale) e 4 T.P.S. (Tessuto Produttivo Specialistico).
- nella seconda parte le valutazioni sul carattere policentrico degli insediamenti regionali vengono calate alla scala comunale cercando di inquadrare il territorio comunale all'interno dei MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI descritti nella prima parte e si svolgono alcune considerazioni metodologiche sulla applicazione dei MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE alla realtà comunale sviluppate in maniera più diffusa e puntuale nella terza parte: in particolare si esaminano sinteticamente da un lato i **MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI** che interessano il territorio del Comune di Casciana Terme Lari all'interno della Valdera e dell'Ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno,Pisa,Pontedera", e dall'altro i **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**, svolgendo alcune considerazioni sulle modalità di utilizzo dei Morfotipi nella specificità dei centri urbani comunali e la loro integrazione con una analisi temporale del periodo post-bellico di riferimento nell'ottica della riduzione del consumo di suolo e della salvaguardia del policentrismo e della qualità urbanistica degli insediamenti stessi.
- nella terza parte si analizzano i **CENTRI URBANI** e per ciascuno di essi si illustrano:
  - a) DESCRIZIONE E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEI SINGOLI CENTRI al fine di comprenderne le matrici storiche di formazione, trattate come Invariante Strutturale già nei piani strutturali precedenti e le dinamiche di sviluppo postbelliche delle cosiddette "urbanizzazioni contemporanee", come definite dal P.I.T./P.P.R. distinte fra una prima fase corrispondente a quella postbellica sino alla pianificazione strutturale introdotta con la L.R. 5/1995 (I piano strutturale e I regolamento urbanistico) e una seconda fase, successiva ad essa, al fine di prefigurare una possibile continuità con questa, che ha caratterizzato la pianificazione toscana degli ultimi quindici anni, apportando le opportune correzioni e integrazioni, a seguito dei nuovi strumenti e leggi oltreché delle trasformazioni avvenute nella realtà economica e sociale: ciò in considerazione del fatto che la L.R. 5/1995 ha costituito il primo spartiacque fra la precedente pianificazione urbanistica incentrata sugli insediamenti urbani e quella successiva che per la prima volta ha teso a riunificare nel concetto di governo del territorio pianificazione territoriale e urbanistica;
  - b) MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE "URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE" che caratterizzano i singoli centri urbani, la descrizione dei singoli morfotipi e gli obbiettivi specifici dei morfotipi desunti dal P.I.T./P.P.R.;
  - c) OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE E CRITERI DI PIANIFICAZIONE per i singoli centri urbani comprensivi degli obbiettivi specifici desunti dal P.I.T./P.P.R. per i singoli centri;

Gli obbiettivi di cui al punto c) partono dalla premessa che la L.R. 1/2005 e la L.R. 65/2014 hanno approfondito alcuni temi e introdotto nuove tematiche (Statuto del territorio in sostituzione dello Statuto dei luoghi, Invarianti Strutturali maggiormente legate alla complessità fisica e antropica del territorio, Paesaggio inteso in una visione unitaria del territorio, Patrimonio territoriale da salvaguardare, limitazione del consumo di suolo a fini insediativi, …), tuttavia si sono mosse nell'alveo tracciato dalla L.R. 5/1995 del governo del territorio mantenendo la distinzione fra pianificazione strutturale a lunga scadenza e pianificazione operativa più limitata nel tempo; pertanto è necessario mantenere un legame fra la pianificazione dei primi piani strutturali e dei primi regolamenti urbanistici, operando le opportune e necessarie correzioni e modifiche senza stravolgere la pianificazione già impostata, laddove essa ha dimostrato sostanzialmente una corretta impostazione, come nel caso dei due ex-Comuni di Casciana Terme e di Lari, che oggi vedono una lettura unitaria ed una riorganizzazione complessiva delle precedenti scelte pianificatorie, in linea con la nuova legge regionale e con il nuovo piano paesaggistico regionale. Le tavole a corredo intendono evidenziare i punti di analisi sopra citati ed in particolare **LE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui all'art.4 comma 4 della L.R. 65/2014 che si innestano sulla pianificazione strutturale e operativa già impostata e non ancora attuata ma che ha dimostrato la propria attuabilità e utilità ai fini di una corretta pianificazione urbanistica dei centri; viceversa dal confronto fra i limiti urbani della precedente pianificazione e quelli nuovi si evince che sono state eliminate e ridotte le utilizzazioni di suolo non indispensabile alla ricucitura dei margini urbani e al mantenimento della qualità degli insediamenti, oltre alla eliminazione dal sistema insediativo di tipo urbano dei piccoli centri oggi facenti parte del territorio rurale.

- nella quarta parte si analizzano gli INSEDIAMENTI MINORI i, come parte del sistema insediativo comunale, pur appartenenti al sistema del territorio rurale, il cui riferimento territoriale è rappresentato dalla IV Invariante Strutturale dello Statuto del territorio del P.I.T./P.P.R. e per ciascuno di essi si illustrano:
  - DESCRIZIONE DEI LUOGHI;
  - STRATEGIE DI SVILUPPO E I CRITERI DI PIANIFICAZIONE;

Gli Insediamenti minori fanno riferimento alle due tipologie previste dalla L.R. 65/2014 all'art. 64 per il territorio rurale:

- "**NUCLEI RURALI** " di cui al comma 1b dell'art. 64 della L.R. 65/2014;
- "**AREE E INSEDIAMENTI**" di cui al comma 1d dell'art. 64 della L.R. 65/2014.

Nella quinta parte si analizza il bilancio complessivo del Piano Strutturale relativamente al consumo di suolo a livello comunale, allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale articolato per funzioni: come sarà meglio esplicitato nel paragrafo 5 del presente Documento, il **DIMENSIONAMENTO PREVISTO PER IL PIANO STRUTTURALE** è quello residuo dei Piani Strutturali vigenti articolato per Funzioni secondo il regolamento regionale 32/R/2017 e da utilizzare anche per le operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale e per il social-housing e suddiviso in due **U.T.O.E.**:

- a) **U.T.O.E. 1 - PIANURA**, che ricomprende il Sub-sistema agricolo della piana del Fosso Zannone, il Sub-sistema agricolo della piana del Fiume Cascina, il Sub-sistema Urbano della piana del Fosso Zannone e il Sub-sistema Urbano della Piana del Fiume Cascina;
- b) **U.T.O.E. 2 - COLLINA**, che ricomprende il sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, il sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi, il sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree, il sub-sistema ambientale dei boschi collinari e il sistema urbano della collina.

Ai sensi dell'art. 92, comma 4, lett.a) della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale individua le **U.T.O.E.**, Unità Territoriali Organiche Elementari, come entità atte ad assicurare un'**equilibrata distribuzione** delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale. Le U.T.O.E. costituiscono il riferimento territoriale sia per le **dimensioni massime delle previsioni** ma anche per la verifica degli standards.

Con riferimento al Regolamento n°32/R/17, in particolare all'art. 4, l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari è parte integrante delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, ed è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello Statuto del Territorio.

Per **ogni U.T.O.E. viene definito il dimensionamento** articolato secondo le funzione previste, da cui successivamente il P.O. preleverà le quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia agli Insediamenti Minori che alle case sparse, per tutte le funzioni previste dal Regolamento ad esclusione della residenza. Il **recupero e la rigenerazione urbana**, con cambio di destinazione d'uso, attinge alle quote dimensionali del riuso solo per le **quote di premialità** finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obbiettivo ha la priorità, anche in funzione dell'utilizzo che il Piano Strutturale intende assegnare oltre che al procedimento della **perequazione di comparto** anche della **perequazione a distanza** per il trasferimento di volumi esistenti da demolire.

Rimane comunque inteso, come previsto dalla L.R. n°65/2014, che non è possibile realizzare nuove edificazioni con destinazione residenziale in territorio rurale.

1 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi della Toscana.

Il **carattere policentrico** del sistema insediativo della Toscana è assunto dal P.I.T./P.P.R. come un valore patrimoniale da trattare come un'Invariante strutturale regionale.
Di questa invariante il Piano paesaggistico sviluppa l'analisi, la descrizione e la rappresentazione dei caratteri identitari-paesaggistici di lunga durata; ne evidenzia i morfotipi che compongono l' articolazione del sistema policentrico regionale e, per ciascuno di essi, ne descrive i caratteri, declinati per singole aree geografiche e territori, enuncia i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità, e detta indirizzi e regole di trasformazione per risolvere le criticità attraverso obiettivi di qualità.
La peculiarità del policentrismo toscano è data dalla co-evoluzione di lunga durata fra un sistema ambientale (idrogeomorfologico e ecologico) molto complesso e variegato trattato **NELLA I E NELLA II INVARIANTE STRUTTURALE del P.I.T./P.P.R**. e i processi insediativi delle diverse civilizzazioni (etrusca, romana, alta e bassa medievale, rinascimentale, lorenese, moderna), ognuno dei quali ha sedimentato una struttura territoriale peculiare (composta da nodi e gerarchie urbane, reti infrastrutturali, trame agrarie, che formano una specifica geografia regionale), trattati **NELLA III E NELLA IV INVARIANTE STRUTTURALE del P.I.T./P.P.R**. In tal senso anche il territorio rurale trattato nella IV Invariante strutturale del P.I.T./P.P.R. risulta fortemente interconnesso con il sistema insediativo policentrico della Toscana.
La stratificazione di questi differenti processi insediativi ha prodotto la varietà e complessità dei paesaggi toscani, di cui la grande differenziazione di morfotipi insediativi costituisce un aspetto strutturante: la centralità collinare dei reticoli urbani e dei sistemi infrastrutturali di epoca etrusca; l'infrastrutturazione costiera e la centuriazione delle pianure interne della colonizzazione romana; la rete montana dei castelli altomedievali e i reticoli urbani collinari del periodo dei comuni medievali, la gerarchizzazione piana-collina nella civilizzazione basso medievale e rinascimentale con le città di fondazione, il nuovo sistema regionale lorenese delle bonifiche e del riequilibrio delle gerarchie regionali su cui si innesta il sistema urbano e infrastrutturale otto-noventesco della modernità.
Questo susseguirsi nel tempo di sistemi insediativi regionali fra montagna, collina e pianure e di differenti strutture morfotipologiche di città e reti di città, ha fatto sì che il sistema insediativo risultante nel lungo periodo sino agli anni cinquanta del secolo scorso,sia caratterizzato da un sistema policentrico e da una differenziazione morfotipologica. Questi due caratteri dell'invariante insediativa connotano perciò, oltre ad una evidente complessità e caratterizzazione geografica dei differenti sistemi insediativi, anche una complessità storica del dislocarsi nel tempo delle centralità di un medesimo sistema insediativo.
Le principali configurazioni che compongono il mosaico della Toscana policentrica sono:

- i sistemi radiocentrici delle grandi pianure alluvionali della Toscana centrale caratterizzati dalla presenza di una o più polarità urbane principali (città capoluogo regionale o provinciale) che si collocano nelle piane in posizione perimetrale e pedecollinare come testate di valli profonde e di nodi orografici montani o collinari;
- i sistemi lineari a dominanza multimodale delle grandi valli fluviali caratterizzati dalla presenza di un corridoio infrastrutturale storico di grande collegamento costituito dall'idrovia, dalla ferrovia e dalla viabilità pedecollinare di origine romana;
- il sistema a pettine dei pendoli costieri (costa settentrionale) incardinato sulle città pedecollinari e delle penetranti vallive costa-entroterra (maremme) che incardina sui corridoi Aurelia-ferrovia i complessi sistemi di centri collinari e montani con i paesaggi agrari del latifondo e della bonifica;
- il sistema policentrico a maglia del paesaggio storico collinare fortemente integrato fra reti urbane e tessuto mezzadrile delle ville fattoria;
- il sistema a spina delle valli appenniniche e a pettine delle penetranti di valico che struttura il sistema dei piccoli centri montani e il paesaggio agrario delle comunità di villaggio.
- Il policentrismo non connota solo la varietà di morfotipi insediativi (centri urbani e infrastrutture), ma più in generale la complessità identitaria dei paesaggi e delle loro figure territoriali paesaggistiche, che sono il risultato dell'interrelazione puntuale degli ambienti idro/geomorfologici, ecologici, insediativi e rurali.

Il policentrismo rappresenta una qualità specifica del più generale carattere del paesaggio toscano che si presenta come il risultato di una grande varietà di paesaggi locali. Questi caratteri invarianti, nonostante l'evoluzione recente del sistema insediativo regionale verso un modello centro-periferico, gerarchizzato in aree centrali, periferiche e marginali, tipico della organizzazione industriale matura (valle dell'Arno e parte della costa), hanno mantenuto la loro forza identitaria anche in epoca contemporanea.
Il sistema insediativo policentrico di lunga durata, con le sue reti di città d'arte e di paesaggi rurali storici, ha resistito con la sua forza strutturante e con la persistenza di gran parte del patrimonio territoriale; la descrizione e rappresentazione di questo patrimonio, in particolare del sistema insediativo, è dunque utile e necessario per poter "appoggiare" la riqualificazione dei processi degenerativi su capisaldi persistenti di notevole qualità paesaggistica e culturale.
La metodologia utilizzata dal P.I.T./P.P.R. per la interpretazione e rappresentazione della terza invariante strutturale è costituita dalla identificazione di:
morfotipi insediativi: caratterizzato dalla interpretazione formale delle relazioni tipizzate fra centri urbani in relazione al loro contesto ambientale e territoriale di riferimento;
morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: caratterizzato dalla interpretazione formale delle disposizioni tipizzate degli edifici, pubblici e privati, strade, piazze, ecc. e delle loro relazioni.
Il morfotipo insediativo connota una specifica forma del sistema territoriale regionale che ha carattere di ricorrenza in diversi sistemi insediativi, per quanto riguarda le sue componenti e le sue articolazioni territoriali.
Per componente si intendono gli elementi morfologici che ne definiscono la struttura, ognuno dei quali rappresenta uno specifico assetto insediativo e morfogenetico che si esplicita in forme riconoscibili (es.: ventaglio della testata di valle, pettine delle vallecole, …). La specifica combinazione di queste componenti genera, alla scala regionale, morfotipi insediativi complessi ricorrenti, caratterizzati da medesime regole insediative e dinamiche di trasformazione (es. sistema della spina di valle, sistema a pettine delle penetranti di valle, …).
Per articolazioni territoriali del morfotipo si intendono le concrete e plurime configurazioni che il morfotipo astratto assume nel territorio regionale. Ognuno dei morfotipi astratti è riconoscibile nella sua generalità all'interno di più contesti territoriali, per i quali valgono in generale le stesse caratteristiche strutturali, le stesse famiglie di valori e le stesse dinamiche di trasformazioni e criticità, anche se in ognuno di essi si articola con specifici assetti territoriali caratterizzanti le diverse identità locali . Queste grandi categorie insediative si articolano nelle singole realtà territoriali regionali con forme e intensità differenti che generano i peculiari assetti insediativi che caratterizzano ciascun ambito. I morfotipi così individuati sono stati descritti nei loro caratteri generali in un abaco regionale e rappresentati nelle loro articolazioni territoriali nella carta regionale dei morfotipi insediativi.

I morfotipi insediativi individuati sono 9 articolati in varie tipologie territoriali:

1.MORFOTIPO INSEDIATIVO
URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI
PIANE ALLUVIONALI.
Articolazioni territoriali: 1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia 1.2 Piana di Lucca 1.3 Piana Pisa-Livorno 1.4 Val di Nievole 1.5 Arezzo e Val di Chiana 1.6 Val Tiberina

2. MORFOTIPO INSEDIATIVO
LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE
Articolazioni territoriali: 2.1 Valdarno superiore 2.2 Valdarno inferiore

3. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE
DEI PENDOLI COSTIERI SULL'AURELIA
Articolazioni territoriali: 3.1 Versilia 3.2 Piana costiera Rosignano-Vada

4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE
DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA
Articolazioni territoriali: 4.1 Val di Cecina 4.2 Val di Cornia e Isola d'Elba 4.3 Val di Pecora 4.4 Val di Bruna 4.5 Grosseto e la Valle dell'Ombrone 4.6 Valle dell'Albegna e del Fiora, Argentario e Isola del Giglio

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICOA MAGLIA
DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE
Articolazioni territoriali: 5.1 Il Montalbano 5.2 Le colline pisane 5.3 La val d'Era 5.4 La val d'Elsa 5.5 Il Chianti fiorentino e senese 5.6 Volterra 5.7 San Gimignano 5.8 I rilievi boscati di Gambassi e Montaione 5.9 Siena e le colline senesi 5.10 Montalcino 5.11 Le Crete senesi 5.12 La Val d'Orcia 5.13 Le Cerbaie 5.14 I rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano 5.16 Montecarlo (le colline lucchesi)

6. MORFOTIPO INSEDIATIVO
A SPINA DELLE VALLI APPENNINICHE
Articolazioni territoriali: 6.1 Lunigiana 6.2 Garfagnana 6.3 Val di Bisenzio 6.4 Mugello 6.5 Casentino e Alta Val Tiberina

7. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE
DELLE PENETRANTI DI VALICO
DELLE ALTE VALLI APPENNINICHE
Articolazioni territoriali: 7.1 L'Alta val di Lima e la Montagna pistoiese 7.2 La Romagna toscana 7.3 La Massa Trabaria e la Massa Verona (valli del Marecchia, del Foglia e del Metauro)

8. MORFOTIPO DEI CENTRI
A CORONA DEL CONO VULCANICO
Articolazioni territoriali: 8.1 Monte Amiata

9. MORFOTIPI INSULARI Capraia, Pianosa, Montecristo, Giannutri.

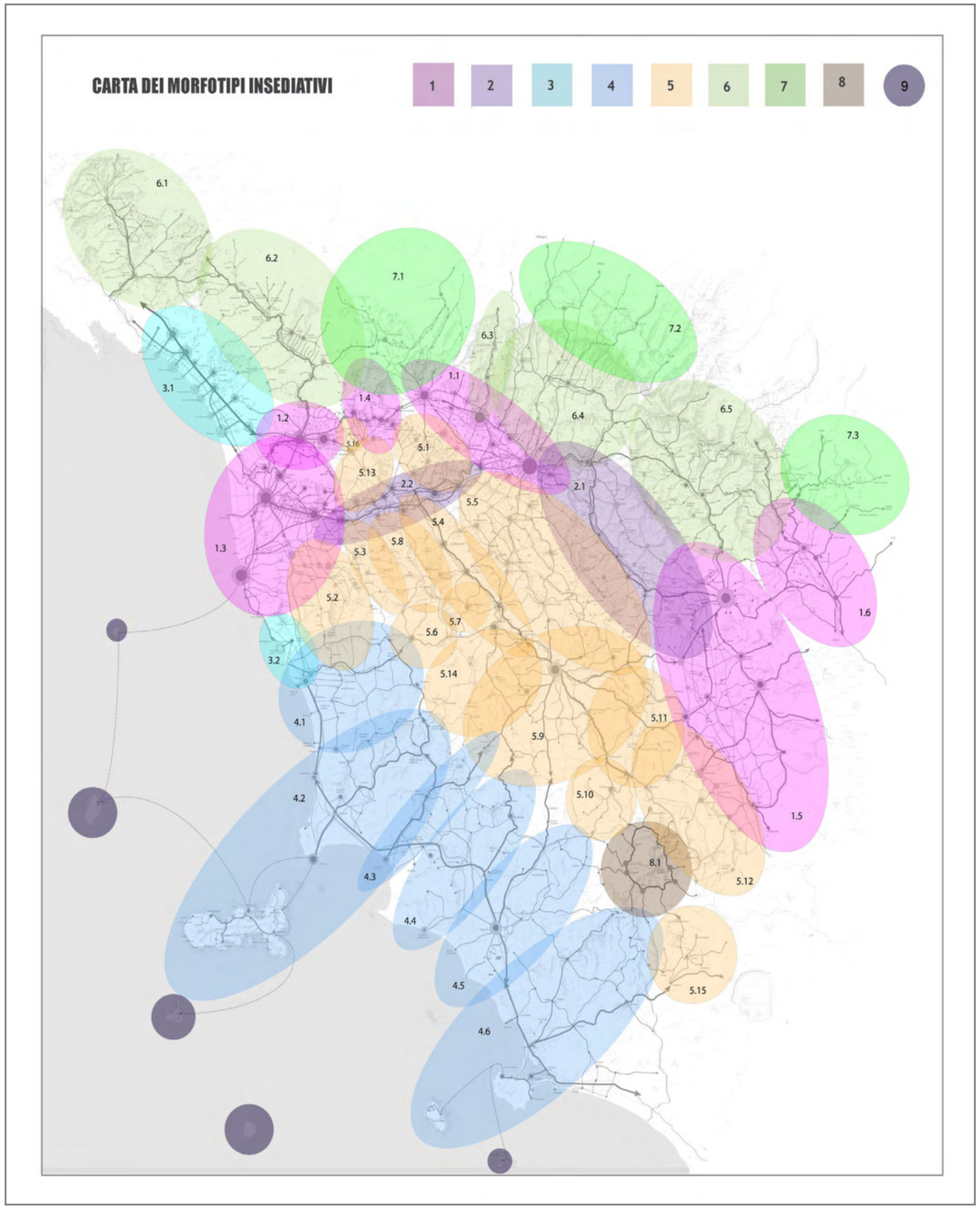
I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (dagli anni ‘50 del secolo scorso a oggi) non hanno negato la geografia dei morfotipi insediativi che caratterizzano il policentrismo insediativo storico toscano, dal momento che si sono articolate come espansioni delle città storiche, stravolgendo molte volte le relazioni fra spazi edificati e spazi aperti, saldando città, invadendo le campagne, modificando i pesi delle componenti, ma non sovvertendo le strutture dei 9 morfotipi regionali individuali e delle loro articolazioni territoriali. Tuttavia le urbanizzazioni contemporanee sono responsabili delle principali criticità non solo dello spazio urbano, ma anche dei sistemi insediativi, dei sistemi ambientali e dei sistemi rurali.

Il P.I.T./P.P.R. ha preferito la denominazione “urbanizzazione”a quella di “città”, per evidenziare che spesso esse poco si configurano come città o parti di città, molto più spesso esse si configurano come aggregati urbani privi di identità e spesso sconnessi con la città storica.

Per la prima volta il Piano paesaggistico regionale, in applicazione al Codice dei Beni culturali e del paesaggio, interviene su tutto il territorio regionale, non solo sulle eccellenze paesaggistiche, ma anche e soprattutto sugli elementi di degrado e decontestualizzazione paesaggistica, rispetto a cui le periferie e le urbanizzazioni contemporanee costituiscono un campo rilevante di interventi di riqualificazione e ricostruzione di paesaggi degradati.

Per definire la forma, gli spazi, i materiali e la qualità delle urbanizzazioni contemporanee il PIT ha realizzato una lettura alla grande scala dei tessuti di espansione di tutte le città toscane; lo studio di questi tessuti ha consentito di individuare la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano le urbanizzazioni contemporanee a partire dagli anni ’50 fino ad oggi, cogliendo le “ricorrenze” con cui si è venuta formando e attualmente funziona, ponendo particolare attenzione a elementi comuni (I morfotipi urbani), criticità e modalità di rigenerazione e riqualificazione dei singoli morfotipi.

L’unità minima presa in esame è il “Tessuto urbano”, ossia l’insieme di lotti fabbricati distinguibili dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze. Ogni tessuto urbano, secondo il criterio della prevalenza, è riconoscibile per formazione storica, per sistemi insediativi urbani (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie), per tipi edilizi e per funzione prevalente (residenziale, produttiva-commerciale, specialistica, mista).



I tessuti urbani indivisuati sono:

1-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi –

T.R.2. Tessuto ad 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.5. Tessuto pavillonaire

T.R.6. Tessuto a tipologie miste

T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

2-TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

T.R.8 Tessuto lineare

-T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso

3-TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 Campagna abitata

T.R.11. Campagna urbanizzata

T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

4-TESSUTI DELLA CITTA’ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva 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

Per ognuno dei tessuti urbani elencati il P.I.T./P.P.R. descrive le ***caratteristiche***, individua ***i valori e le opportunità***, evidenzia le ***criticità***, definisce ***obbiettivi specifici***.

2 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi del Comune di Casciana Terme Lari

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari rientra in due morfotipi insediativi individuati dal P.I.T./P.P.R.:

- la parte pianeggiante a nord, corrispondente ai centri urbani di Perignano, Lavaiano e Quattrostrade può essere ricondotta alla tipologia insediativa del:
  - **MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE** n.2, Articolazione territoriale: 2.2 Valdarno inferiore;
- la parte collinare a sud corrispondente a tutti i centri collinari e alla piana del Cascina rientra nel:
  - **MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE** n.5, Articolazioni territoriali: 5.2 Le colline pisane,. 5.3 La val d'Era.

La prima tavola evidenzia tali appartenenze che consentono altresì di leggere non solo i legami di carattere insediativo e infrastrutturale ma anche fisico-ambientale e rurale.

Il primo P.I.T. regionale su cui fu redatto il Piano Strutturale del Comune di Lari, individuava quattro sistemi territoriali regionali: " La Toscana dell'Arno", "La Toscana dell'Appennino, "La Toscana meridionale e delle colline interne" e " La Toscana della Costa e dell'Arcipelago".

In quella occasione il Piano Strutturale del Comune di Lari ravvisò la propria appartenenza a due sistemi territoriali, "La Toscana dell'Arno" a prevalente carattere residenziale, produttivo e commerciale, e " La Toscana meridionale e delle colline interne", a prevalente carattere residenziale, agricolo e turistico, mentre il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme ravvisò la propria appartenenza esclusivamente a questo secondo sistema territoriale regionale.

Vi è dunque una continuità di lettura fra il primo P.I.T. e il nuovo P.I.T./P.P.R.: l'analisi effettuata dal P.I.T./P.P.R. è oggi molto più articolata e approfondita attraverso l'utilizzo del concetto di morfotipo insediativo che evidenzia la struttura policentrica degli insediamenti e le relazioni fra essi.

Con la seconda tavola si evidenzia che il carattere policentrico degli insediamenti è ben presente e salvaguardato anche a livello comunale. Questa carta oltre a evidenziare la struttura policentrica esistente nel territorio, che già i piani strutturali vigenti nei due Comuni evidenziava e valorizzava, contiene anche una ipotesi progettuale a livello comunale del sistema insediativo con l'individuazione di **CENTRI URBANI MAGGIORI** e **CENTRI URBANI MINORI**, appartenenti al "territorio urbanizzato", e INSEDIAMENTI MINORI, appartenenti al "territorio rurale", oltre alle reti di connessione.

Rispetto ai due piani strutturali precedenti l'ipotesi contenuta nel presente Piano Strutturale, come meglio si evince dalla Carta dei Sistemi e sottosistemi territoriali, oltre che dalle Norme e dalla Relazione illustrativa di progetto, tende a razionalizzare il sistema insediativo nel suo complesso gerarchizzandolo e consentendo altresì di ridurre il consumo di suolo rurale per fini insediativi.

Per quanto concerne **I MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** le parti nuove dei centri urbani interni al territorio comunale si ritrovano in diversi dei Morfotipi citati individuati dal P.I.T./P.P.R. ed in taluni casi il nuovo P.S., grazie ad una scala più grande, corregge l'attribuzione effettuata dal P.I.T./P.P.R.. Rispetto ai Morfotipi del P.I.T./P.P.R. nei capitoli successivi del presente documento viene fatta un'analisi puntuale per i singoli centri urbani, tuttavia nel presente documento si è ritenuto utile evidenziare, almeno per il territorio in oggetto, anche un'anali articolata temporalmente in tre fasi, le ultime due delle quali interessano i morfotipi delle "urbanizzazioni contemporanee".

Le tavole che seguono contengono per ogni centro urbano, corrispondenti alle precedenti **U.T.O.E.** a prevalente carattere residenziale e alle precedenti **U.T.O.E.** a prevalente carattere produttivo, l'evidenziazione di tre fasi, di cui le ultime due si riferiscono ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**:

- La parte storica del centro urbano, che per alcuni costituisce la matrice storica di formazione, (radiale intorno al castello, villa-fattoria, sviluppo di crinale, sviluppo lungo strada importante di collegamento sovracomunale, sviluppo in corrispondenza della intersezione di due strade principali) che già nei piani strutturali vigenti era posta come invariante strutturale.
- Le espansioni post-belliche, in taluni casi effettuate antecedentemente alla adozione dei primi strumenti di pianificazione databili agli anni settanta, in altri casi anche grazie agli strumenti di pianificazione successivi, comunque sino ai piani strutturali redatti in base alla L.R. 5/95: in ogni caso si evidenzia,come giustamente il P.I.T./P.P.R. ravvisa, uno sviluppo per aggiunte con carenza di urbanizzazioni, spazi pubblici, qualità formale e urbanistica e scarsa connessione con le parti storiche di origine. Le ragioni stanno in buona parte nell'uso invalso anche negli strumenti urbanistici di prima generazione degli interventi diretti (Zone omogenee B o D di completamento) o in interventi soggetti a piani attuativi convenzionati non disegnati sullo strumento urbanistico generale e quindi ascrivibili al concetto di lottizzazioni, dove non prevale il disegno urbano nel suo complesso e la connessione con la città o il borgo, ma i lotti edificabili e gli standard non rappresentano occasioni di riqualificazione urbana ma una pura contabilità parametrica.
- La parte dei centri pianificata con i piani strutturali ex legge 5/95: questi già si erano posti il tema della riqualificazione dei margini e della riorganizzazione urbana disegnando l'assetto urbano a livello di piano urbanistico generale e imponendo agli operatori privati l'attuazione di quel disegno urbano previsto a livello di Regolamento Urbanistico attraverso piani attuativi convenzionati e perequati all'interno. Tale sistema ha funzionato tuttavia esso ha ancora bisogno di tempo per essere completato ed in taluni casi rivisto e corretto o adeguato.

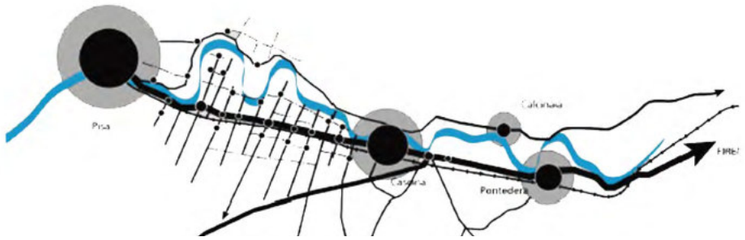
Il Piano Strutturale, partendo da una lettura dei morfotipi insediativi proposta dal P.I.T./P.P.R. e ravvisando che già i precedenti Piani Strutturali di prima generazione degli ex Comuni di Lari e di Casciana Terme si erano posti l'obbiettivo di definire limiti urbani certi rispetto al territorio rurale attraverso la ricostituzione dei margini urbani secondo un criterio non "burocratico" ma di progetto che tendesse a ricomporre in un unicum le parti storicizzate, le espansioni post-belliche precedenti alla L.R. 5/1995, e la nuova pianificazione effettuata con i nuovi piani strutturali e i nuovi Regolamenti urbanistici, comprensiva di previsioni di opere pubbliche e di opere edilizie, attraverso l'uso generalizzato della perequazione urbanistica convenzionata e la riduzione degli interventi diretti, intende ricollegarsi alla impostazione data dagli stessi, verificando la consistenza dei centri urbani, articolandola fra centri urbani maggiori e minori,confermando e se necessario correggendo i limiti urbani dei centri già definiti con un ottica di riorganizzazione urbana dei centri stessi anche in funzione della ottimizzazione dei servizi pubblici e della qualità urbana.

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di salvaguardare il sistema policentrico e reticolare del sistema insediativo di Casciana Terme Lari senza sacrificare la qualità urbanistica del sistema urbano comunale, anzi attraverso la riqualificazione dei centri stessi favorire il funzionamento e il mantenimento di un reale policentrismo insediativo come parte del policentrismo sovracomunale e regionale.

La riduzione del consumo di suolo si ottiene da un lato attraverso la riduzione dei perimetri del territorio urbanizzato dei centri urbani maggiori e minori, dall'altro con l'asportazione dal sistema insediativo di tipo urbano dei centri minori che nella nuova articolazione sistemica del P.S. acquistano il ruolo di Insediamenti minori appartenenti al territorio rurale.

1 MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANI ALLUVIONALI

1.3 PIANA PISA-LIVORNO-PONTDERA



2 MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE

2.2 MEDIO VAL D'ARNO

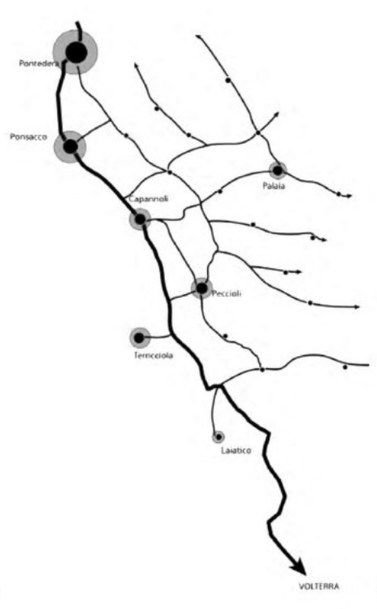


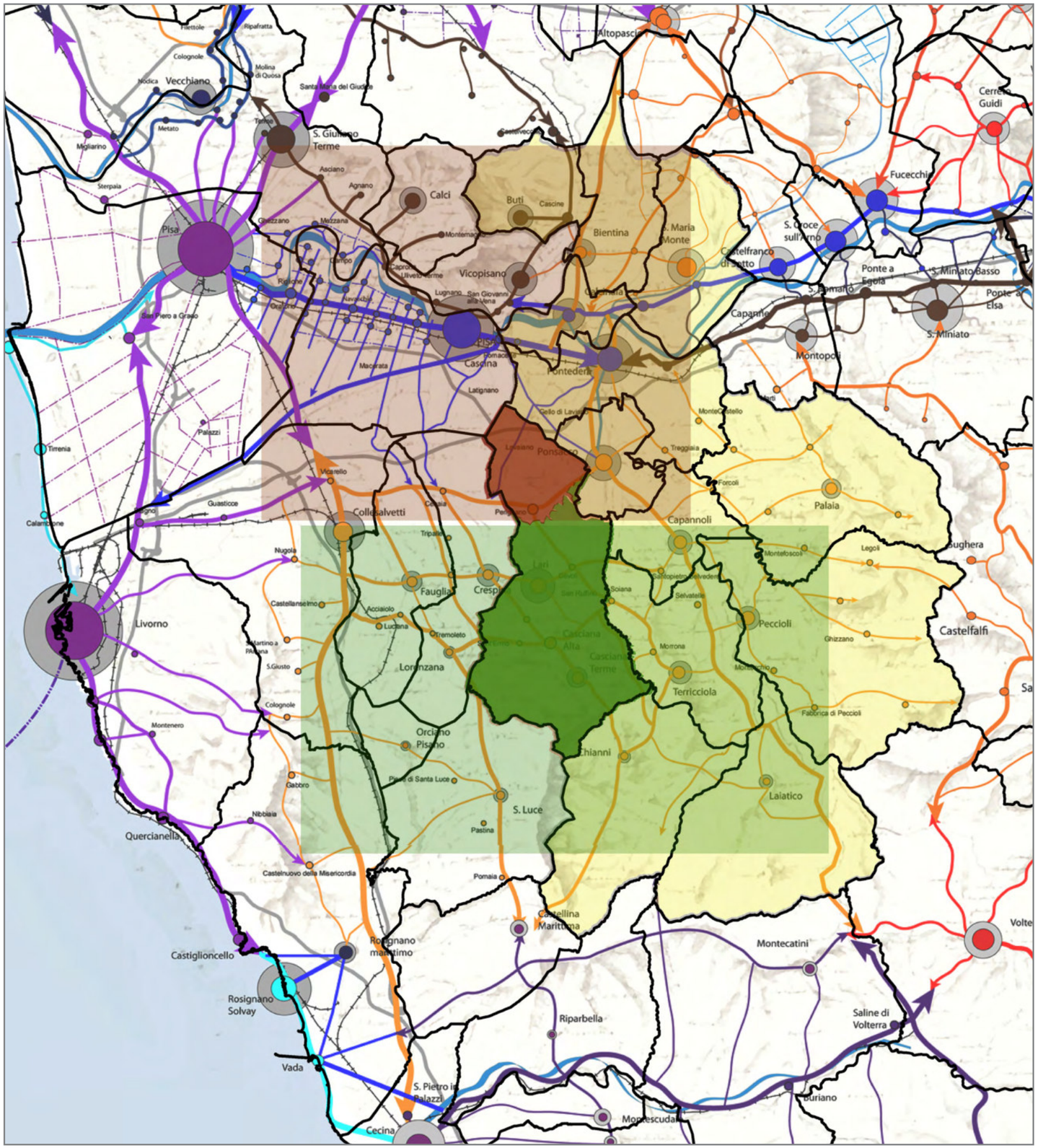
5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

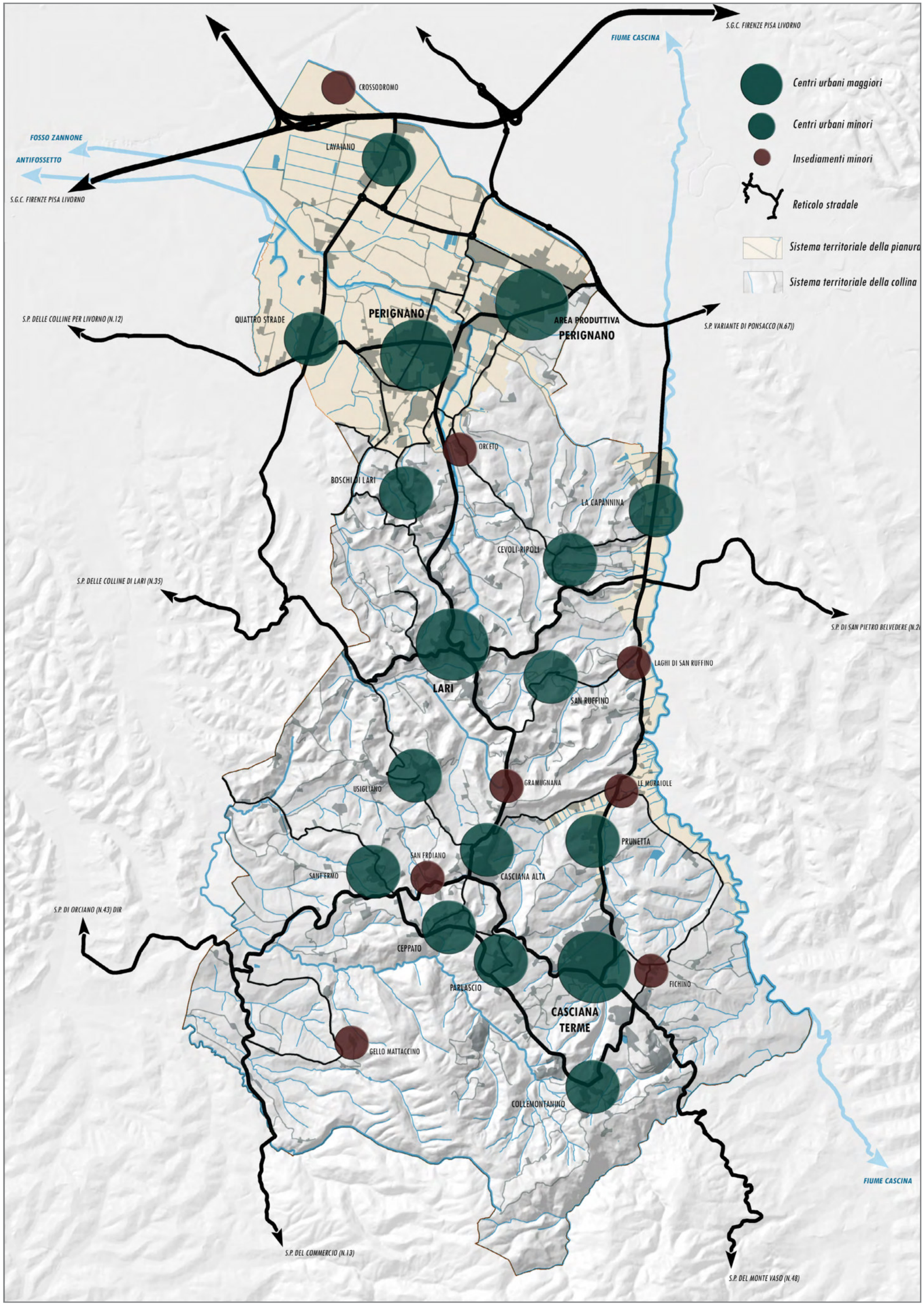
5.2 LE COLLINE PISANE



5.3 LA VAL D'ERA






S.G.C. FIRENZE PISA LIVORNO
FIUME CASCINA
Centri urbani maggiori
Centri urbani minori
Insediamenti minori
Reticolo stradale
Sistema territoriale della pianura
Sistema territoriale della collina
CROSSODROMO
FOSSO ZANNONE
ANTIFOSSETTO
S.G.C. FIRENZE PISA LIVORNO
LAVAIANO
S.P. DELLE COLLINE PER LIVORNO (N.12)
QUATTRO STRADE
PERIGNANO
AREA PRODUTTIVA
PERIGNANO
S.P. VARIANTE DI PONSACCO (N.67))
ORCETO
BOSCHI DI LARI
LA CAPANNINA
CEVOLI-RIPOLI
S.P. DELLE COLLINE DI LARI (N.35)
S.P. DI SAN PIETRO BELVEDERE (N.2
LAGHI DI SAN RUFFINO
LARI
SAN RUFFINO
USIGLIANO
GRAMIGNANA
LE MURAIOLE
PRUNETTA
SAN FRDIANO
SANT'ERMO
CASCIANA ALTA
S.P. DI ORCIANO (N.43) DIR
CEPPATO
PARLASCIO
FICHINO
CASCIANA
TERME
GELLO MATTACCINO
COLLEMONTANINO
FIUME CASCINA
S.P. DEL COMMERCIO (N.13)
S.P. DEL MONTE VASO (N.48)

3 - I CENTRI URBANI come componenti del territorio urbanizzato

I centri urbani , nella organizzazione sistemica del presente Piano Strutturale corrispondono ai centri abitati che costituiscono il sistema insediativo di tipo urbano del territorio comunale di Casciana Terme Lari.

Essi rappresentano "**il territorio urbano**", sono suddivisi in centri maggiori e centri minori e rappresentano la struttura insediativa policentrica comunale così come definita nella III Invariante Strutturale del nuovo P.I.T./P.P.R..

Nel Comune di Casciana Terme Lari sono presenti 17 Centri urbani di cui 14 a prevalente carattere residenziale e 3 a prevalente carattere produttivo/commerciale. Questi ultimi tre sono:

- il TUP2 " Territorio urbanizzato di Perignano" a prevalente carattere produttivo/commerciale, caratterizzato dalla presenza delle attività produttive e commerciali legate al filiera del mobile e dell'arredamento;
- il TUP5 " Territorio urbanizzato di La " a prevalente carattere produttivo/commerciale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di varia tipologia;
- TUP6 " Territorio urbanizzato di Pruneta" a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale" caratterizzato dalla presenza di attività artigianali e commerciali di varia tipologia.

Il TUP2 è ubicato nel Sub-sistema Territoriale dalla Piana (P) del Fosso Zannone, nella parte nord del territorio comunale, mentre il TUP5 e il TUP6 sono ubicati nel Sub-sistema Territoriale della Piana (P) del Fiume Casciana, ambedue collocati lungo la strada provinciale del Commercio.

Gli altri 14 Centri urbani hanno un carattere prevalentemente residenziale, quand'anche alcuni abbiano al proprio interno piccole zone artigianali: il TUP1 " Territorio urbanizzato di Perignano, Casine Spinelli", il TUP3 "Territorio urbanizzato di Quattro Strade" e il TUP4 "Territorio urbanizzato di Lavaiano" sono ubicati nel Sub-sistema Territoriale della Piana del Fosso Zannone nella parte nord del territorio comunale e connotano il Sub-sistema Urbano di Pianura (P), mentre ilTUC1 "Territorio urbanizzato di Lari", ilTUC2 Territorio urbanizzato di Casciana Terme", ilTUC3 "Territorio urbanizzato di Cevoli Ripoli ", il TUC4 "Territorio urbanizzato di Casciana Alta", il TUC5 "Territorio urbanizzato di Boschi di Lari ", il TUC6 "Territorio urbanizzato di San Ruffino", ilTUC7 "Territorio urbanizzato di Usigliano",il TUC8 "Territorio urbanizzato di Collemontanino", il TUC9 "Territorio urbanizzato di Parlascio", il TUC10 "Territorio urbanizzato di Ceppato" e il TUC11 "Territorio urbanizzato di Sant'Ermo" sono ubicati nel Sistema Territoriale della Collina al centro e a sud del territorio comunale e connotano il Sub-sistema Urbano della Collina (C).

Il Centro urbano/ Territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (TUP2) ha rilevanza sovracomunale e rappresenta una componente importante del sistema produttivo della Valdera assieme al polo produttivo di Pontedera, Calcinaia e Bientina.

I Centri urbani/Territori urbanizzati a prevalente carattere produttivo/commerciale di La Capannina (TUP5) e Prunetta (TUP6), oltre alle piccole zone artigianali poste nei Centri Urbani di Quattro Strade (TUP3) e Lavaiano T(UP4) hanno un carattere prevalentemente comunale.

Nell'ambito del carattere policentrico del sistema insediativo comunale il TUP1, il TUC1 e il TUC2 corrispondono ai Centri urbani maggiori e sono ubicati in maniera razionale sul territorio comunale, uno al nord, uno al centro e l'altro a sud, come si può vedere nella tav. pag. 10, mentre gli altri si configurano come Centri urbani minori, anch'essi distribuiti in maniera diffusa e organica nel territorio comunale.

Il concetto di prevalenza, già anticipato dai Piani Strutturali precedenti, ha il significato di affermare il carattere di polifunzionalità dei centri del sistema urbano comunale, superando sia urbanisticamente che dimensionalmente il concetto di omogeneità tipico dello zoning tradizionale e anche del Regolamento Regionale 32/R.

Infatti, come si può evidenziare nella illustrazione della articolazione delle funzioni contenute nel Regolamento Regionale effettuata all'art. 24 N.T.A., l'intento del presente Piano Strutturale, e soprattutto del futuro Piano Operativo, è quello di riaggregare le funzioni elencate nel Regolamento Regionale secondo criteri di complementarietà e compatibilità ambientale, più attinenti alle dinamiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti nei centri urbani e produttivi.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di far convivere nei centri urbani tutte quelle funzioni compatibili con la residenza e tali da qualificare la vita dei centri stessi evitando quartieri dormitorio e/o monofunzionali.

All'interno dei Centri urbani a prevalente carattere residenziale sopra citati pertanto potranno trovare collocazione sia le funzioni riconducibili a quelle residenziali, così come definite nelle tabelle del dimensionamento art. 25 N.T.A., sia quelle commerciali di medie strutture di vendita, quelle turistico ricettive e quelle direzionali.

Analogamente negli insediamenti a prevalente carattere produttivo/commerciale potranno trovare collocazione funzioni complementari della residenza, limitando quest'ultima a quelle esistenti o funzionali alla guardianeria, le medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto dell'art. 26 della L.R. 65/2014 e s.m.e i. le funzioni turistico/ricettive e le attività complementari, le funzioni direzionali e le attività complementari.

Utilizzare il dimensionamento per le funzioni principali e per le funzioni complementari e compatibili consente di facilitare la gestione degli strumenti urbanistici rendendola più trasparente e monitorabile.

Con tale impostazione acquista importanza la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici siano essi il Piano Operativo che i Piani Attuativi, in quanto in quelle scelte è possibile valutare concretamente la compatibilità ambientale delle singole funzioni insediabili in un determinato contesto urbano o produttivo.

Territorio urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale (TUP1) 17

Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2) 27

Territorio urbanizzato di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale (TUP3).....41

Territorio urbanizzato di Lavaiano a prevalente carattere residenziale (TUP4).....48

Territorio urbanizzato di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP5) 54

Territorio urbanizzato di Prunetta a prevalente carattere artigianale/servizio polifunzionale (TUP6).....60

Territorio urbanizzato di Lari a prevalente carattere residenziale (TUC1).....66

Territorio urbanizzato di Casciana Terme a prevalente carattere residenziale (TUC2) 76

Territorio urbanizzato di Cevoli, Ripoli a prevalente carattere residenziale (TUC3).....86

Territorio urbanizzato di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale (TUC4) 94

Territorio urbanizzato di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale (TUC5).....100

Territorio urbanizzato di San Ruffino a prevalente carattere residenziale (TUC6).....106

Territorio urbanizzato di Usigliano a prevalente carattere residenziale (TUC7) 112

Territorio urbanizzato di Collemontanino a prevalente carattere residenziale (TUC8).....118

Territorio urbanizzato di Parlascio a prevalente carattere residenziale (TUC9) 124

Territorio urbanizzato di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10).....130

Territorio urbanizzato di Sant’Ermo a prevalente carattere residenziale (TUC11) 136

LEGENDA

R.U - Comune di Lari
Stato di attuazione dei comparti

- PdR (Piano di Recupero)
- Zona B IDC
- Zona C
- Zona D2
- Zona F1
- Zona F2

- Comparto attuato
- Comparto non attuato

- Zona A: Aree storicizzate
- Zona B: Aree di completamento a prevalente carattere residenziale
- Zona C: Aree di espansione a prevalente carattere residenziale
- Zona D1: Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale
- Zona D2: Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale
- Zona F1: Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche ai sensi del D.M 1444/68
- Zona F2: Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo
- Zona F3: Aree destinate a verde privato
- Zona F4: Aree destinate ad interventi di difesa, di regimazione, sistemaz. idraulica/idrogeologica e relative pertinenze
- Zona P: Aree destinate a parcheggi pubblici del D.M 1444/68
- Patrimonio edilizio storico architettonico e ambientale
- Comparto soggetto a piano attuativo
  Zona di recupero soggetta a PdR
- Aree da cedere all'amministrazione comunale attraverso meccanismi perequativi

1 - Numero del comparto
(A) (*) -si rimanda alla tabella

- Confine amministrativo Casciana Terme-Lari
- Confine amministrativo ex-Comune di Lari

R.U - Comune di Casciana Terme
Stato di attuazione dei comparti

- PdR (Piano di Recupero)
- Servizi e attrezzature
- Zona B4
- Zona C2
- Zona D2
- Zona F
- Zona ex turistico ricettiva e residenziale

- Comparto attuato
- Comparto non attuato

L'AMBITO DELL'EDIFICATO STORICO Art.44
Equiparabile alla Z.T.O "A" art.2 D.M 1444/68
Individuato nell'allegato 2 del R.U

- Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali. "A1"
- Edifici vincolati dalla L.42/2004
- Edifici non vincolati ai sensi dellla legge 42/2004 ma ad essi assimilati
- Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico". "A2"
- Edificato di interesse architettonico tipologico. "A3"

L'AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE Art.45
Equiparabile alla Z.T.O "B" art.2 D.M 1444/68

- Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto. "B1"
- Aree ad edificazione aperta prive di assetto urbano coerente e percepibile. "B2"
- Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio. "B3"
- Aree di completamento residenziale. "B4"
- Aree di completamento residenziale. "B5"
- Aree sottoposte a P.A vigenti (la sigla riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)
- Attività produttive interne al Subsistema Insediativo

L'AMBITO DELL'EDIFICATO PREVISTO DAL R.U Art.46-47
Equiparabile alla Z.T.O "C" art.2 D.M 1444/68

- Aree da sottoporre a PdR (il numero indica il riferimento alle N.T.A)
- Aree soggette a concessione secondo il previgente S.U

- "C1" PdL
- Insediamenti PEEP. "C2"

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Art.49
Equiparabile alla Z.T.O "D" art.2 D.M 1444/68

- Aree produttive in saturazione. "D1". Art.50
- Aree produttive previste dal R.U. "D2". Art.51
- Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo "F". Art.52
- Aree sottoposte a P.A vigenti (la sigla riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)

Area non soggetta ad edificazione

ZONA AGRICOLA Art.10
Equiparabile alla Z.T.O "E" art.2 D.M 1444/68

- Zone agricole ordinarie interne alle UTOE. "E3". Art.13
- Zone agricole speciali "Orti periurbani" soggette a piano unitario d'ambito. "E4". Art.14

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO. Art.55

- Aree a parcheggio pubblico
- Parchi delle ville ed ambiti ambientali invarianti. Art.29
- Piazza
- Servizi (voci accorpate)
- Verde di arredo termale non edificandi. Art.57 com.5
- Verde pubblico Art..58
- Verde sportivo Art.58

PREVISIONI DI R.U

- Aree mantenute a parcheggio privato
- Aree a parcheggio pubblico
- Servizi (voci accorpate)
- Verde privato Art.48
- Verde pubblico Art.58
- Verde sportivo Art.58 (invariante. art.6 P.S)

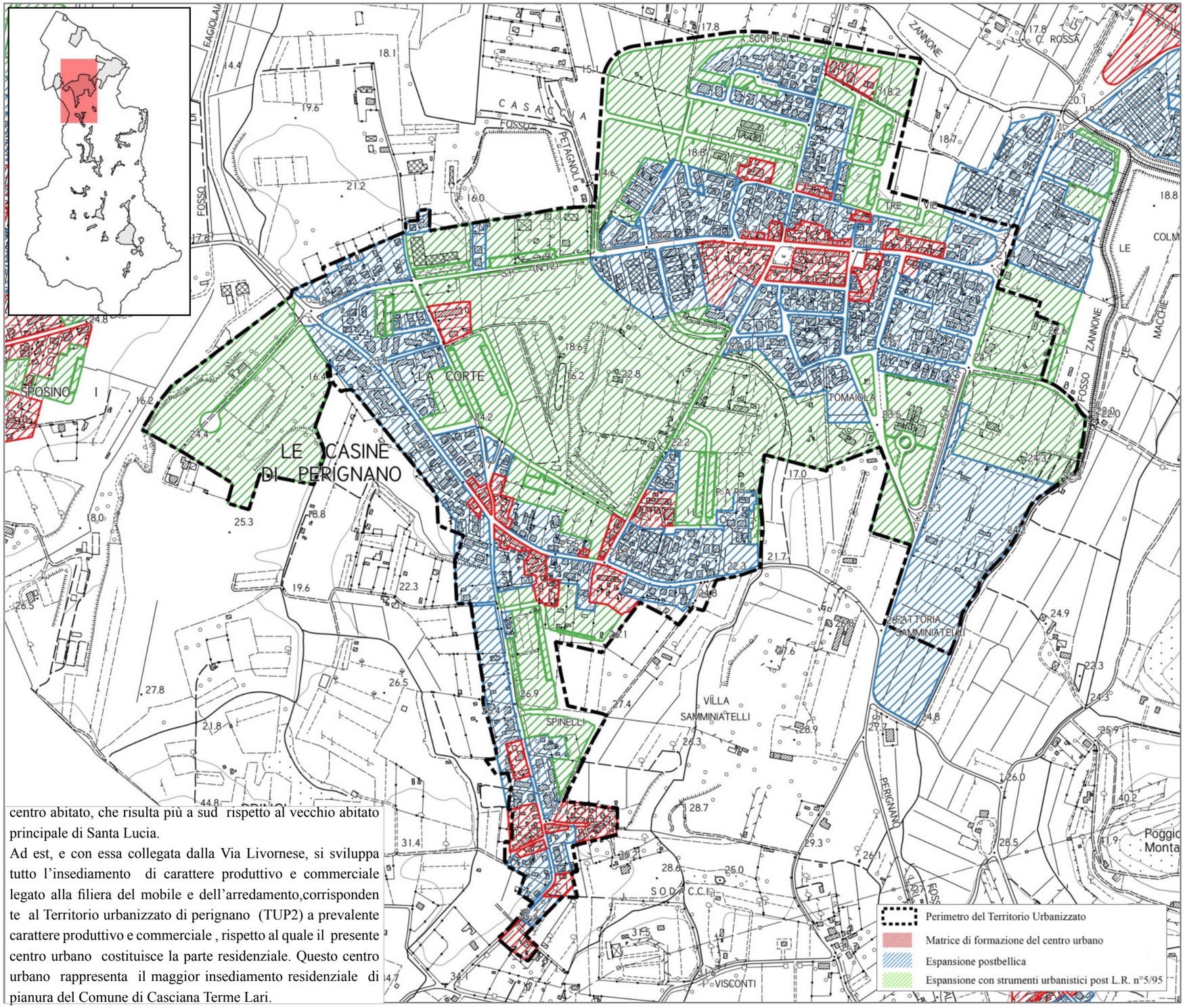
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

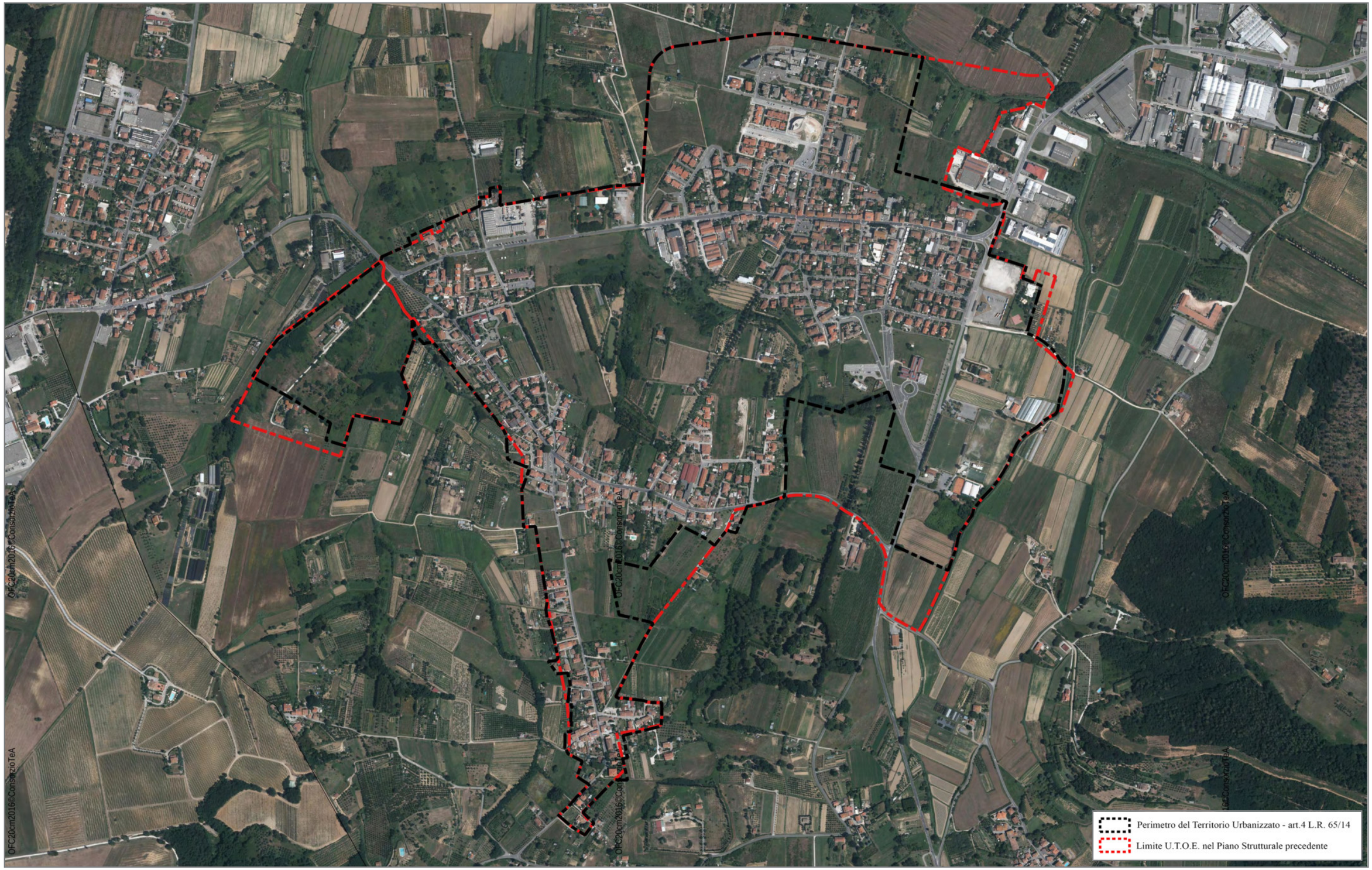
Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è costituito da tre insediamenti contigui, quello principale di Perignano, sorto come centro abitato alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S.Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte negli anni del dopoguerra, e gli altri Casine e Spinelli sviluppatisi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la Via Livornese S.P.n.12 e la strada per Lari e le aree intermedie come elemento di connessione. Perignano trova pertanto la sua matrice storica di formazione ottocentesca lungo la Strada Provinciale delle Colline per Livorno (Via livornese), mentre Casine e Spinelli hanno il loro nucleo originario di formazione lungo due strade che collegano la piana con le colline di Lari.

I tre centri, nel periodo post-bellico, pur crescendo, rimanevano separati in termini urbanistici : Casine e Spinelli si caratterizzavano prevalentemente come periferia di Perignano, privi di servizi e centralità urbane , mentre Perignano, nucleo più importante per la presenza di servizi , si sviluppava anch'esso in modo disomogeneo, più ordinato a sud della Via livornese e lungo la stessa, con servizi e centralità urbane, più disordinato a nord oltre la stessa strada provinciale. Tale sviluppo post-bellico è stato frutto della tipologia della pianificazione di allora fatta principalmente di interventi diretti , quand'anche attuati sulla base di strumenti urbanistici pubblici della prima generazione .

Perignano, località di origini romane (Perenius), durante il medioevo era comune indipendente, composto principalmente da due nuclei : S. Andrea e S. Lucia, corrispondenti alle due chiese registrate nella Diocesi di Lucca, Sant'Andrea e Santa Lucia. I Pisani, che ebbero il controllo del territorio per periodi più lunghi, curarono la costruzione e la manutenzione di una fitta rete di canali che garantì all'economia agricola medievale perignanese un certo sviluppo. Nel 1370 i pisani vi costruirono fortificazioni contro Firenze, distrutte da quest'ultima nel 1389. Con la dominazione fiorentina il territorio di Perignano iniziò ad essere abbandonato e l'agricoltura dovette lasciare il passo alla pastorizia. Nel XV secolo la popolazione perignanese dovette lasciare il territorio per trasferirsi soprattutto nella zona collinare di Lari, dove il Comune continuò a riunirsi regolarmente. Nel XVIII secolo, con l'arrivo da Vienna degli Asburgo-Lorena e di nuove famiglie aristocratiche (come i Papasogli, di origine greca), l'economia si riprese. Con la costruzione, nel XIX secolo, della strada Firenze-Livorno , voluta dai regnanti lorenesi iniziò la costruzione dell'attuale centro abitato, che risulta più a sud rispetto al vecchio abitato principale di Santa Lucia.

Ad est, e con essa collegata dalla Via Livornese, si sviluppa tutto l'insediamento di carattere produttivo e commerciale legato alla filiera del mobile e dell'arredamento,corrispondente al Territorio urbanizzato di perignano (TUP2) a prevalente carattere produttivo e commerciale , rispetto al quale il presente centro urbano costituisce la parte residenziale. Questo centro urbano rappresenta il maggior insediamento residenziale di pianura del Comune di Casciana Terme Lari.





TERRITORIO URBANIZZATO DI PERIGNANO, CASINE-SPINELLI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE **(TUP1)**

MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Perignano Casine Spinelli tre Morfotipi insediativi:

- T.R.5. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto puntiforme.
- T.R.6. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste
- TR8-TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

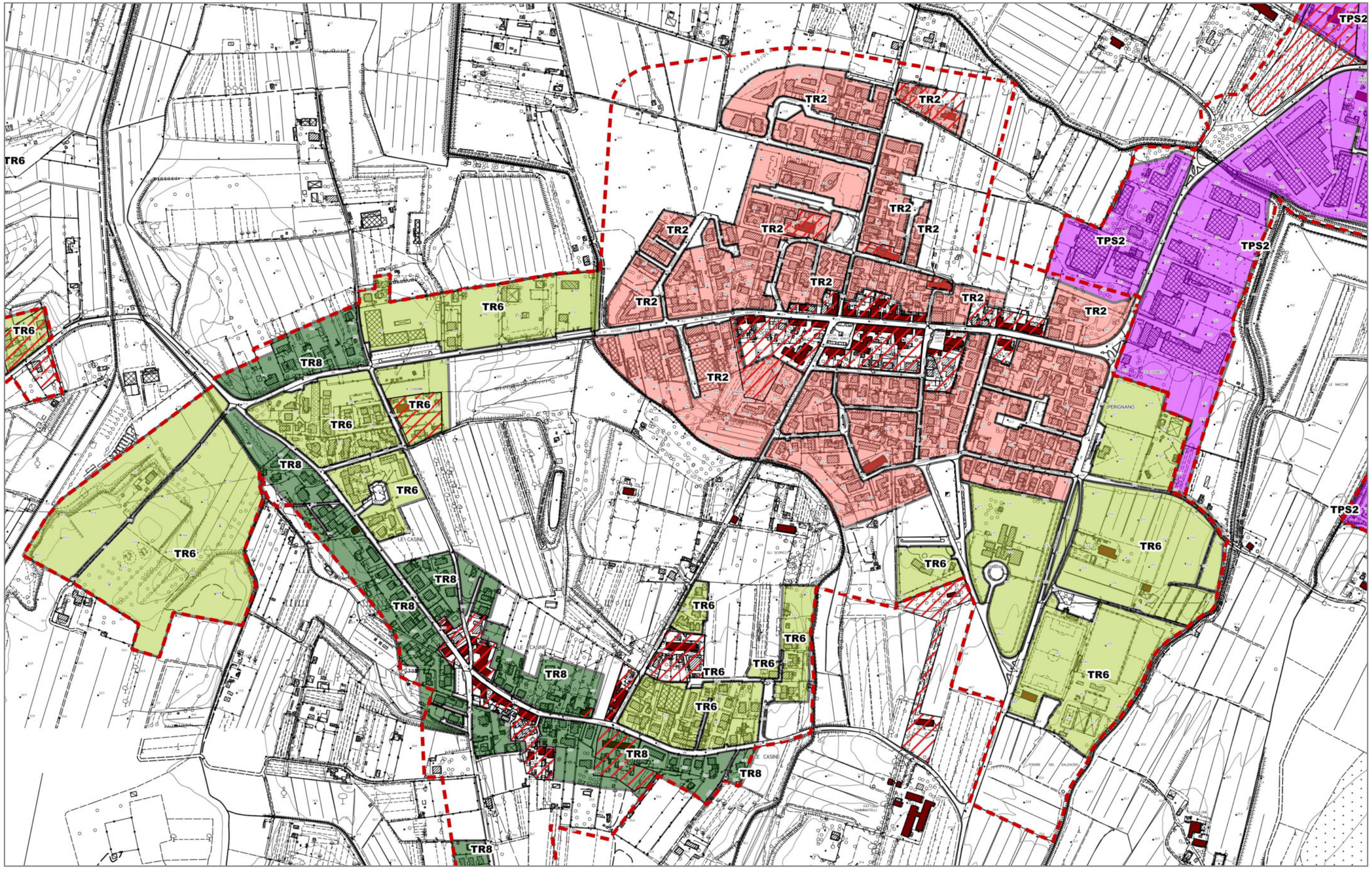
Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma i morfotipi TR6 e TR8 e introduce, in luogo del TR5, in quanto ritenuto non appropriato, il T.R.2 e pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro urbano di Perignano, Casine-Spinelli sono il:

- **TR2 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto";**
- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste";**
- **TR8 "TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIO-NE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare";**

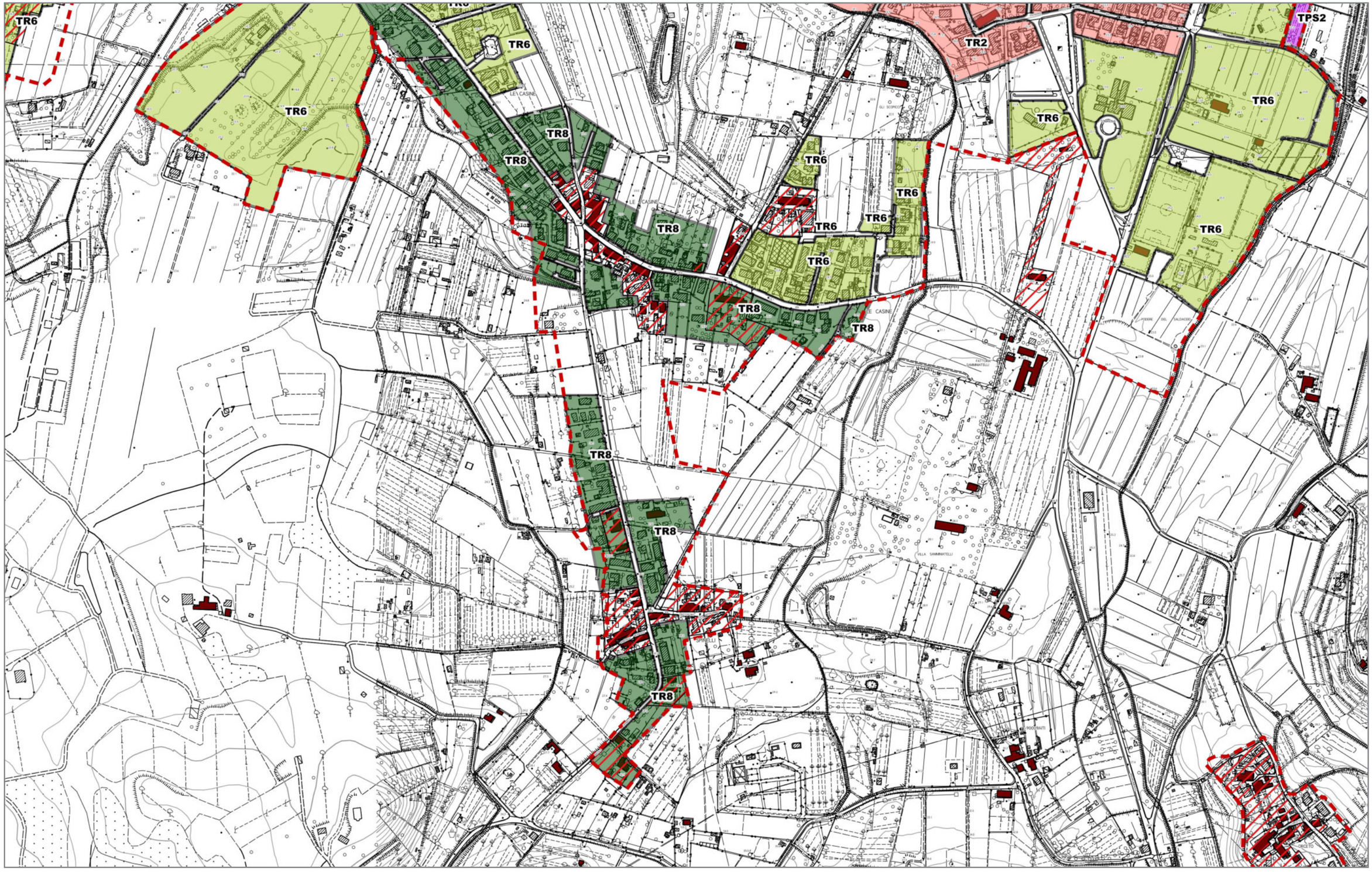
Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP1):
  - Definire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
  - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;
  - Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP1):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TR8: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP1):
  - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

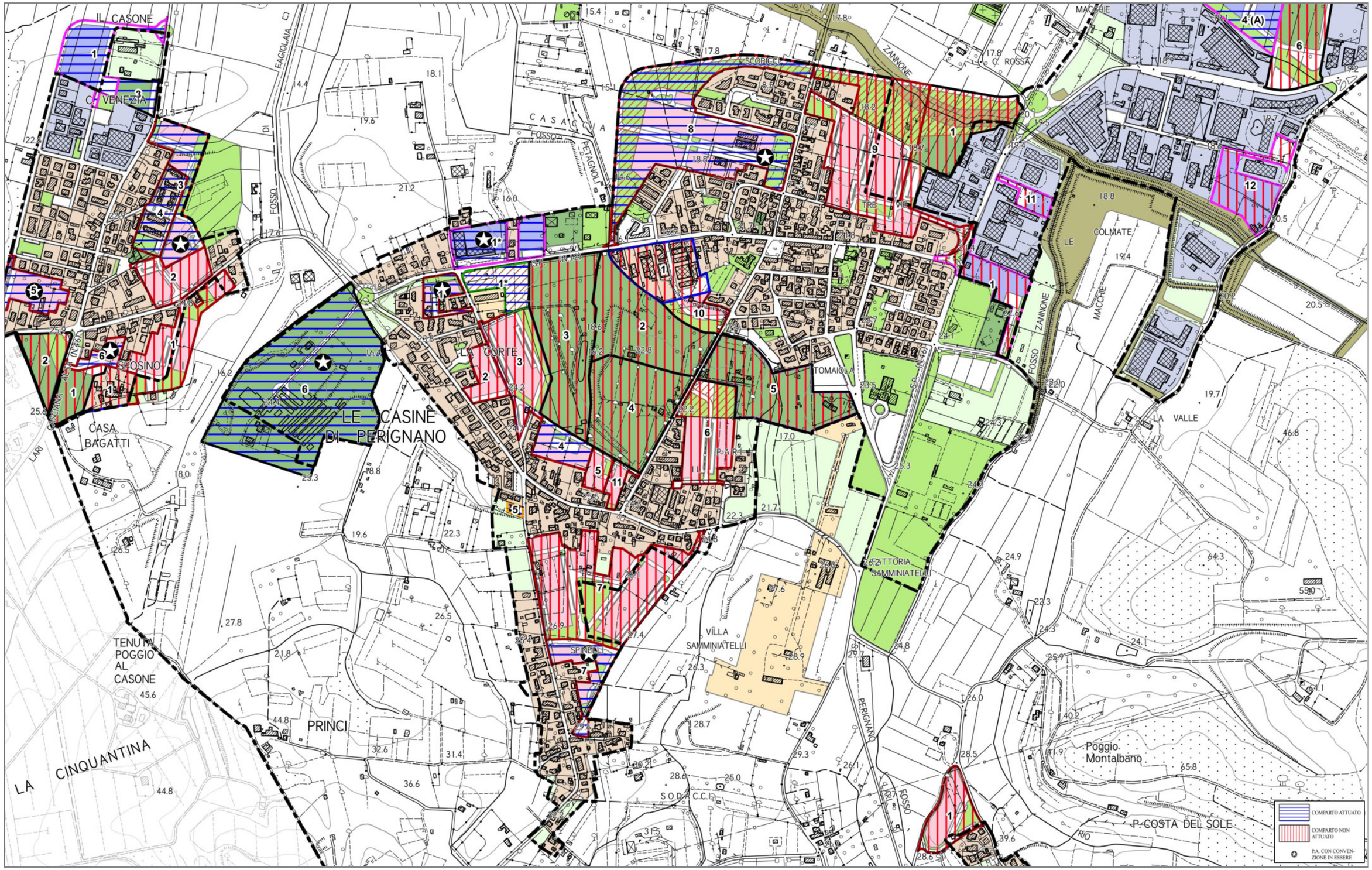
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai Morfotipi che interessano il Centro urbano TUP1, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.

Il primo P.S. ha cercato di unificare in un unica U.T.O.E., intesa come entità urbana, le tre componenti insediative, Perignano, nucleo principale, Casine e Spinelli, piccoli nuclei periferici posti a sud ovest di Perignano, al fine di dare una forma urbana definitiva a questa U.T.O.E., individuando limiti urbani certi e prevedendo centralità urbane al fine di interrompere lo sviluppo lungostrada che aveva caratterizzato la precedente pianificazione urbanistica, e recuperando a funzioni ricreative, sportive e ambientali l'area centrale, posta fra i suddetti insediamenti, definita appunto ambito di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli.

Il nuovo P.S., in relazione allo stato di attuazione del R.U., che ha avviato alcune previsioni contenute nel primo P.S., conferma tale ipotesi di assetto urbano, ricomprendendo all'interno del TUP1 anche il comparto di Recupero della Fagiolaia, già U.T.O.E. autonoma nel primo P.S., posto ad ovest di Perignano lungo la via livornese, data la contiguità con Casine e Perignano, al fine di dare unitarietà urbanistica e funzionale a quattro insediamenti contigui e diversamente serviti in termini di servizi e spazi pubblici : l'idea originaria di ricondurre ad unità urbana Perignano, dove sono ubicati i servizi principali e Casine -Spinelli, aggregati di case carenti di servizi collettivi appare tuttora valida anche per il previsto insediamento di recupero della Fagiolaia .

Tale strategia risulta tuttora valida e confermata dal nuovo P.S. anche alla luce degli obbiettivi specifici definiti dal P.I.T./ P.P.R. per i tre morfotipi che caratterizzano il Centro urbano di Perignano Casine Spinelli.

A sud della Via Livornese viene confermata l'idea di utilizzare l'area centrale di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli quale parco urbano territoriale per attività ricreative e per il tempo libero anche prevedendo forme di partenariato pubblico-privato, in ogni caso tale area deve mantenere la consistenza di area verde quand'anche dotata di servizi collettivi. In essa non potranno essere previste edificazioni di tipo residenziale, e le eventuali strutture connesse ai servizi collettivi dovranno essere ubicate in prossimità dei tessuti edificati esistenti al fine di mantenere l'unitarietà delle aree verdi per ragioni di connessione ecologica.

A nord della Via Livornese, l'obbiettivo del P.S. e del RU vigenti, era quello di dare completezza urbana agli insediamenti già realizzati negli anni precedenti migliorando gli elementi di collegamento con la via provinciale e con il centro di Perignano.

Il nuovo P.S. conferma la scelta strategica di un corridoio infrastrutturale a nord degli insediamenti esistenti e previsti e a sud della Fossa Nuova, in ogni caso nel nuovo P.S. tale corridoio si configura come corridoio verde che costituisce un limite urbano certo suscettibile di ospitare anche una strada alternativa alla via livornese passante all'interno del centro urbano.

La nuova strada di circonvallazione, nella parte Nord del territorio urbanizzato che servirà a collegare tale zona con la Via Sicilia e la zona produttiva/commerciale di Perignano, di cui al TUP2, dovrà essere corredata di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilità in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.

Il complesso cimiteriale è stato lasciato all'interno del territorio rurale esterno al territorio urbanizzato pur caratterizzandosi come servizio pubblico di tipo urbano: a tale scopo è necessario migliorare i collegamenti pedonali con tale struttura.

Le aree di espansione già previste, e attuate in parte , avevano lo scopo di dare unitarietà all'insediamento principale della Piana; esse , in sede di Piano Operativo, potranno essere modificate e riviste nell'assetto interno senza sacrificare la qualità urbanistica delle previsioni, con l'utilizzo di strumenti più snelli previsti dalla L.R. 65/2014, quali i P.U.C. (Progetti Unitari Convenzionati), e utilizzando alcune aree anche come "atterraggio " per ospitare volumi da dismettere e trasferire da altre parti del territorio urbanizzato o dal territorio rurale attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica " a distanza" e per ospitare quote di social housing.

Si prevede la possibilità di recuperare gli immobili produttivi posti nel centro urbano di Perignano, a sud della Via Livornese attraverso il trasferimento delle volumetrie in parti del territorio urbanizzato a ciò destinate dallo strumento operativo, destinando gli spazi recuperati a funzioni urbane e si prevede l'eliminazione delle previsioni a carattere artigianale e commerciale a nord della Via Livornese nella parte ovest di Perignano e il mantenimento di sole funzioni di servizio pubbliche e/o private.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutte le parti dell'insediamento una composizione architettonica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, insegne e arredi e attrezzature per attività commerciali . Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

Ogni intervento nuovo e di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.

Si dovranno riqualificare i fronti urbani verso l'esterno; nella definizione del nuovo margine/limite urbano si dovranno mantenere/ricreare nuove relazioni con il territorio aperto.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

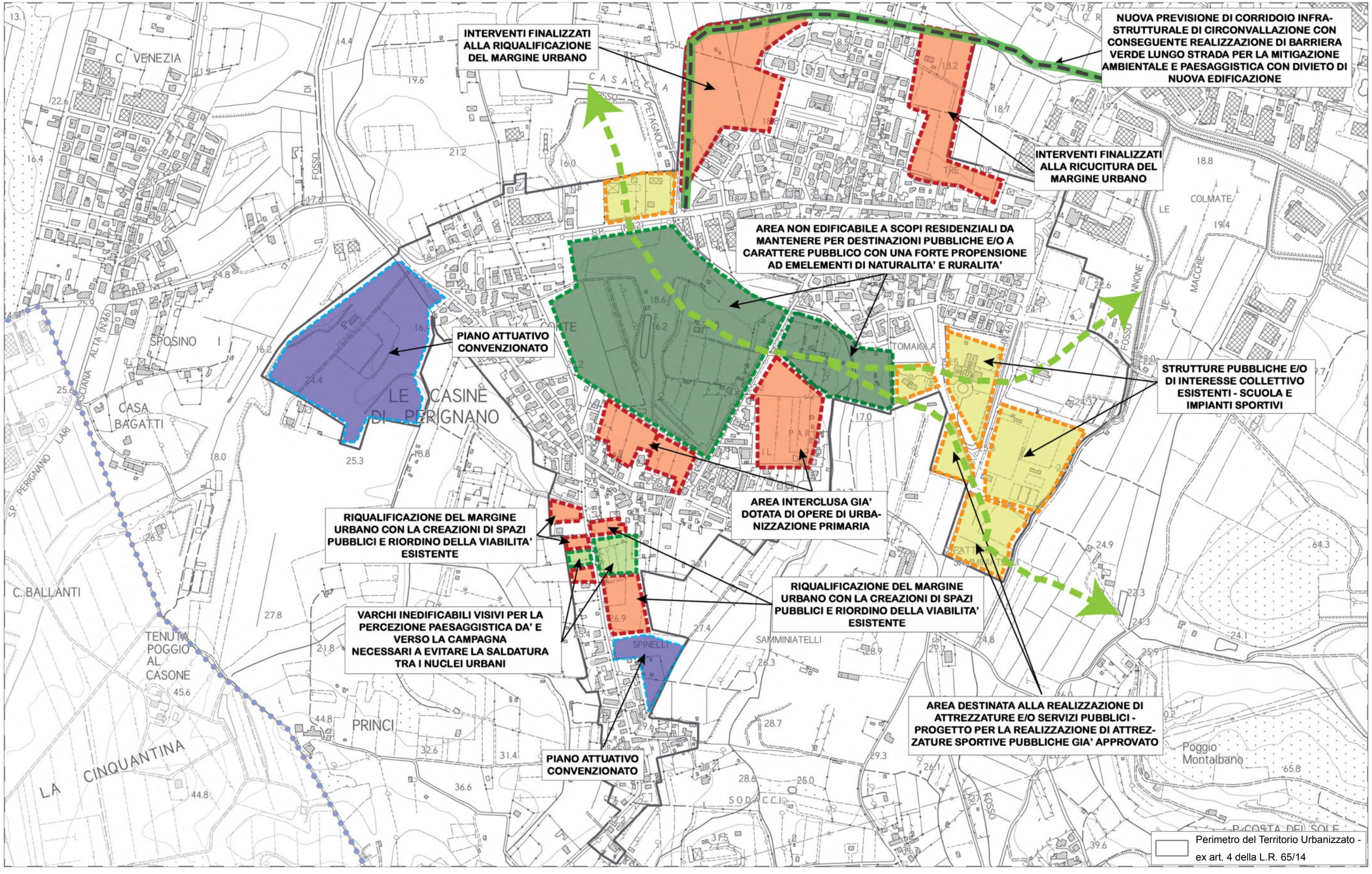
Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato (Progetti Unitari Convenzionati e/o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi. Si prevede l'ampliamento e miglioramento complessivo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di mobilità, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile all'interno dell'insediamento e elevate dotazioni di verde pubblico e privato.

Il Centro urbano TUP1 configurandosi come centro urbano principale, ospita molti servizi ad uso anche dei centri minori e del territorio aperto: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con i centri minori e con il territorio aperto al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici. La contiguità con l'insediamento a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano, (TUP2), assegna al centro urbano di Perignano-Casine-Spinelli anche una funzione direzionale e di servizio che deve essere facilitata nei collegamenti pedonali e ciclabili.

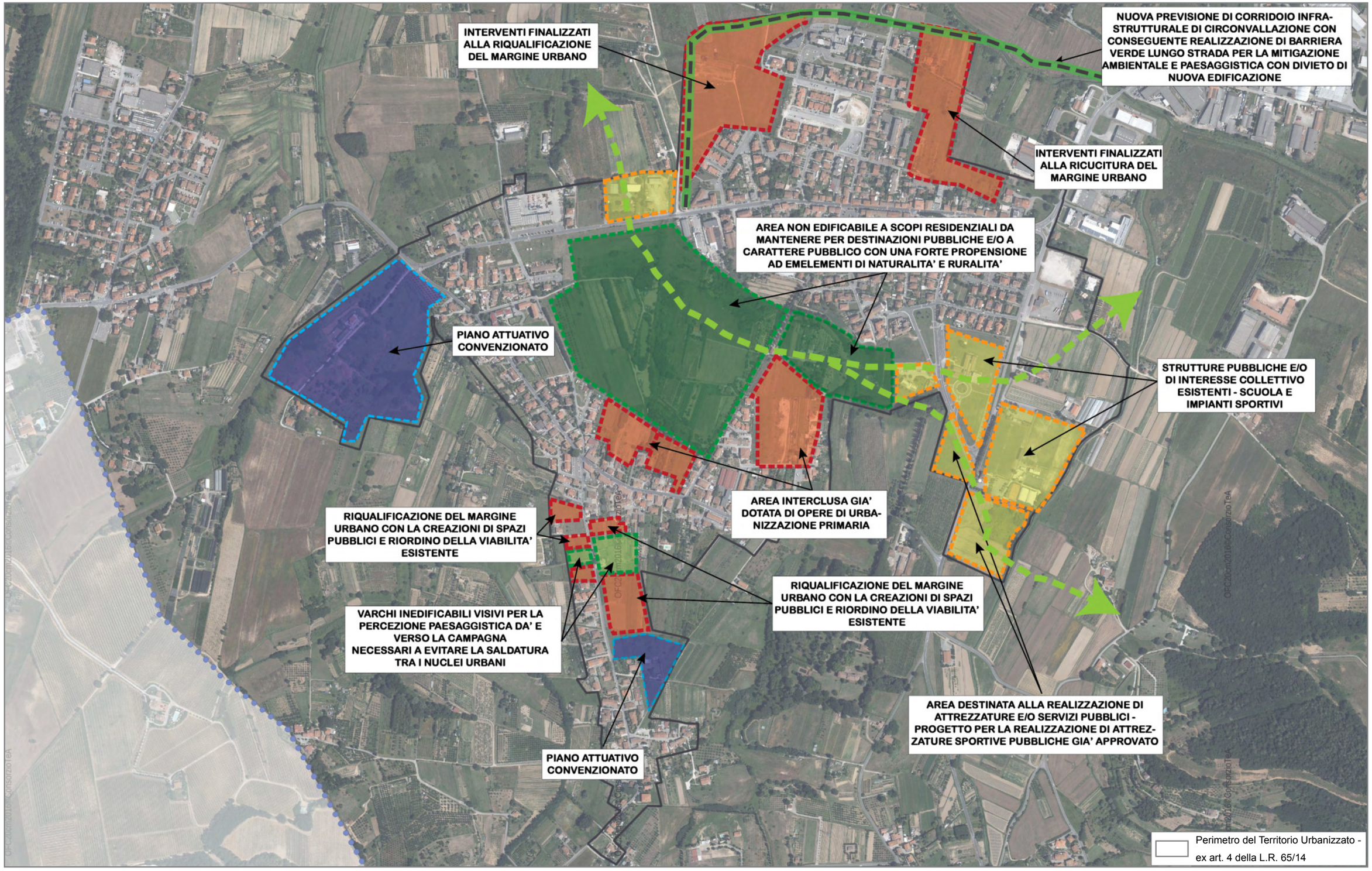
Lungo i tessuti edificati lineari di "Le Casine" e di "Spinelli", nella definizione degli interventi di trasformazione che saranno previsti in sede di pianificazione urbanistica, dovranno essere lasciati varchi inedificati al fine di evitatare la saldatura fra i nuclei esistenti e dovranno essere mantenuti elementi di relazione con il territorio rurale per ragioni di connessione ecologica, da utilizzare anche come occasioni pubbliche di percezione paesaggistica verso la campagna.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP1 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e riaggregate secondol'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014

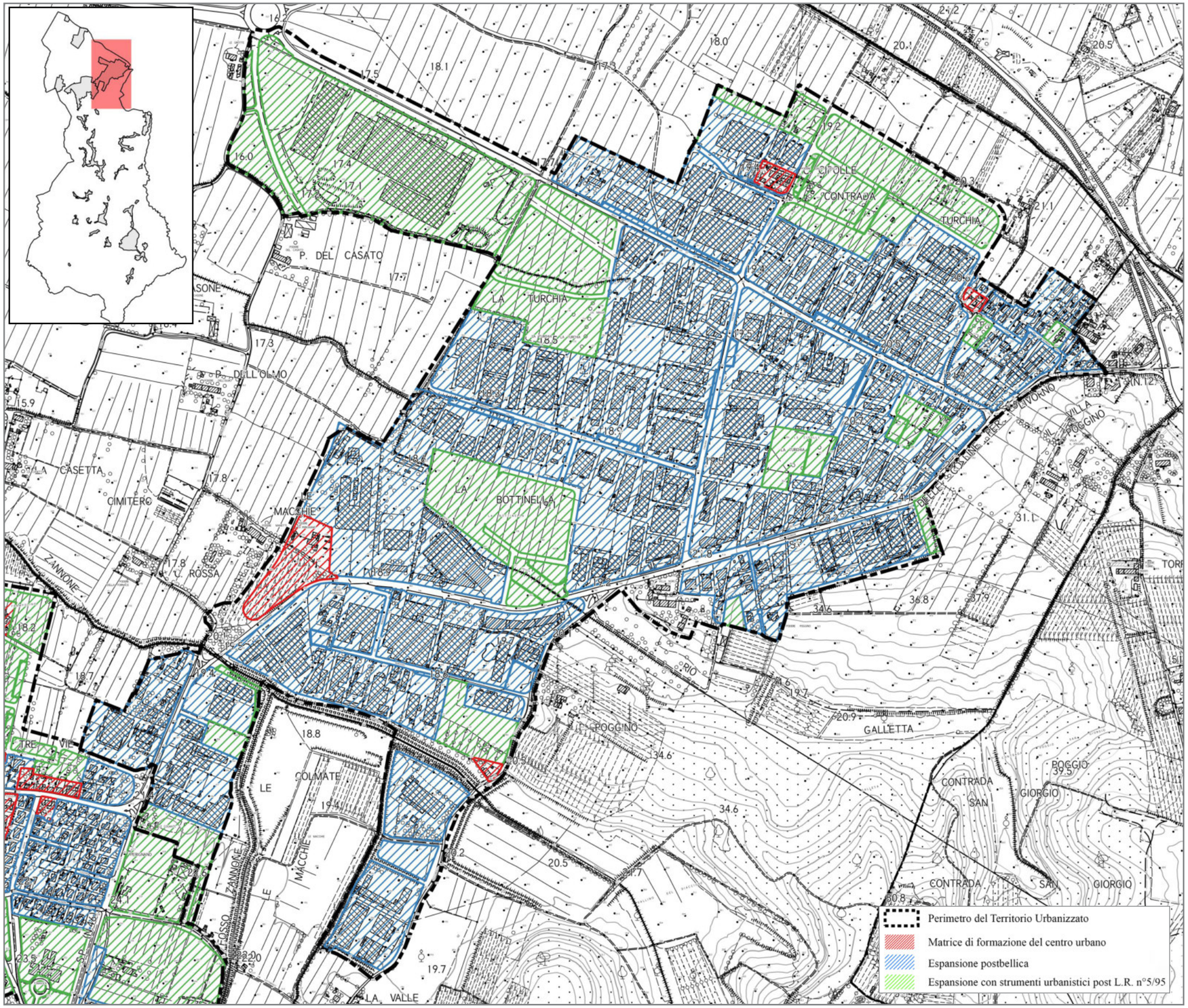


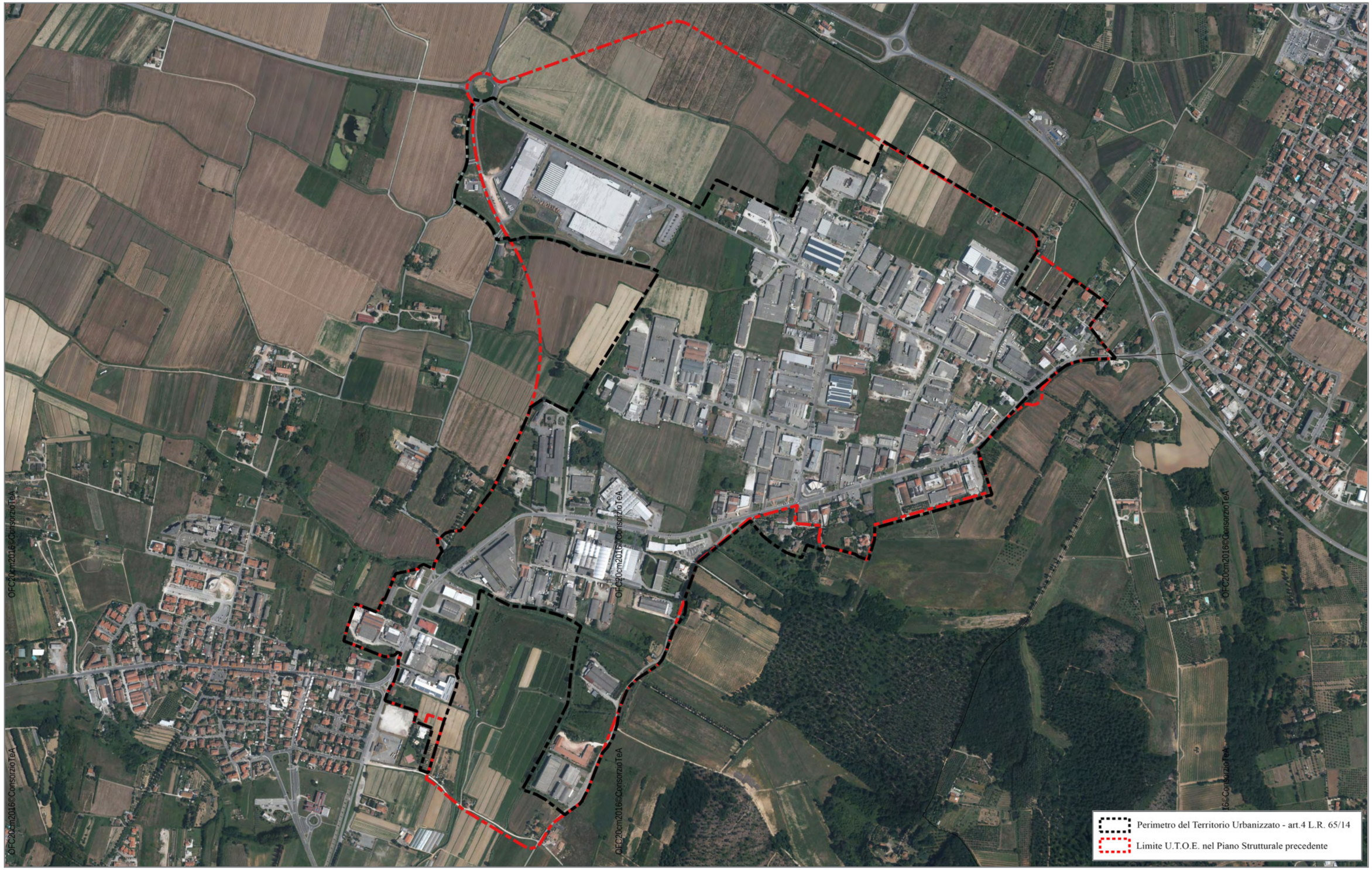
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contigua e in continuità con il Centro urbano TUP1. Esso viene trattato autonomamente rispetto al TUP1, in quanto si distingue da quest'ultimo per la sostanziale prevalenza nel TUP2 delle attività produttive e commerciali rispetto al primo che invece contiene funzioni prevalentemente residezinali e di servizio.

La formazione di questo insediamento è strettamente legata alla storia più recente del centro urbano di Perignano. Esso si sviluppa nel secondo dopoguerra lungo la Via Livornese SP 12 attraverso il trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nel territorio di Ponsacco, espandendosi successivamente verso la Fossa nuova a nord . Gli strumenti urbanistici precedenti alla L.R. 5/1995 già avevano ipotizzato previsioni di crescita di questa zona, che il primo piano strutturale ha confermato migliorandole sotto il profilo urbanistico e ambientale.

Il polo produttivo si presenta suddiviso in due parti principali, la parte prevalentemente commerciale posta lungo la via provinciale livornese SP12 in continuità con la strada che attraversa il centro urbano di Perignano ad ovest e collegata con Ponsacco ad est, quella posta più a nord e attraversata dall'asse di Via Sicilia e dalle strade traverse con caratteristiche prevalentemente produttive. Quest'ultima è suddivisa in due parti dalla Via Sicilia, a sud la parte più compatta e pressoché attuata mentre la parte a nord della suddetta strada a sud della Fossa nuova parzialmente attuata e nella quale sono presenti le maggiori potenzialità insediative. La parte produttiva del polo di Perignano è quella che presenta le maggiori criticità dal punto di vista urbanistico, in quanto lo sviluppo postbellico è stato caratterizzato da interventi in molti casi diretti anche sotto la esigenza di consentire la produzione e l'occupazione : sono carenti viabilità adeguate, parcheggi e verde pubblico. Il primo P.S. e il successivo Regolamento urbanistico già avevano cercato di porre rimedio alla carenza di standard approntando soprattutto nella parte non pianificata a nord un disegno urbano più ordinato e razionale, da attuare con piani attuativi convenzionati, che in parte è stato attuato ed in parte è rimasto da attuare. Fra questi interventi di razionalizzazione vi è da ascrivere anche la previsione concordata con il Comune di Pontedera, il Comune di Ponsacco e la Provincia di Pisa della nuova viabilità di collegamento con lo svincolo della SGC FI-PI-LI, previsione attuata. Fra le criticità vi sono anche quelle di ordine idraulico e non ultima quella che ha investito negli ultimi anni il settore del mobile come altri settori dell'economia della Valdera.





TERRITORIO URBANIZZATO DI PERIGNANO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE **(TUP2)**

MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro produttivo di Perignano un Morfotipo insediativo:

• T.P.S.2 -TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Tessuto a piattaforme produttive, commerciali,direzionali.

Il Piano Strutturale conferma il morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee individuato dallo strumento regionale, tuttavia introduce anche il T.R.6. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano questo centro abitato sono il:

• TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste";

• TPS2 "TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali .

Per questo Morfotipo, il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

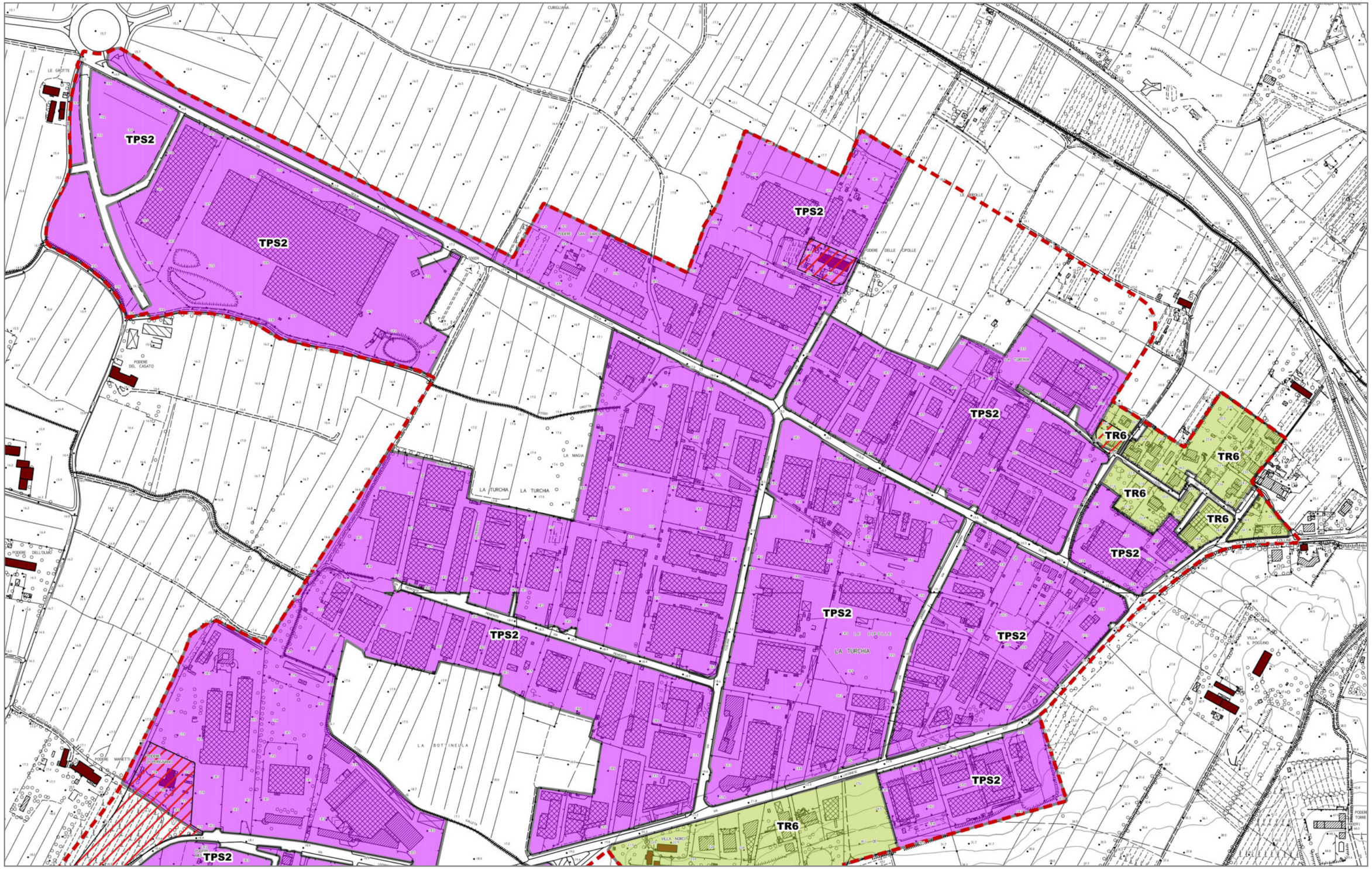
• TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP2):

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

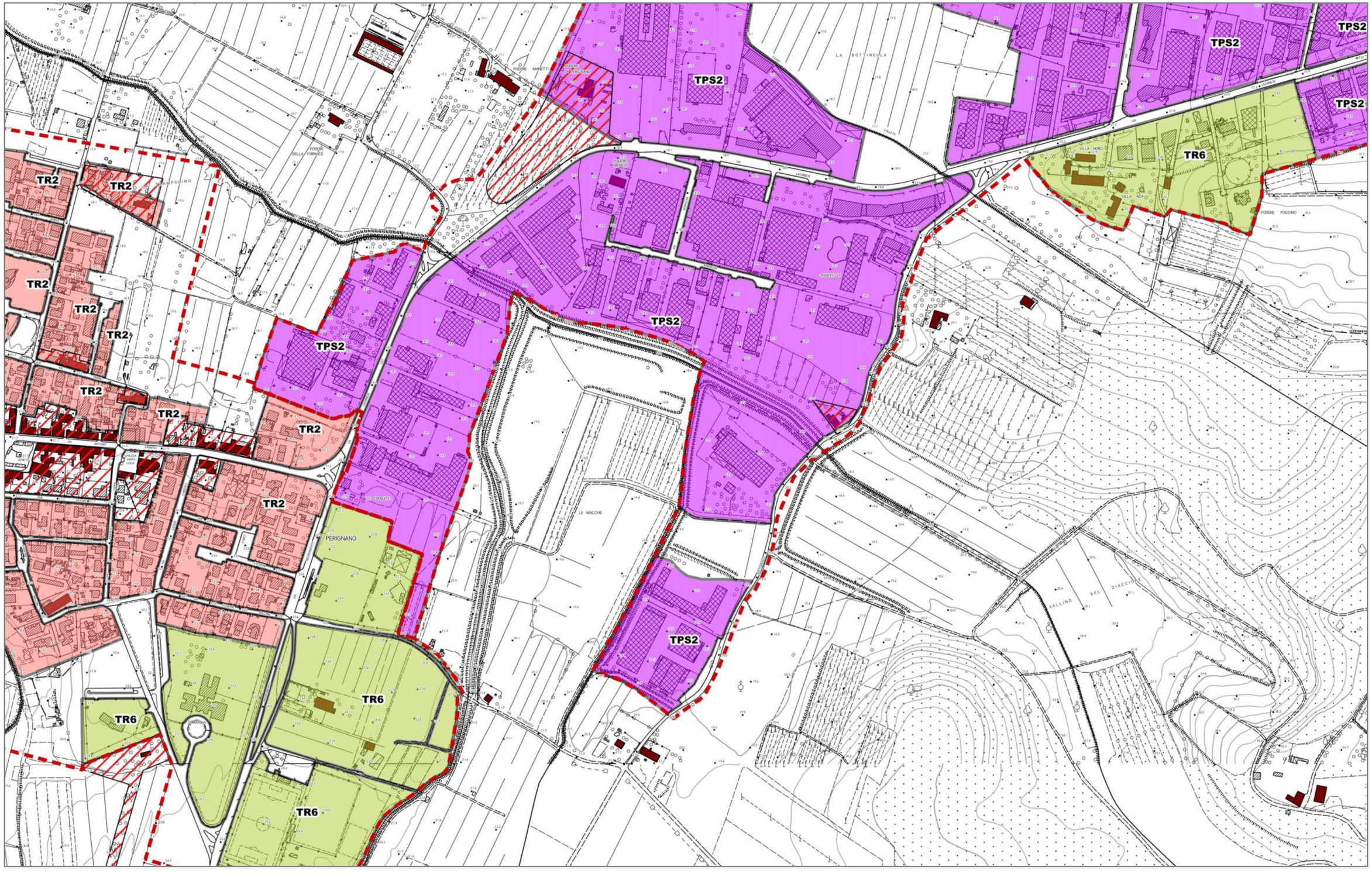
• TPS2: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendole relazioni urbanistiche, ambientali tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP2):

- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali;
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

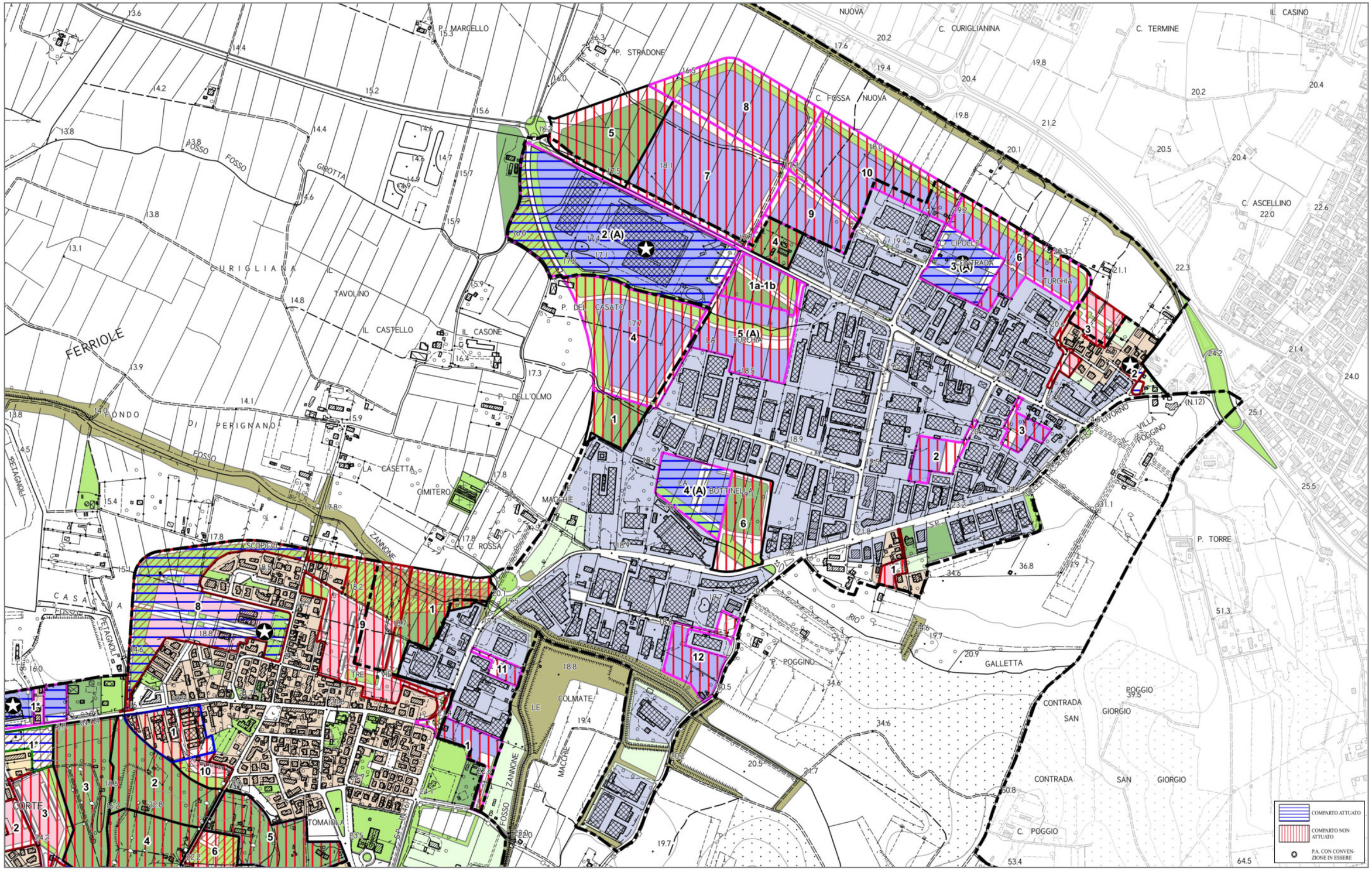
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi che interessano l'insediamento TUP2, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

Il polo produttivo commerciale di Perignano costituisce assieme a quello di Gello in Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova il polo produttivo della Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie regionali come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto Galilei e il porto di Livorno; per tali ragioni il nuovo P.S. conferma le previsioni nella parte nord dell'U.T.O.E. già contenute nel primo P.S. e recepite nel RU vigente, anche se tali previsioni risultano in parte inattuate, in quanto essa viene assunta come polo produttivo e commerciale per eccellenza di carattere sovracomunale e a tale scopo vengono ridotte le altre piccole zone produttive poste negli altri centri urbani.

A tale scopo in data 05.05.2017si è svolta la Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 , come descritto ad un paragrafo successivo, al fine di confermare la potenziale destinazione produttiva delle due aree ad ovest dell'insediamento TUP2 rimaste ancora inattuate: la Conferenza ha dato parere favorevole , per il fatto che la zona produttiva di Perignano si configura come parte importante del polo produttivo della Valdera con Pontedera, Ponsacco e Calcinaia, polo in funzione del quale negli anni scorsi sono stete programmate e realizzate importanti opere infrastrutturali compreso il nuovo svincolo sulla S.G.C. FI-PI-LI.

La crisi presente anche nella filiera del mobile e dell'arredamento non fa venire meno l'esigenza di tutelare ed eventualmente riconvertire le aree produttive per altre attività manifatturiere: la Valdera ospita storicamente uno dei poli produttivi più importanti della Toscana; oltre alle nuove infrastrutture citate , altre potranno essere realizzate a scala territoriale, per cui è scelta strategica del nuovo P.S. in accordo con il nuovo P.S. intercomunale della Unione Valdera in fase di avvio confermare le previsioni del primo P.S. con la possibilità di apportare nell'ambito dei futuri piani operativi tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico.

In linea con gli obbiettivi relativi ai morfotipi del P.I.T./P.P.R. individuati, il nuovo P.S. incentiva la creazione di aree APEA, che possono consentire di attingere anche a risorse pubbliche facilitando l'inserimento di nuove attività. La presenza del polo tecnologico della Valdera PONTHEC a Pontedera può rappresentare un ausilio per far decollare nuove attività produttive . La previsione di aree produttive attrezzate e ben raggiungibili non è tuttavia sufficiente se a livello di zona non vi sono anche servizi alle imprese e forme di marketing territoriale.

Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree al contorno del polo produttivo.

Le nuove viabilità di circonvallazione poste l'una nella parte Nord del territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale e l'altra nella parte Ovest, dovranno essere corredate di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura, anche ad dentificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilità in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.

L'insediamento TUP2, configurandosi come polo produttivo principale, attrae addetti dal territorio e dagli altri centri : in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.

Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato ((Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.

L'insediamento TUP2 è pressoché monofunzionale, commerciale e produttivo e anche piccole previsioni di tipo residenziale già previste a completamento di un piccolo nucleo esistente nella parte nord-est vengono ridotte. La contiguità con il centro urbano di Perignano Casine Spinelli e la vicinanza con i centri urbani di di Quattrostrade e di Lavaiano e del centro abitato di Ponsacco che assolvono alle funzioni di tipo residenziale, consentono peraltro la non periferizzazione di questa zona produttiva e commerciale .

Il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento TUP2 delle funzioni produttive e commerciali e di tutte le altre funzioni complementari come delineate all'art. 24 delle N.T.A. purché compatibili ambientalmente con le funzioni principali nell'ottica della multifunzionalità degli insediamenti.

Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero, come in parte già è stato fatto lungo la via provinciale livornese dove si attesta la maggior parte delle attività commerciali legate alla filiera del mobile. Tale asse strategico ha ancora necessità di essere migliorato sotto il profilo dell' arredo urbano, tuttavia anche le altre arterie principali, hanno necessità di essere migliorate dal punto di vista dell'arredo e della pedonalizzazione.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.

Il nuovo P.O. dovrà prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'insediamento produttivo sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R e riaggregate secondo l'articolazione di cui all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. deve favorire la compresenza all'interno dell'insediamento TUP2 delle funzioni produttive con le funzioni complementari compatibili ambientalmente con il produttivo- commerciale.

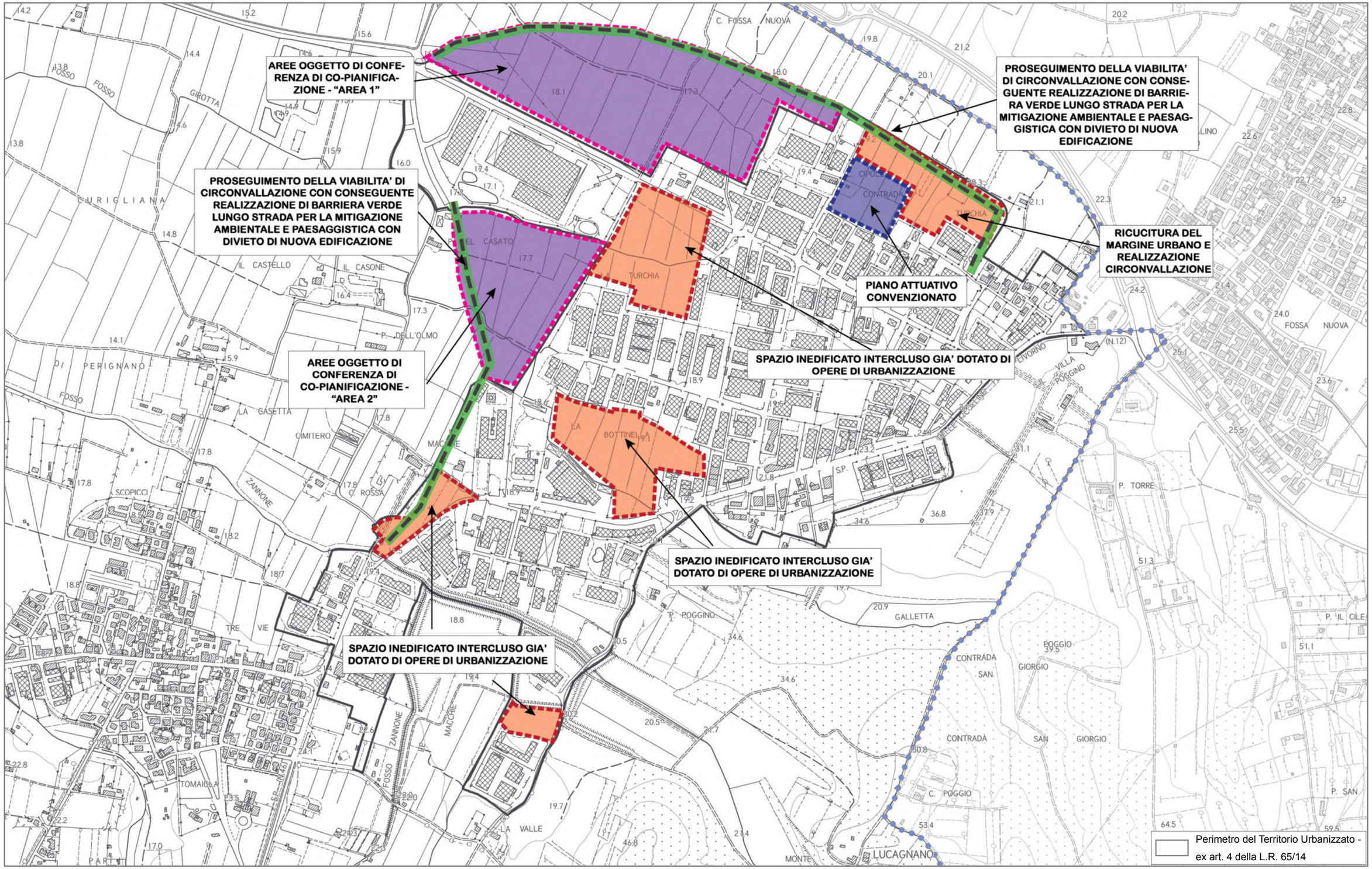
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata a mantenere nell'ambito del territorio urbanizzato TUP2 due aree poste ad ovest in prossimità di Via Sicilia e della strada di collegamento con lo svincolo della S.G.C., già pianificate con il precedente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e rimaste per il momento inattuate.

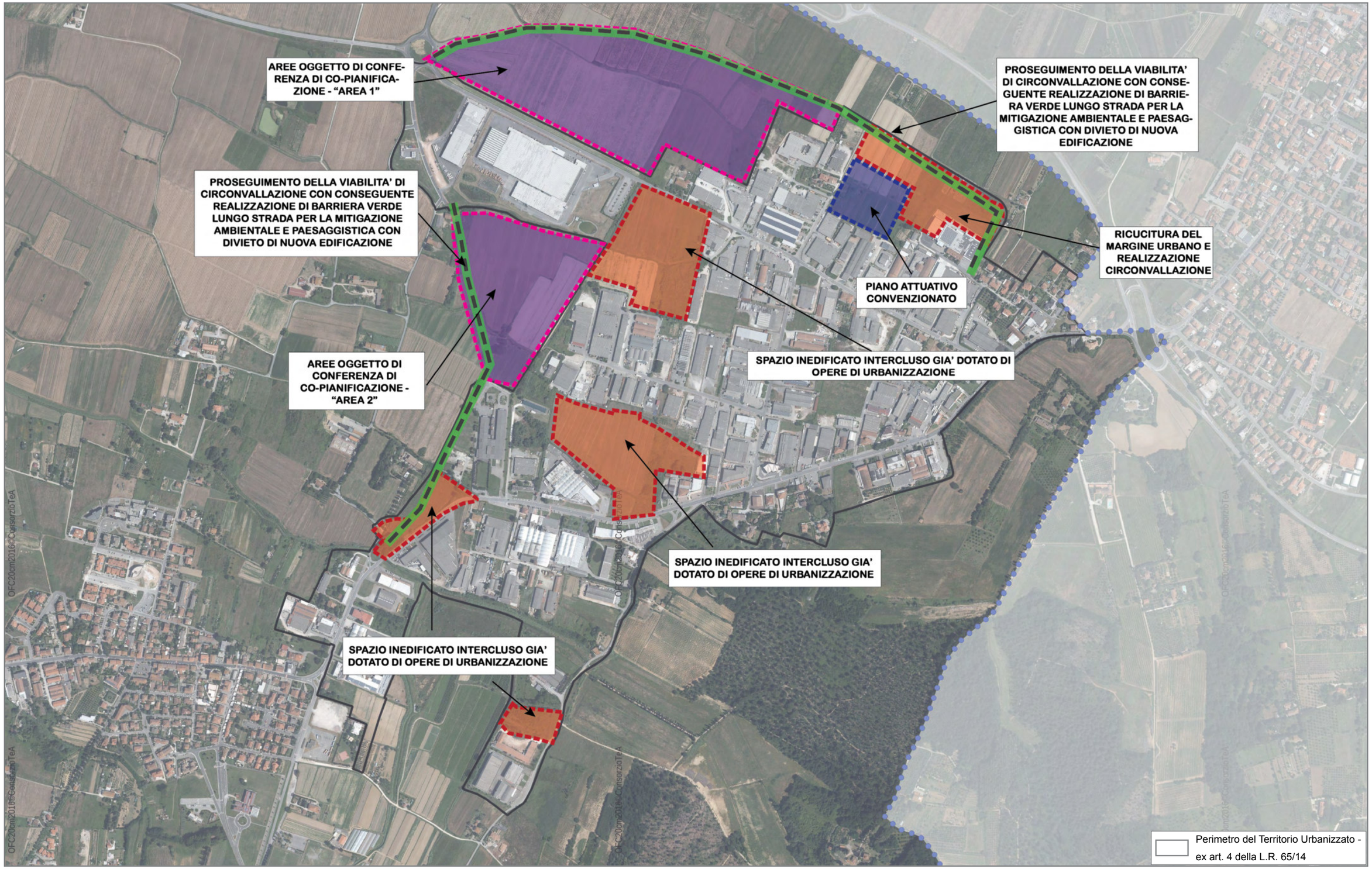
Alla Conferenza hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, l'Unione Valdera, il Comune di Casciana Terme Lari.

La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere di seguito allegato.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata a mantenere nell'ambito del territorio urbanizzato dell'U.T.O.E. UP2 due aree poste ad ovest in prossimità di Via Sicilia e della strada di collegamento con lo svincolo della S.G.C., già pianificate con il precedente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e rimaste per il momento inattuate. Alla Conferenza hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, l'Unione Valdera, il Comune di Casciana Terme Lari. La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere di seguito allegato.

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Nuovo Piano Strutturale - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 208255 del 20.04.2017

Verbale della riunione

Il giorno 05/05/2017, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del **Comune di Casciana Terme Lari**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, non è presente ma ha inviato un proprio contributo che si allega agli atti del presente verbale;

Per **l'Unione Valdera** invitata a presenziare alla Conferenza visti gli effetti territoriali sovra comunali derivanti dalle previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, sono presenti, senza facoltà di firma, i sigg.ri Massimo Parrini e Corrado Guidi;

Per il Comune di Casciana Terme Lari è presente il Sindaco Mirko Terreni;

Premessa

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato il procedimento del nuovo P.S. rispettivamente con DCC n° 69 del 19/12/2013 per il Comune di Lari e DCC n° 67 del 17/12/2013 per il Comune di Casciana Terme, antecedentemente alla fusione.

Il Comune Di Casciana Terme Lari, dopo aver proceduto all'integrazione del documento di Avvio del procedimento trasmesso a questo Ente con.prot. reg. n. 112591 del 2.3.2017, ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con nota del 14.03.2017 (prot. reg. 0003934 del 23.03.2017) per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni, contenute dal P.S. e P.O. in oggetto in oggetto, che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni dei nuovi P.S. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it

1) Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situata nella parte nord-est del territorio comunale e con prevalente assetto produttivo-commerciale, ritenuta dal Comune strategica per l'intero ambito della Val d'Era. Il tutto in funzione del possibile potenziamento delle attività già ubicate nella zona, dell'eventuale loro riconversione verso altri tipi di produzione, e dell'edificazione di nuovi immobili sulle porzioni di territorio oggetto della presente conferenza di copianificazione. Il P.S., oltre ad incentivare la creazione di una A.P.E.A., contempla la contestuale dotazione delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari al sorgere delle nuove lottizzazioni.
Nello specifico tali aree sono interessate dalle seguenti previsioni:

- 1.a) un primo intervento (AREA 1) pianificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nella parte nord dell'U.T.O.E. UP2, con la realizzazione di 100.000 mq di SUL da destinarsi per l'80% ad attività industriale ed artigianale e per il restante 20% a commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.
- 1.b) sempre all'interno della medesima U.T.O.E. UP2 di Perignano ed in prossimità con il precedente, un altro intervento che prevede la realizzazione di 30.000 mq di SUL (AREA 2), ripartiti per il 90% con funzioni artigianali e industriali e per il 10% direzionale e turistico ricettivo.

2) Un'area, definita Insediamento Minore IP1 "Crossodromo", ubicata in prossimità dell'appendice nord del territorio comunale all'interno del "sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". Questa è destinata, su iniziativa dei privati che dispongono dei terreni, ad ospitare un'attività ricreativo-sportiva di motocross, con la conseguente previsione di movimenti di terra per la realizzazione del circuito e la realizzazione di alcuni locali e zone di servizio (officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta per totali 2.000 mq. di SUL).

Rilievi

In relazione alla previsione 1) si rileva che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. UP2 già esistono aree non edificate ed è pertanto necessario motivare l'esigenza di consumo di nuovo suolo a fronte della possibilità di poter ricondurre quota parte di quanto ipotizzato dal nuovo Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato stesso, ovvero la possibilità di procedere al riutilizzo di insediamenti ed infrastrutture esistenti, così come indicato espressamente dall'art. 25 della L.R. 65/2014, c. 5.

In merito alle aree della medesima U.T.O.E. UP2 si rileva che:
a) là dove si prevede un dimensionamento pari a 100.000 mq di SUL è opportuno verificare la possibilità che parte di tale dimensionamento sia collocato internamente al territorio urbanizzato nelle aree che risultano attualmente libere.
b) per l'area con una previsione di 30.000 mq di SUL, si può considerare favorevolmente la previsione stessa a condizione che siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti.

Circa la previsione 2), questa è ubicata in una zona non soggetta a vincoli paesaggistici e con a nord la zona di stoccaggio industriale di Gello, nel Comune di Pontedera. Per il nuovo impianto, oltre all'autonomia energetica, viene prevista anche la piantumazione di alberi d'alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'attività prevista e la regimazione e raccolta delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del circuito). Nella relazione si specifica inoltre che, in caso di cessazione dell'attività, l'area dovrà tornare all'originaria destinazione agricola.

I rappresentanti del Comune di Casciana Terme Lari evidenziano come gli ampliamenti dell'area produttiva di Perignano, con particolare riferimento all'area UP2 costituiscano una previsione di carattere strategico, volta al potenziamento delle attività, non solo di livello comunale ma anche sovra comunale. L'area non è solo destinata al potenziamento e riqualificazione delle attività produttive esistenti , ma anche alla ricollocazione di attività esistenti impropriamente localizzate o esterne al territorio urbanizzato .Peraltro il consumo di nuovo suolo dovuto alla nuova area produttiva oggetto dell'esame della conferenza, è stato controbilanciato dalla eliminazione riduzione di ulteriori previsioni di aree produttive diffuse nel territori ocomunale.

Per quanto riguarda la possibilità di ricollocazione di parte del dimensionamento in aree interne al territorio urbanizzato, i rappresentanti del Comune fanno presente come tali aree (alcune delle quali già convenzionate) non risultino comunque disponibili o sufficienti allo sviluppo dell'insediamento.

I rappresentanti dell'Unione Valdera confermano il valore strategico e sovra comunale dell'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, derivante da pregresse forme di collaborazione intercomunale che hanno già generato infrastrutture adeguate al possibile ampliamento. Dichiarano, inoltre, che tali previsioni possono essere considerate anticipatrici dei contenuti del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità (prot. reg. 210262 del 21.04.2017), allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, allegato al presente verbale e pervenuto in data odierna;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la conferenza esprime le seguenti:

Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- In relazione alle aree di ampliamento dell'area produttiva di Perignano:

per l'area UP2 - Area 2 siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti e siano previste opportune fasce di mitigazione paesaggistica.
Per l'area UP2-Area 1 anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione del paesaggio allegato al presente verbale, siano definite dal P.S. opportune prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola

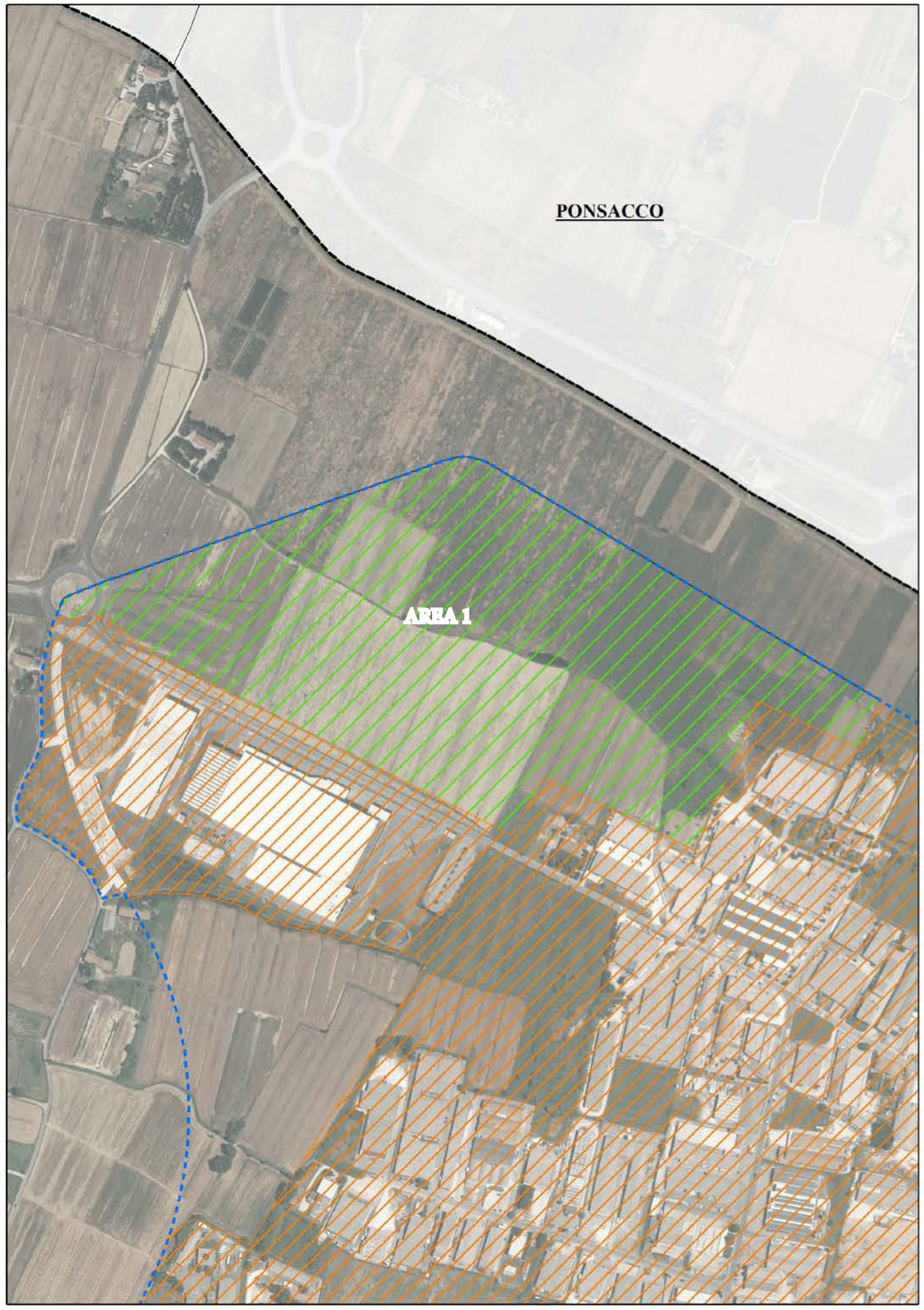
- In relazione alla previsione IP1 sia definito nel P.S. uno specifico indirizzo per il P.O. volto a prevedere che il Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

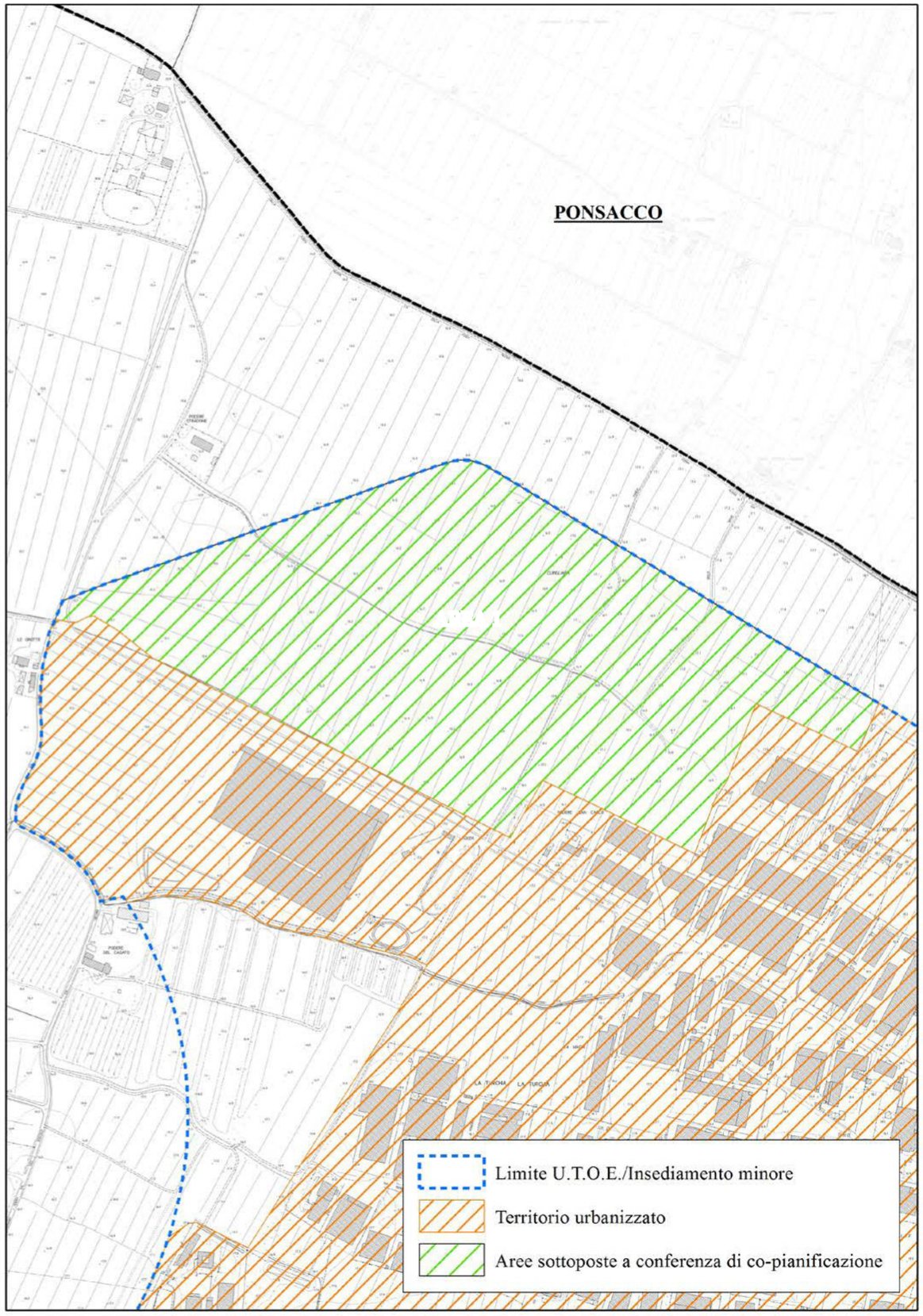
Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
05.05.2017 12:07:57 CEST

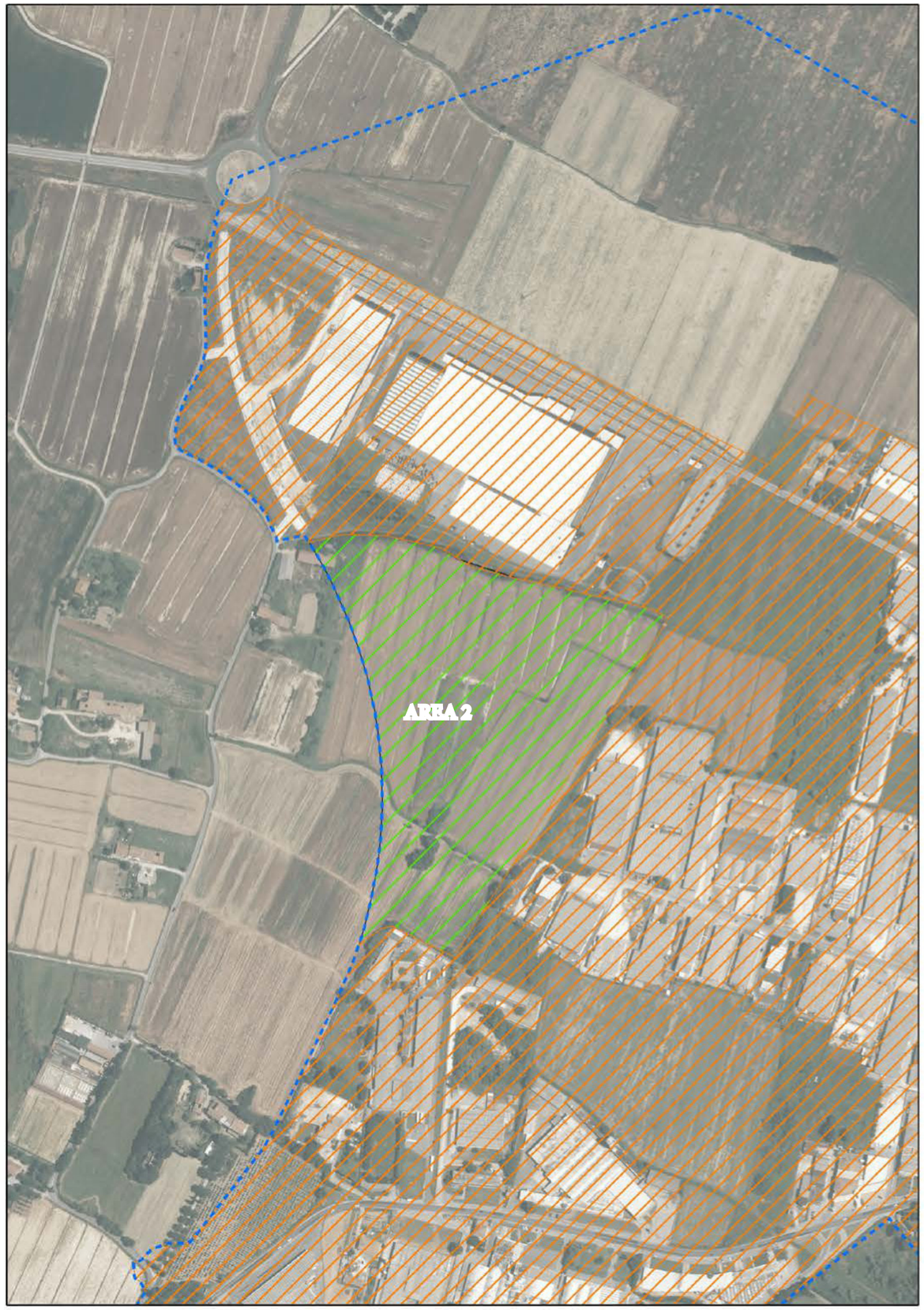
Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

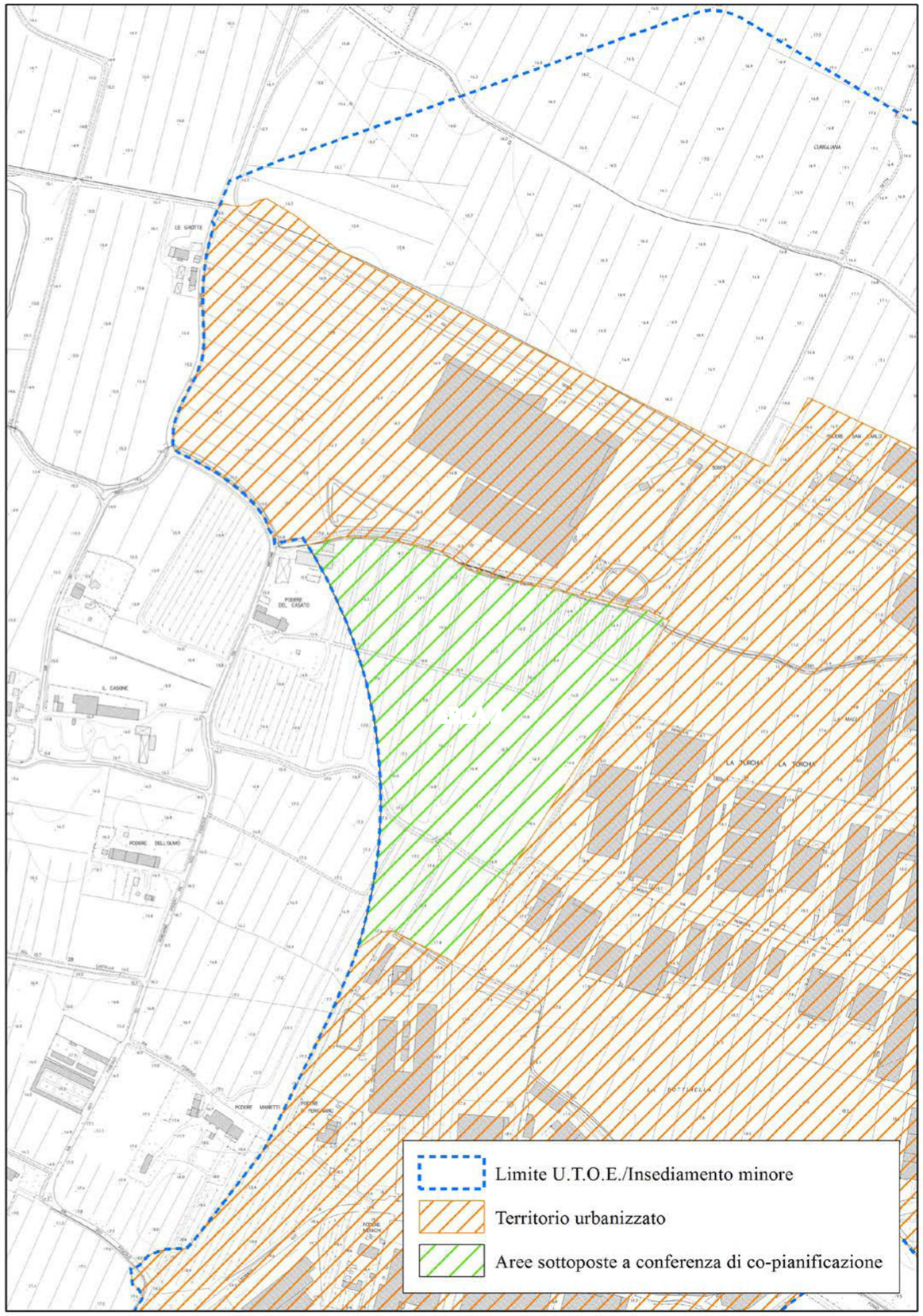
Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari TERRENI MIRKO
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI/002117740502
Sindaco
05.05.2017 12:05:33 CEST

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it


PONSACCO
AREA 1

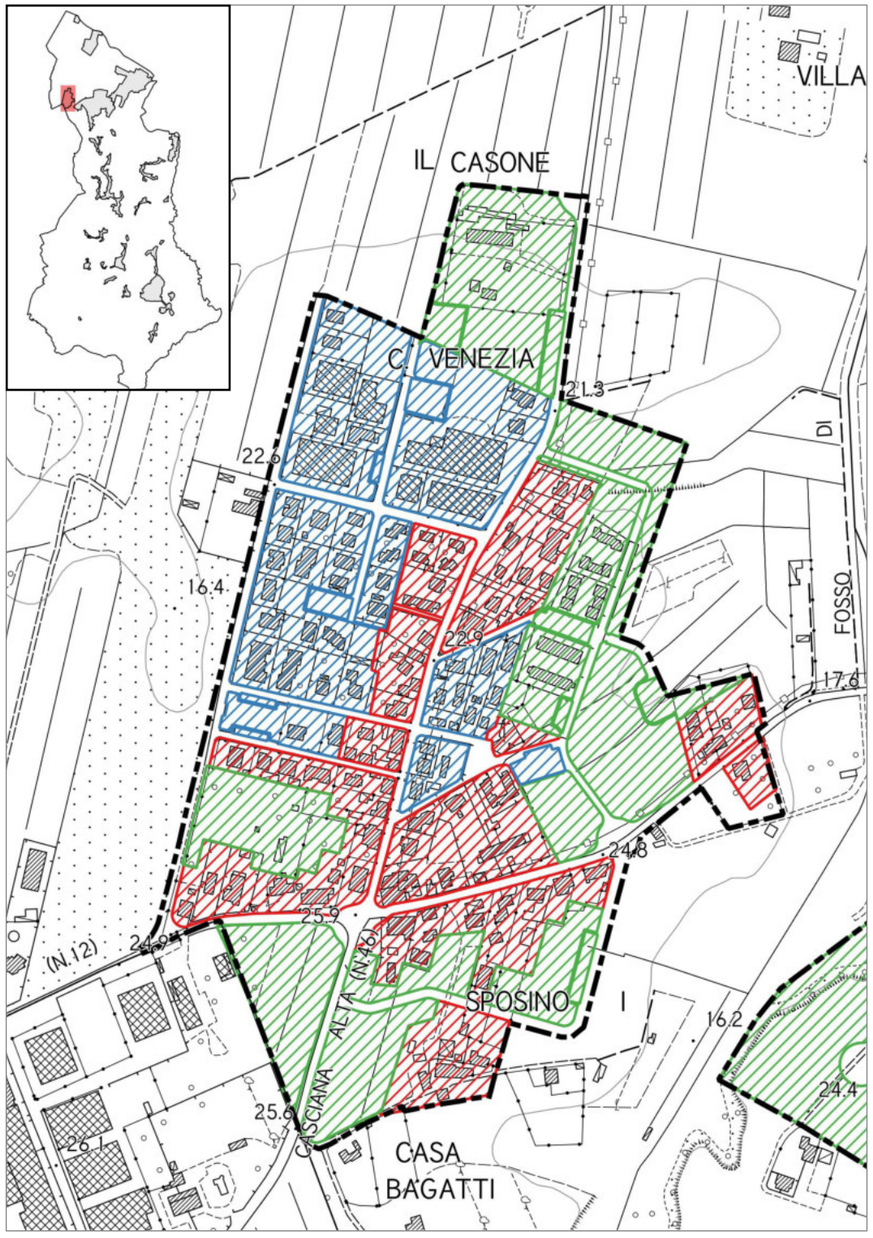

PONSACCO
Limite U.T.O.E./Insediamento minore
Territorio urbanizzato
Aree sottoposte a conferenza di co-pianificazione


AREA 2


AREA 2
Limite U.T.O.E./Insediamento minore
Territorio urbanizzato
Aree sottoposte a conferenza di co-pianificazione

DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è costituito dal centro abitato di Quattrostrade. Esso deve il proprio nome alla ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la Via delle colline per Livorno SP 12 e la strada che congiunge la Via provinciale di Gello nel Comune di Pontedera e la strada per Crespina. Crespina. I due assi viari dividono l'U.T.O.E. in quattro comparti, quello a nord est, più ampio, ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la Via Livornese, quello a nordovest è esclusivamente residenziale con alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte nord, quello a sudest è costituito da attività commerciali lungo la Via provinciale Livornese ed alcune residenze a sud di questa, mentre il comparto molto piccolo a sud-ovest prospiciente l'incrocio delle Quattrostrade è attualmente inutilizzato.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Quattrostrade due Morfotipi insediativi:

- TR5 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto puntiforme;
- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste.

Il Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il Morfotipo TR6 e introduce, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, il Morfotipo TR2 e il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS1.

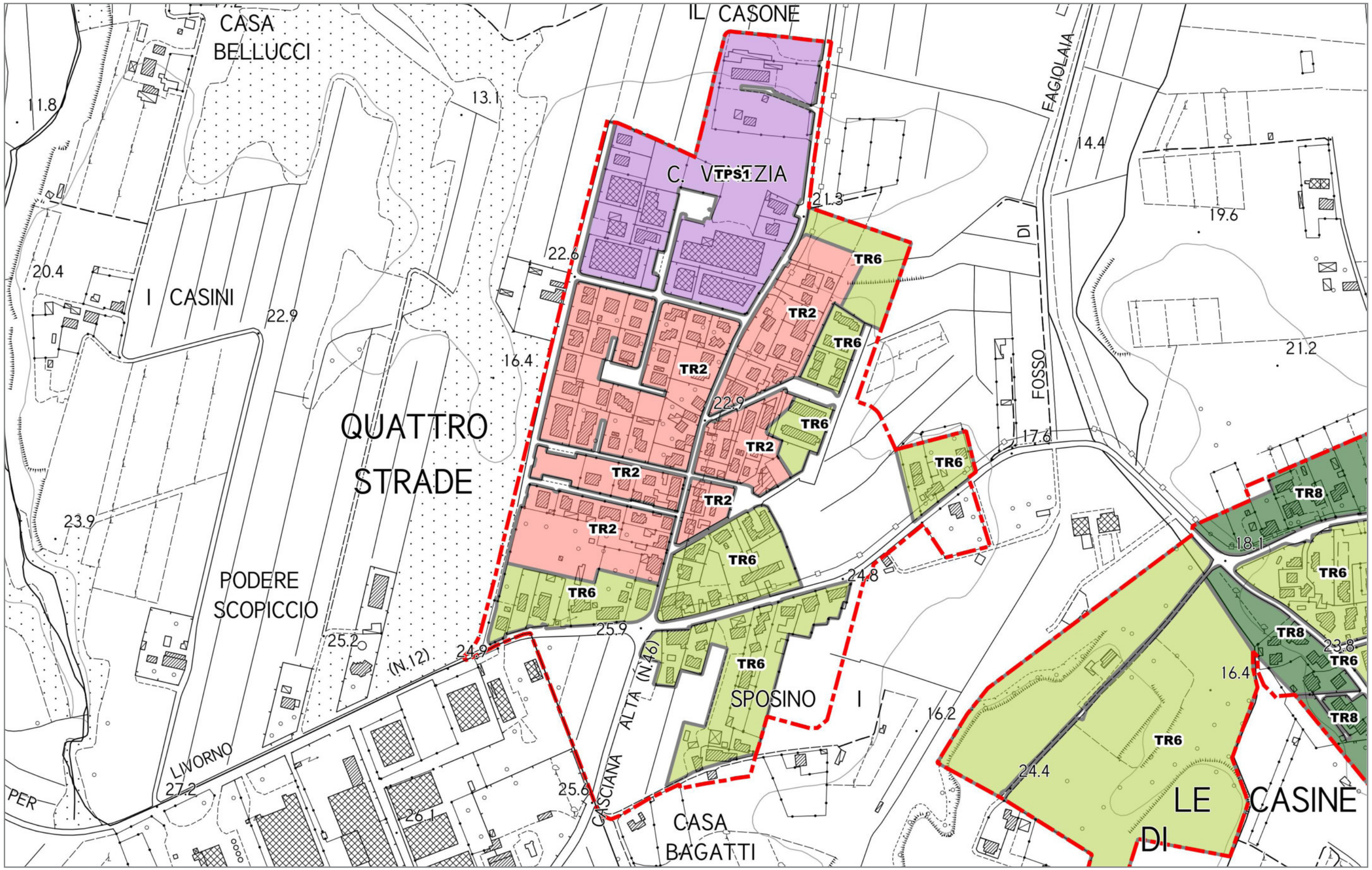
Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Quattro Strade sono il:

- **TR2 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto"**
- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste";**
- **TPS1 "TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare".**

Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP3):
  - Definire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
  - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
  - Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP3):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA);
- TPS1:Riqualificare le strade mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP3):
  - Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - Attrezzare ecologicamente le aree produttivo/commerciali-direzionali (APEA);
  - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

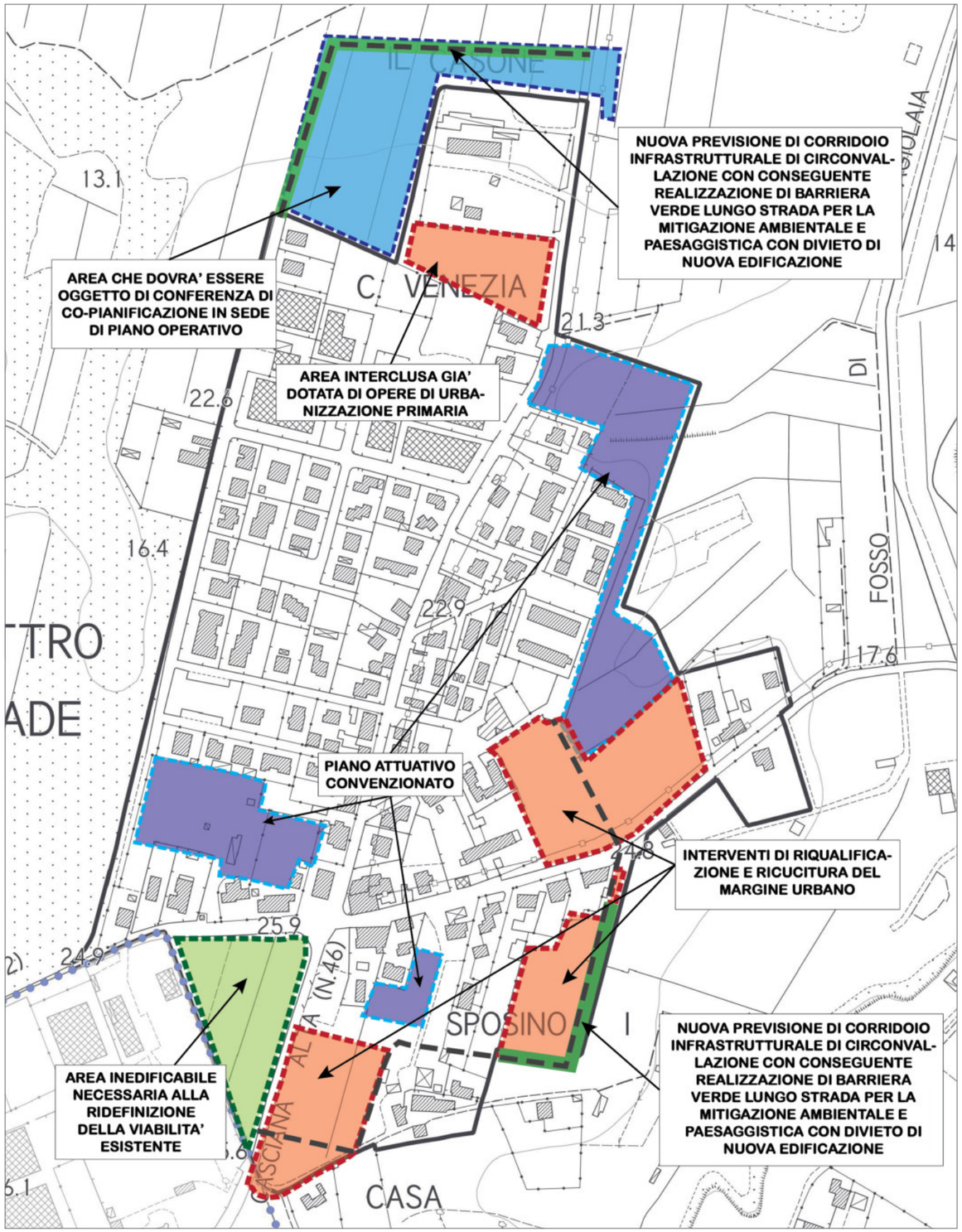
Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUP3, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..
Le maggiori criticità sono dovute al fatto di essere collocato in corrispondenza di intersezioni stradali importanti, che se da un lato hanno rappresentato occasioni di sviluppo e ragione della formazione del borgo, dall'altro la pianificazione degli strumenti di prima generazione non hanno risolto le criticità evidenziate, essendo fortemente caratterizzati da modalità attuative caratterizzate da interventi diretti dove gli spazi pubblici e le centralità urbane, quand'anche previste, sono rimaste inattuate.
Il primo P.S. e il successivo R.U. hanno cercato di ovviare a tali carenze definendo una forma e dei limiti urbani che nell'esaltare la caratteristica di formazione del centro (quattro strade/quattro quadranti) ne riducessero anche le criticità aumentando gli spazi pubblici e le centralità urbane oltre alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto alla edificazione vera e propria attraverso l'uso dei piani attuativi convenzionati e la perequazione urbanistica.
Lo stato di attuazione del R.U. ha parzialmente confermato la correttezza della impostazione pianificatoria del primo P.S. e del RU vigenti, tesi a ricompattare in un unico nucleo i quattro comparti in cui è suddiviso il nucleo di Quattro Strade divisi dalla SP 12, Via Rossini e Via Volpaia, tuttavia il nuovo P.S. prende atto che i due comparti posti a nord della via livornese costituiscono il fulcro principale dell'insediamento, per cui vi è un ridimensionamento delle previsioni a sud della strada provinciale sia ad est che ad ovest.
Nella parte sud-ovest a confine con il Comune di Crespina si mantiene il limite precedente, in particolare per consentire la realizzazione di una intersezione a rotatoria spostata verso sudovest per ragioni di sicurezza e funzionalità, all'interno di tale area la futura pianificazione urbanistica non potrà prevedere nessuna previsione a scopi edificatori. Nel primo P.S. e RU tale area aveva lo scopo di individuare una centralità urbana in corrispondenza dell'intersezione viaria che dà il nome all'insediamento; ciò non è più possibile per cui la centralità del paese deve essere ritrovata nel quadrante nord-est in prossimità della Chiesa, visto che l'attuale insediamento è oggi carente di spazi centrali di tipo urbano.
Nella parte nord-est viene ridotto il limite urbano in quanto non vi è necessità di prevedere impianti sportivi nel Centro urbano di Quattro Strade, ma con l'intento comunque sopra descritto di far divenire questa parte come fulcro centrale del quartiere.
Il nuovo P.O. dovrà favorire anche attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi dei comparti in cui si suddivide Quattrostrade.
Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi, da attuare attraverso interventi convenzionati e perequati.
Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.
Nella realizzazione sia della nuova strada di circonvallazione nella parte Sud-Est del territorio urbanizzato di Quattro Strade, che quella posta a Nord-Ovest, le stesse dovranno essere corredate di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura, anche ad dentificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilità in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.
Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutte le parti dell'insediamento una composizione architettonica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne e arredi e attrezzature per attività commerciali. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano, visto che Quattro Strade ha necessità di migliorare la sua forma di centro urbano. Il nuovo P.O. e gli altri atti di governo del territorio dovranno prevedere la riqualificazione dei fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un limite urbano capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
Nella definizione dei limiti urbani si dovranno prevedere interventi di mitigazione paesaggistica implementando occasioni di permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorarando i fronti urbani verso lo spazio agricolo, anche con la previsione di percorsi di connessione con fasce alberate con il territorio aperto.
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico. Il centro urbano TUP3 si configura come centro urbano minore di pianura ed ospita solo i servizi di base anche per il territorio aperto circostante: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centro maggiore di Perignano al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato (Progetti Unitari Convenzionati e/o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere

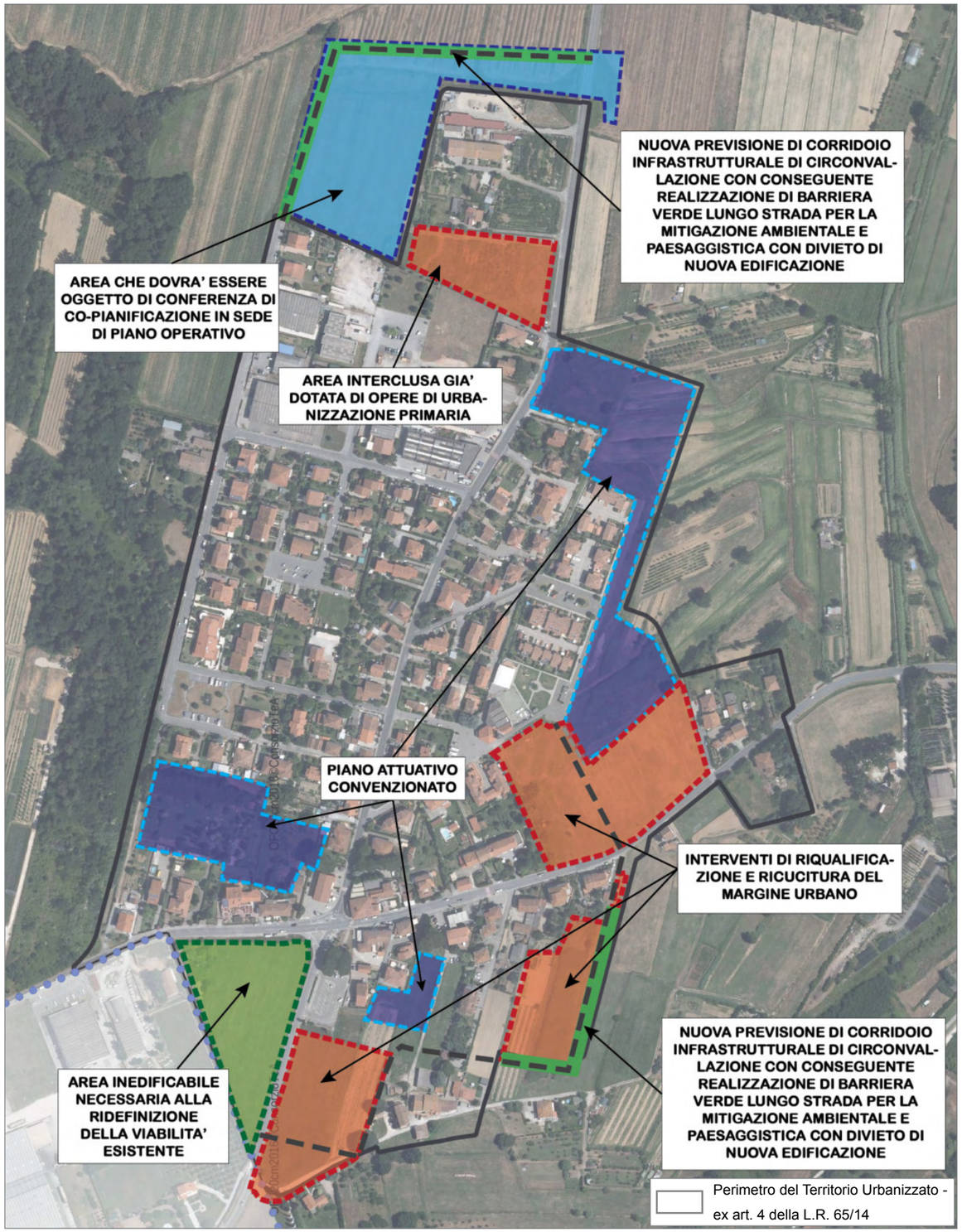
STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP3 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





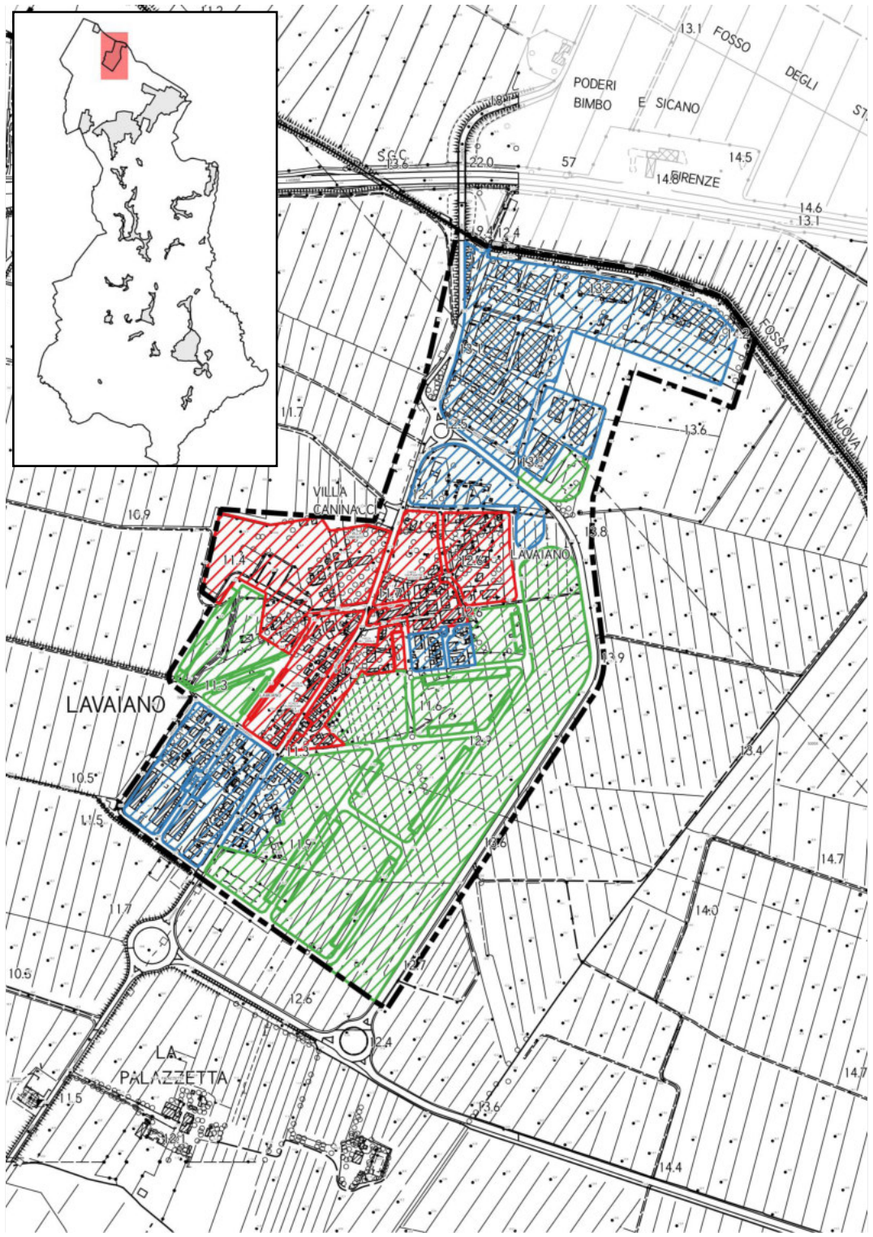
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

IL centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è collocato nella parte nord del Comune a confine con il territorio di Pontedera . Esso è attraversato centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattrostrade dove incontra la Via Livornese SP 12. Esso ricomprende il nucleo storico di Lavaiano di cui restano tuttora interessanti testimonianze edilizie, dalla chiesa parrocchiale di San Martino ai resti della fattoria posti sul lato est della suddetta strada, e il nucleo edilizio più recente collocato in buona parte sul lato ovest di tale arteria. L'arteria centrale è molto importante anche dal punto di vista storico in quanto corrispondente all'antico tracciato della medievale "via per Vicho" che collegava Cascina e Fornacette, con Lari attraverso Volpaia, Carpineto, Aiale, Colle, Capannile, seguendo nella parte pianeggiante l'antico andamento della centuriazione romana. Lavaiano deriva da due villaggi che diedero il nome a due popoli (San Michele di Lavaiano vecchio e San Martino di Lavaiano nuovo) riuniti alla parrocchia di S. Lorenzo a Gello di Lavaiano, sottoposti anticamente alla distrutta pieve di Triana, di cui rimane una testimonianza in prossimità di Perignano. Entrambi questi villaggi si trovavano all'estrema base delle colline pisane fra Lari, Ponsacco e Cenaia, in mezzo a una pianura paludosa chiamata Pozzale, palude nel corso dei secoli bonificata attraverso il Fosso Zannone e la Fossa nuova. L'antico borgo viene menzionato sin dall'anno 880. Nel 1370 fu fortificato da Pisa con una rocca munita di fossato e ponte levatoio; nel 1389 la rocca fu distrutta dai fiorentini.

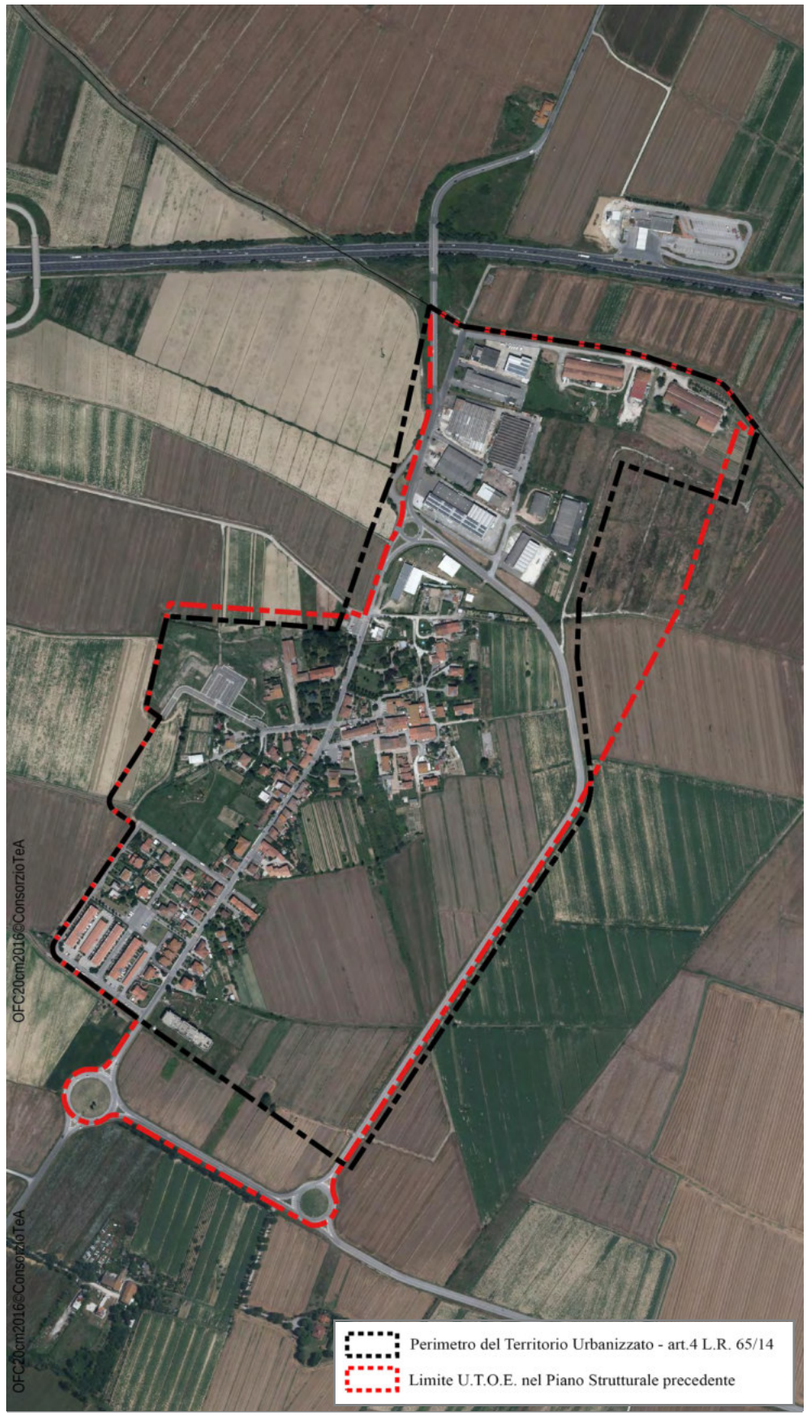
Il Centro urbano è delimitato a nord est, est e sud est da una strada di circonvallazione già programmata e poi realizzata a seguito dell' Accordo di Programma fra Comune di Pontedera, Comune di Lari,Regione Toscana, Ministero delle Finanze, per il trasferimento dell'aeroporto militare presso la Piaggio da Pontedera nella Piana di Lavaiano, nella parte sud ovest dell'U.T.O.E.,trasferimento poi non avvenuto.

Fra il confine con Pontedera ed il tratto di circonvallazione a nord è collocata la piccola zona artigianale commerciale di Lavaiano.

Il perimetro del centro urbano (già definita U.T.O.E. nel P.S. vigente) è stato determinato da quelle scelte sopracitate. La previsione dell'aeroporto non ebbe poi seguito per scelte ministeriali e la previsione del nuovo assetto urbano è rimasta, sono state realizzate infrastrutture ed una parte di complessi edilizi, che purtroppo sono rimasti incompiuti per ragioni legate alle vicende imprenditoriali di soggetti operatori.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Lavaiano due Morfotipi insediativi:

- TR5 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto puntiforme;
- TPS1- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo TPS1 e introduce, in luogo del TR5, morfotipo non ritenuto appropriato, il morfotipi TR4, e il morfotipo TR6.

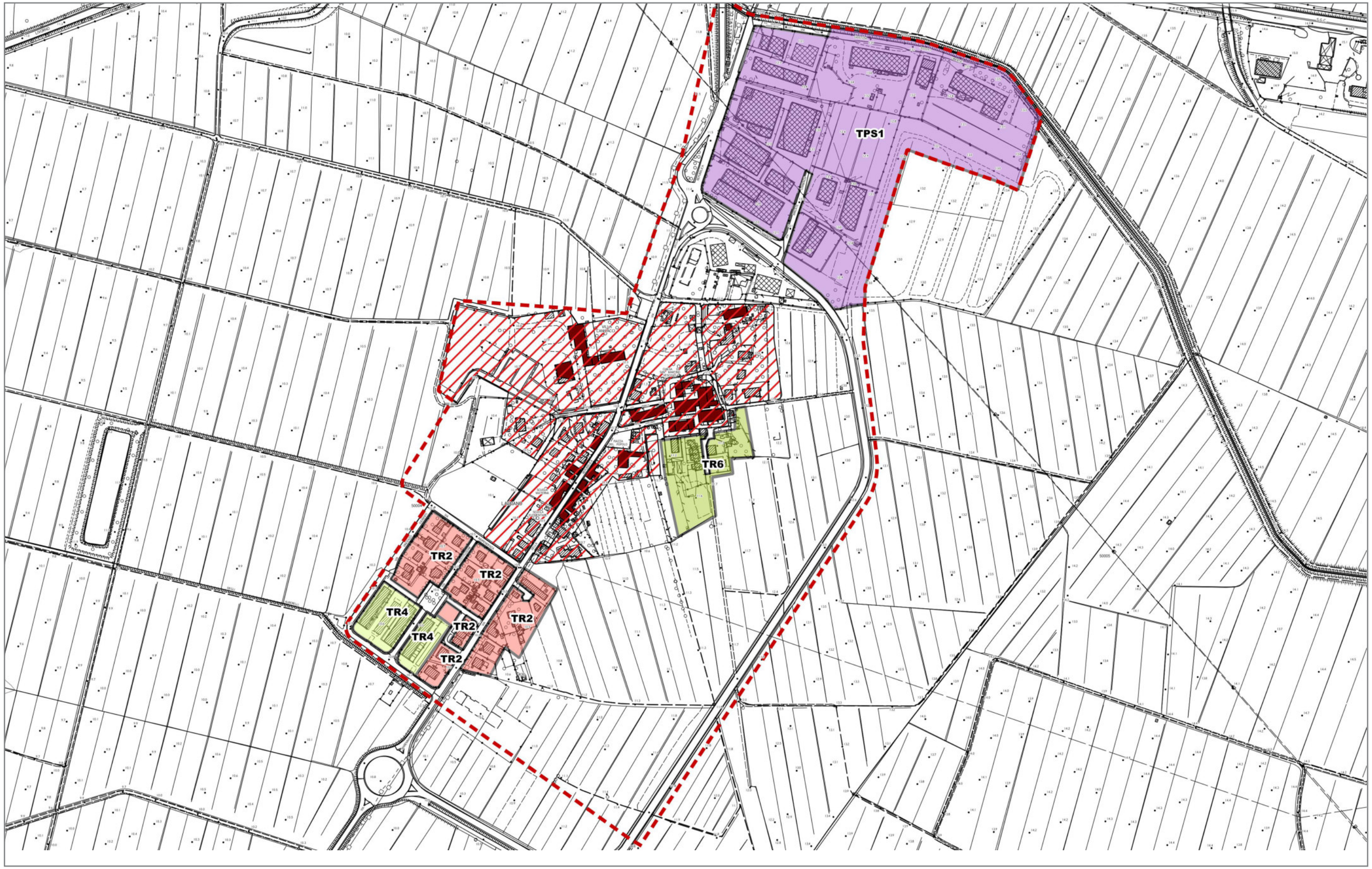
Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Lavaiano sono il:

- **TR2 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto";**
- **TR4 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata";**
- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste";**
- **TPS1 "TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare".**

Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

- TR2: Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP4):
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
  - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;
  - Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR4: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP4):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP4):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
  - Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
  - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)
- TPS1:Riqualificare le strademercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP4):
  - Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
  - Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA);
  - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUP4, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..
L'obbiettivo del primo P.S. era quello di dare una razionale forma urbana ad un piccolo nucleo sorto lungo un asse viario assai transitato collegante Pontedera con la SP 12 e il sud della Valdera; l'assetto previsto dal RU in attuazione del P.S. vigente ha consentito di superare la criticità da traffico interno al centro urbano dando una forma compiuta e definitiva al centro urbano prevedendo luoghi centrali e identitari; pertanto, anche se le previsioni sono solo parzialmente attuate, l'impianto dell'insediamento all'interno dei nuovi assi viari est e sud viene confermato dal nuovo P.S., salvo rivedere l'attuazione per fasi organiche successive nell'ambito dei piani operativi futuri.
La maggiore criticità era anni fa determinata dalla presenza all'interno del centro urbano di una strada di collegamento Pontedera-Gello con la SP 12, Perignano, Crespina, assai transitata; tale criticità è stata risolta con la realizzazione della circonvallazione est; permangono altre criticità dovute alla disomogeneità/disorganicità dei tessuti edilizi e alla inadeguatezza degli spazi pubblici.
E' importante prevedere di concerto con il Comune di Pontedera il collegamento del ponte passante sopra la SGC FI-PI-LI con la viabilità già realizzata in fregio alla zona di stoccaggio rifiuti nel Comune di Pontedera e già prevista nel RU di Pontedera: essa è molto importante al fine di sostituire l'attuale antica strada di collegamento Lavaiano-Gello, molto inadeguata. La realizzazione di tale infrastruttura può facilitare il mantenimento della funzione residenziale di Lavaiano in considerazione della presenza delle aree produttive di Gello e di Perignano.
Nella parte nord , a sud della FI-PI-LI, la piccola zona artigianale che il primo P.S. confermava prevedendone un ampliamento/completamento ad oggi non ha trovato attuazione, Pertanto pur in presenza della viabilità di circonvallazione già realizzata e il futuro raddrizzamento della rampa oltre il ponte sopra la FI-PI-LI verso la viabilità di Gello in parte già realizzata nel Comune di Pontedera, il nuovo P.S., in considerazione della presenza poco lontana dell'insediamento produttivo e commerciale di Perignano, peraltro ben raggiungibile dalla nuova viabilità, non conferma l'ampliamento già previsto ad est, limitandosi a mantenere le strutture produttive esistenti con piccoli ampliamenti.
In corrispondenza dell'ingresso nord di Lavaiano dovrà essere rivista l'attuale intersezione con la previsione di una rotatoria più ampia al fine di consentire l'accesso ad ovest al una viabilità di campagna collegata ad un sovrappasso esistente sulla SGC FI-PI-LI per l'accesso ad un impianto di motocross che il nuovo P.S. prevede fra la SGC e le aree di stoccaggio poste nel Comune di Pontedera.
Il RU vigente in linea con il primo P.S. ha disegnato nuove centralità urbane, piazze e spazi per attrezzature pubbliche, in parte attuate ed in parte da attuare. Il nuovo P.S. intende confermare tale principio confermando anche con modifiche all'interno del nuovo P.O. la necessità di dare forma urbana a questo borgo di pianura, che per quanto minore riveste una importanza anche per la sua ubicazione all'interno del sistema insediativo policentrico comunale.
In considerazione del fatto che la previsione per questo centro è conseguente al citato accordo di programma degli anni '90 con il Comune di Pontedera per il trasferimento dell'aeroporto presente nell'area Piaggio, che non ha poi trovato seguito, il limite urbano est del centro urbano è determinato dalla circonvallazione prevista e attuata in quella occasione; tuttavia già il primo P.S. e il successivo RU avevano previsto una larga fascia di verde pubblico fra la circonvallazione e l'abitato interno anche con finalità di mitigazione ambientale e paesaggistica; tale scelta rimane anche nel nuovo P.S. o come verde pubblico o come aree agricole periurbane interne al territorio urbanizzato con le stesse finalità.
Il centro urbano di Lavaiano ricomprende al proprio interno quote di edilizia sociale e altre sono in programma.
Il nuovo P.O. dovrà ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
Il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato, come del resto già previsto nel RU vigente, una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi, sia per altezza dei fabbbricati che per tipologia degli stessi, evitando soluzioni fuori scala.
Ogni intervento nuovo di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.
Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutte le parti dell'insediamento una composizione architettonica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, arredi e attrezzature per attività commerciali. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.
Il centro urbano TUP4 si configura come centro urbano di pianura minore ed ospita solo i servizi di base anche per il territorio aperto circostante: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centro maggiore di Perignano al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



Pur essendo la definizione di limiti urbani certi fra città e campagna , trattandosi di un centro urbano inserito nel sub sistema agricolo della piana dell'Arno è importante mantenere elementi di permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica).

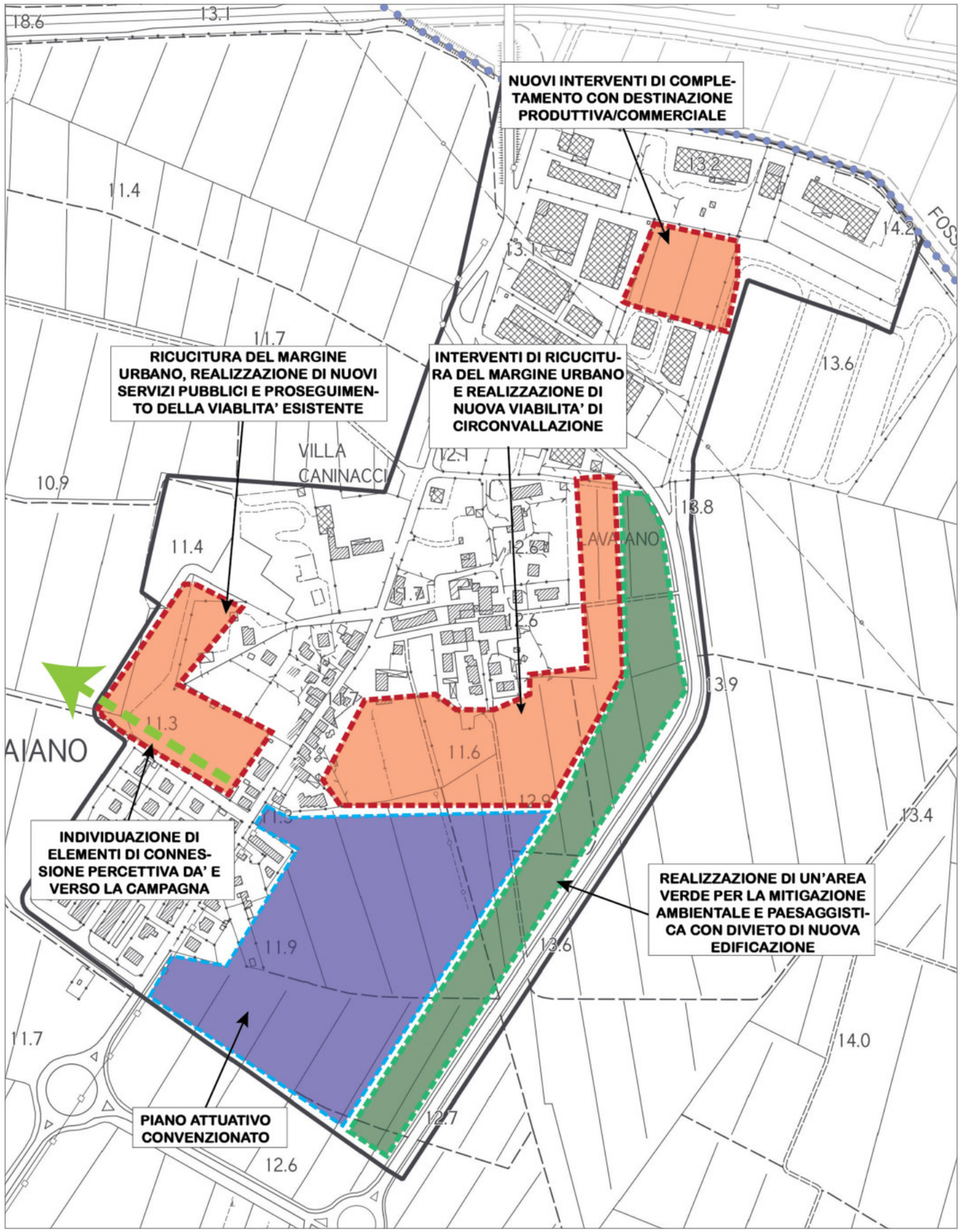
Nella parte Ovest dell'insediamento, le previsioni tese a ricucire i margini urbani dovranno lasciare varchi verso la campagna tali da favorire la percettibilià pubblica del paesaggio rurale della pianura e al tempo stesso mantenere connessioni verdi con funzioni ecologiche con il territorio rurale.

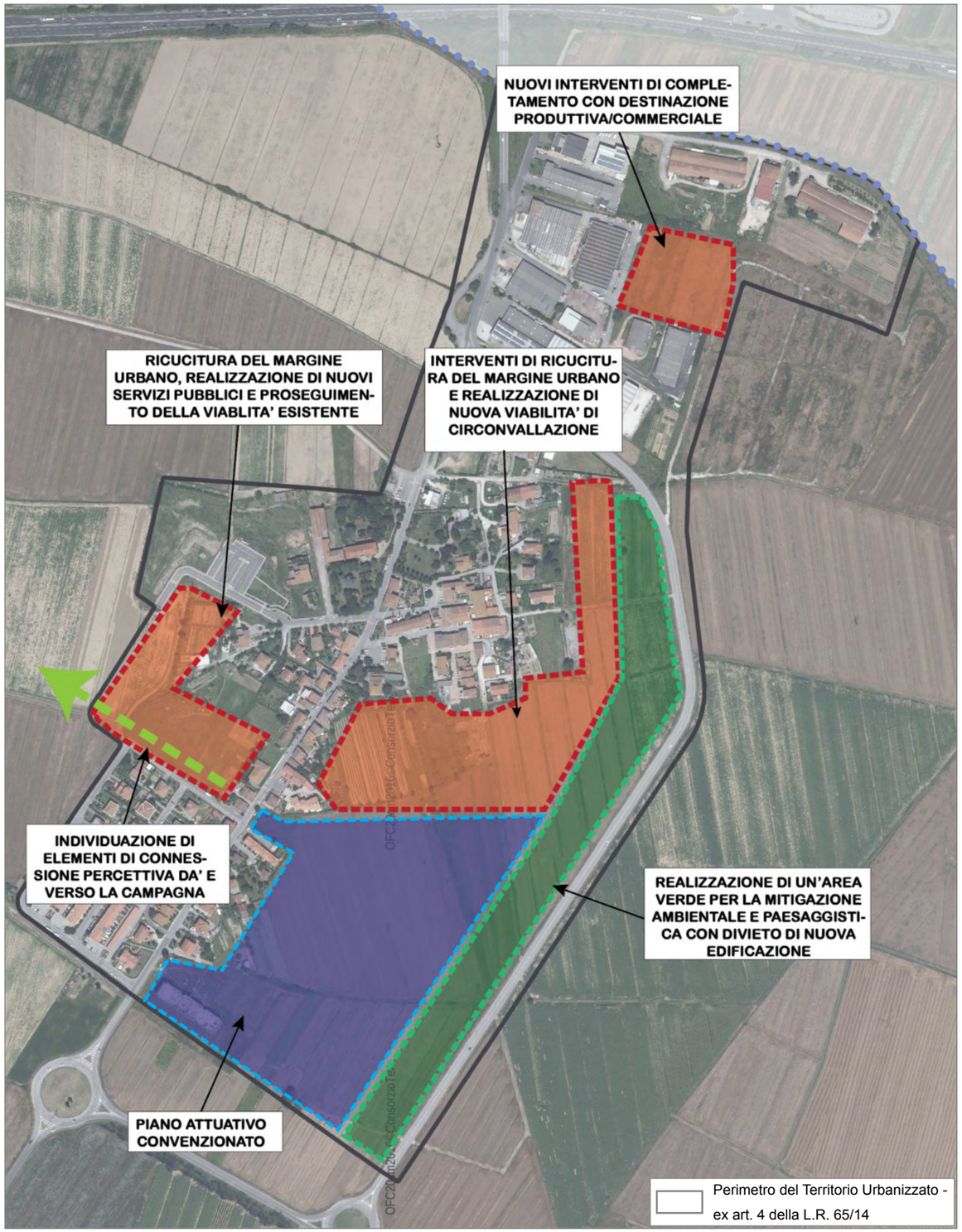
Il P.O. dovrà prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

Attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive presenti nel borgo incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP4 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

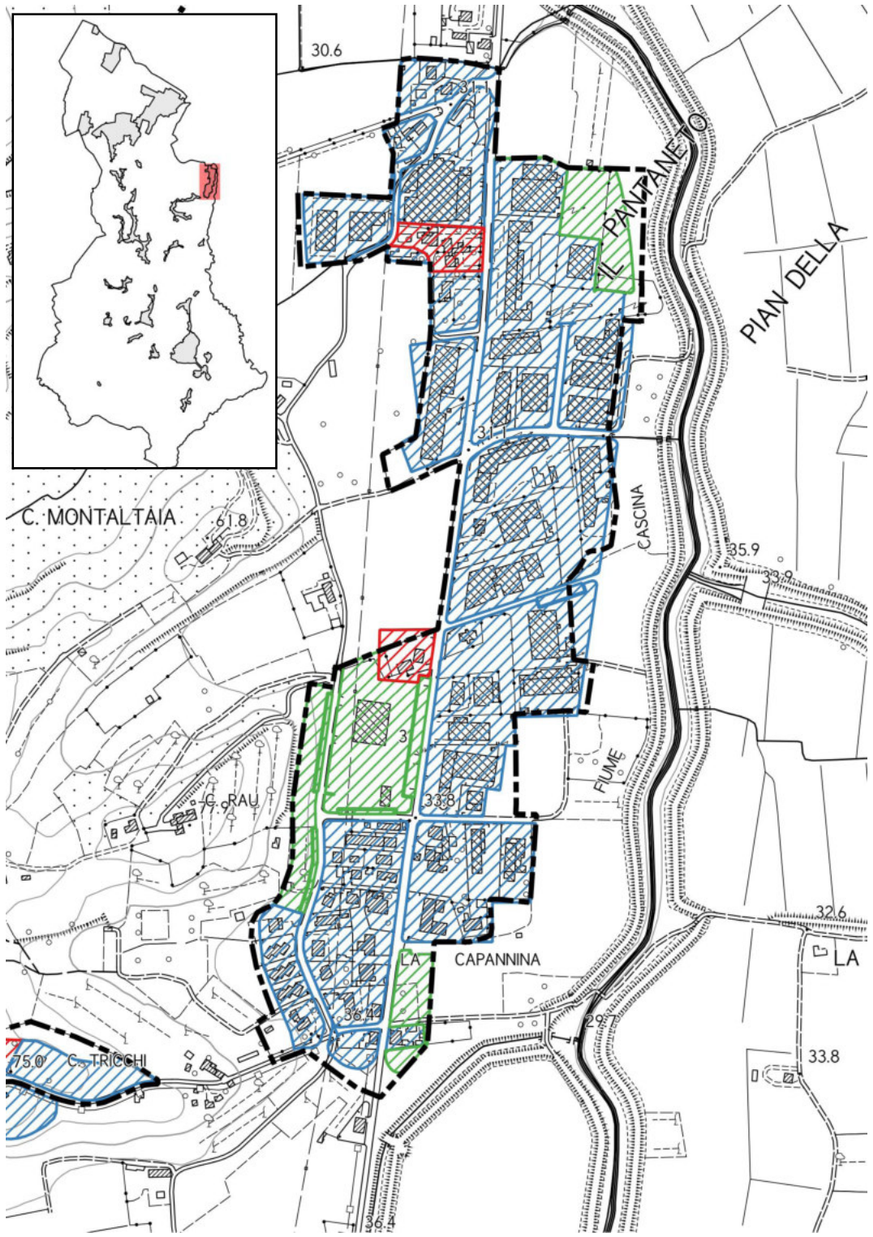
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014

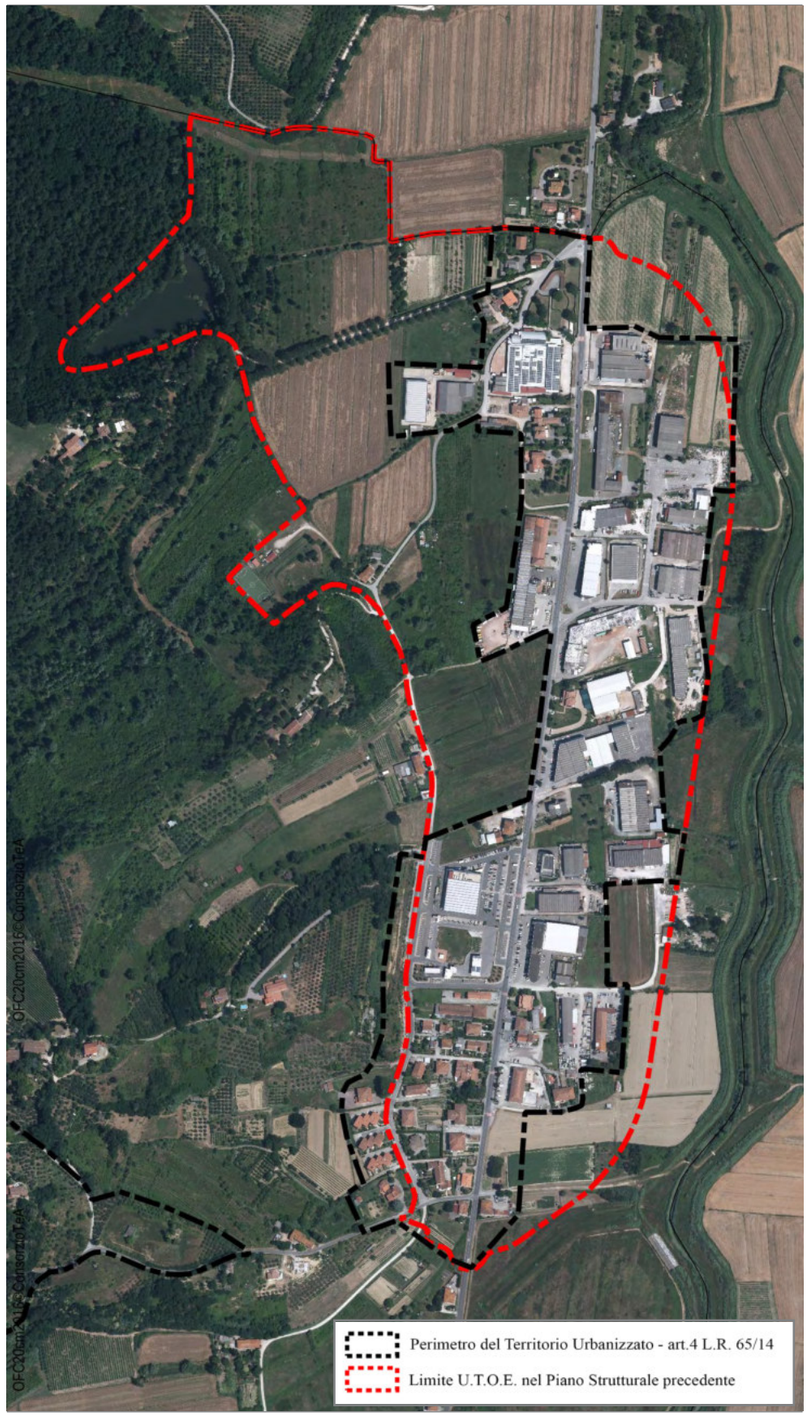




DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento de La Capannina fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fiume Cascina, è collocato nella parte est del territorio comunale e ricomprende l'insediamento recente a prevalente carattere commerciale sorto nel dopoguerra lungo la via provinciale del Commercio SP 13. Esso conserva la sua importanza nell'ottica del nuovo Comune di Casciana Terme Lari; infatti anche la piccola zona posta più a sud lungo la strada provinciale del Commercio in prossimità di Casciana Terme, insediamento di Prunetta TUP6, assolve alle stesse funzioni e deve e essere analizzata in modo sinergico con essa: in presenza di un'unica entità comunale anche negli anni precedenti non sarebbero sorte due realtà produttive e commerciali simili a così poca distanza; probabilmente il Centro urbano de La Capannina avrebbe assolto ampiamente alle funzioni di ambedue. L'insediamento accoglie in prevalenza attività di carattere produttivo-commerciale, mentre le abitazioni di tipo civile sono presenti nella parte sud del tessuto insediativo, in prossimità dell'innesto della via provinciale del Commercio con la strada proveniente da Ripoli.





MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro produttivo commerciale di la Capannina un Morfotipo insediativo:

• TPS1- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il Morfotipo insediativo TPS1 e introduce anche il morfotipo TR6. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano questo centro abitato sono il:

• TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste";

• TPS1 "TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare".

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

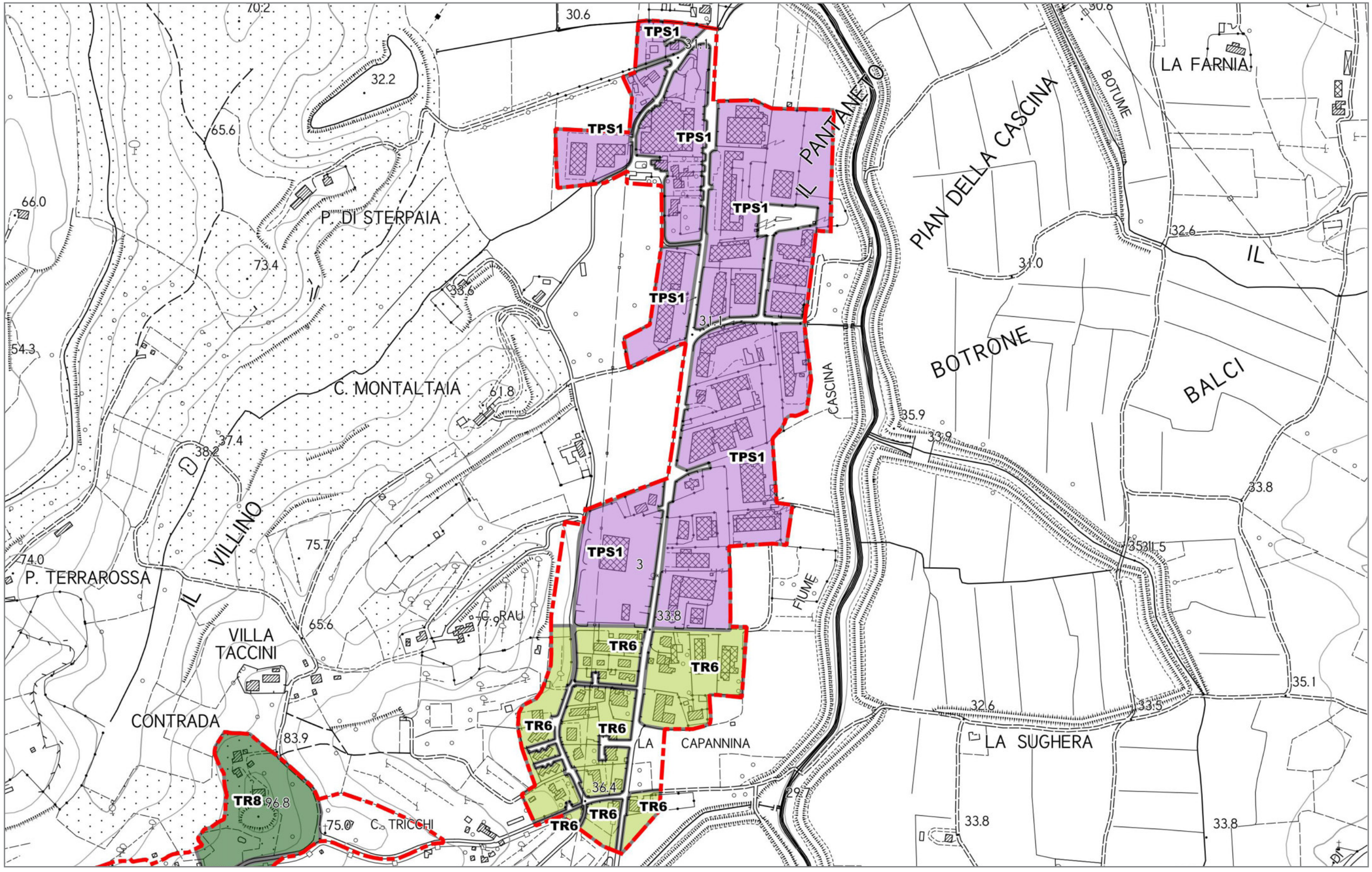
• TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP5):

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

• TPS1:Riqualificare le strade mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP5):

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA);
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

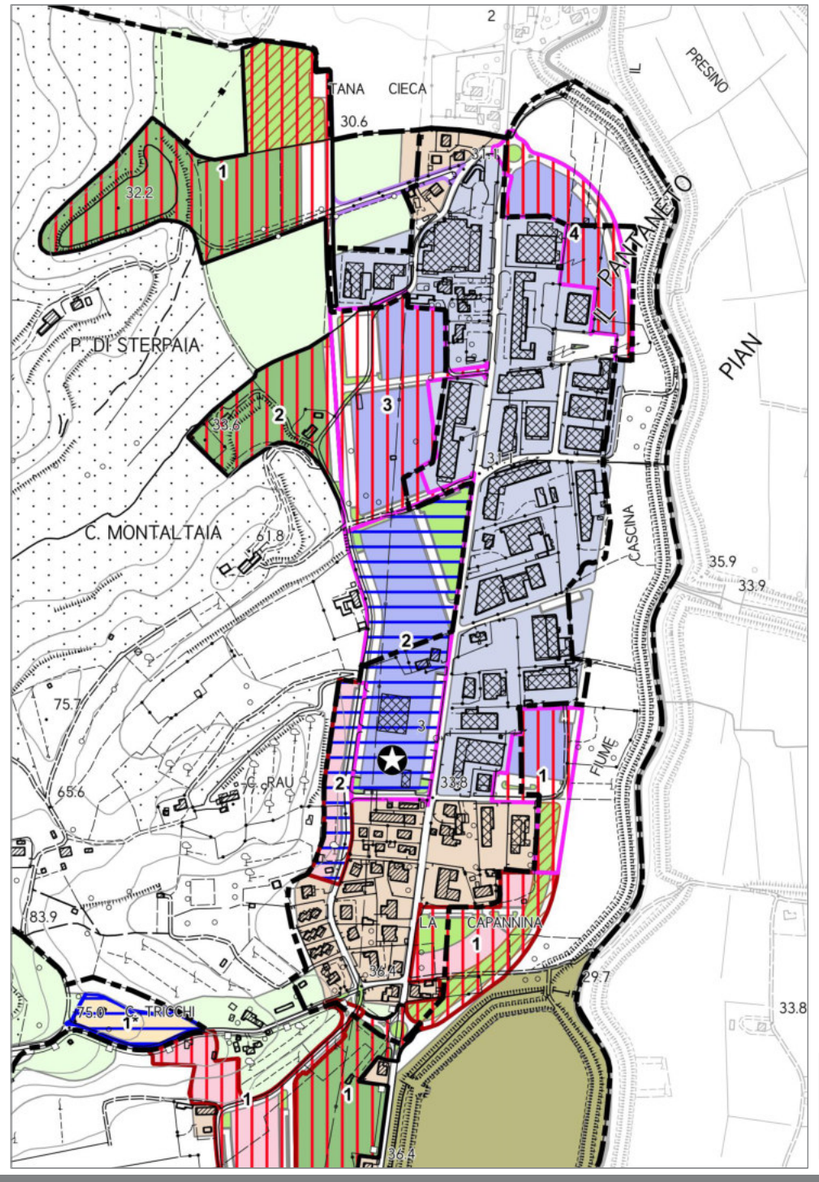
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



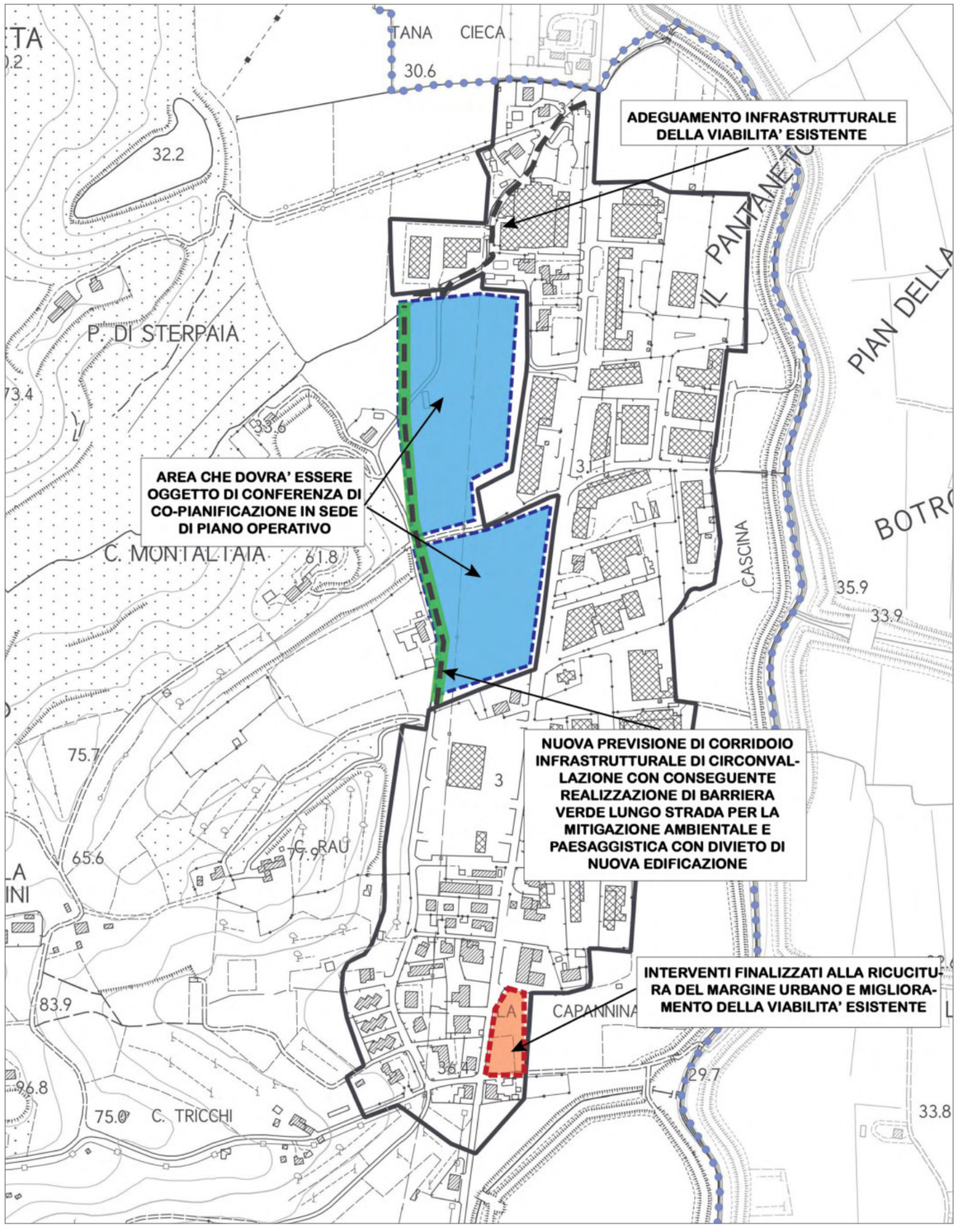
OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

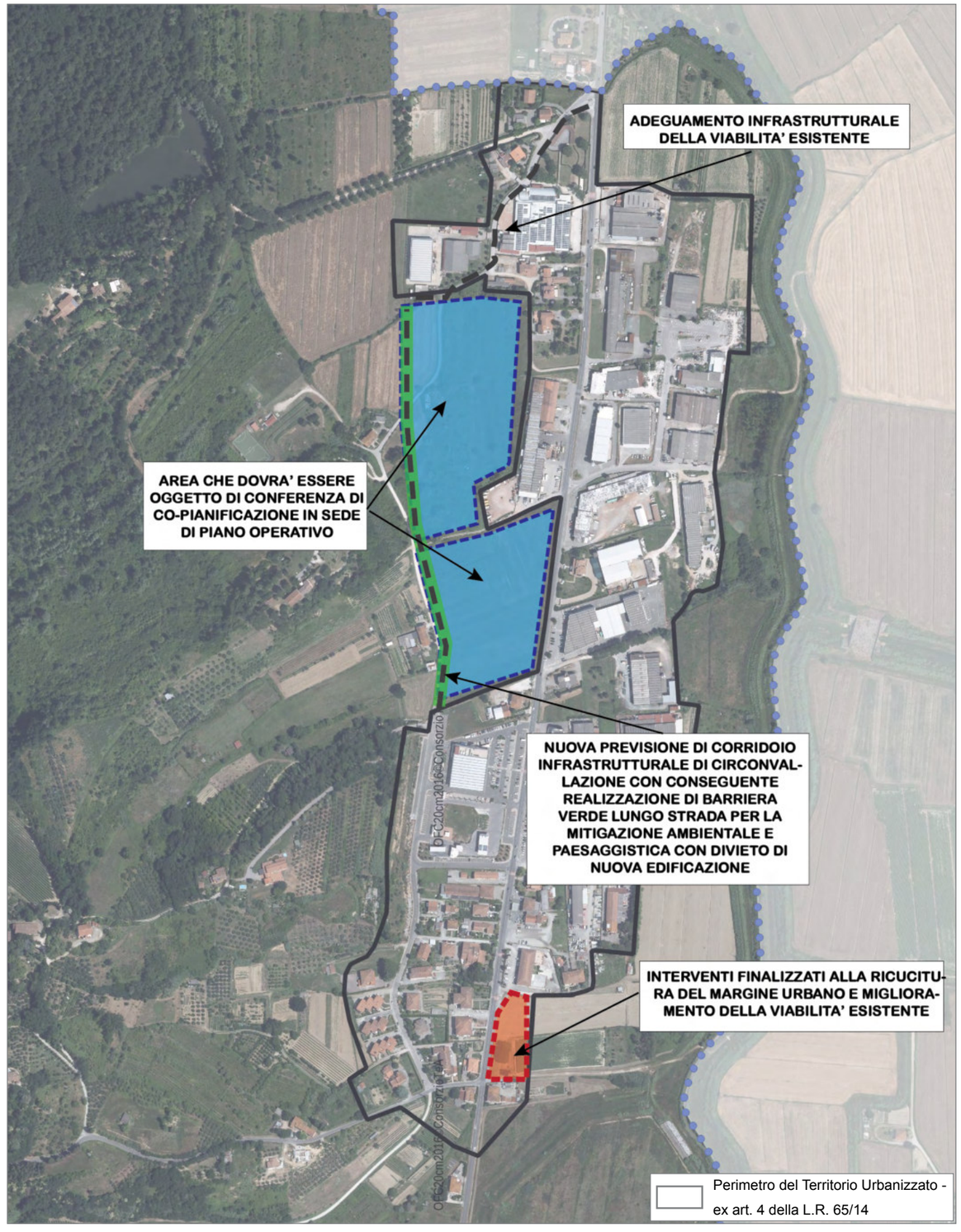
Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUP5, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..
Il nuovo P.S. conferma la vocazione funzionale tradizionale de La Capannina, pur riducendone il perimetro ad est verso il fiume Cascina e nella parte sud-ovest per ragioni di pericolosità idraulica molto elevata.
La maggiore criticità è determinata dalle problematiche idrauliche presenti nell'area, che hanno portato nel corso degli anni a prevedere e a realizzare una cassa di espansione del fiume Cascina; la seconda criticità è determinata dal fatto che l'insediamento è attraversato dalla SP 13 del Commercio, cha da un lato ha rappresentato la ragione dello sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso di tale insediamento ma al tempo stesso ha determinato anche problematice e pericolosità da traffico. A tale scopo il primo P.S. e il RU vigente avevano previsto una strada di circonvallazione ad est fra il fiume Cascina e l'insediamento che avrebbe avuto anche la funzione di limite urbano. Oggi tale arteria non è più realizzabile per ragioni idrauliche. Inoltre il borgo ha ancora necessità di essere definito nella sua forma urbana compiuta , ipotesi contenuta negli strumenti urbanistici vigenti, ma ancora in parte da attuare.
Il centro urbano TUP5 ha un carattere polifunzionale con prevalenza del commerciale e produttivo ed una parte a sud di residenziale . Il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento delle funzioni produttive e commerciali e di tutte le altre funzioni complementari come delineate nelle tabelle del dimensionamento purché compatibili ambientalmente con le funzioni principali nell'ottica della multifunzionalità degli insediamenti: le funzioni residenziali vengono limitate a quelle esistenti e/o già previste, vicine all'abitato di Ripoli nella parte collinare.
Obbiettivo del nuovo P.S. è quello di attrarre in questo centro urbano le iniziative produttive e commerciali di questa parte di territorio, compreso eventuali trasferimenti dall'insediamento di Prunetta, per ragioni di ottimizzazione dei servizi e per liberare paesaggisticamente l'ingresso a Casciana Terme e la visuale alle colline circostanti ad ovest.
Il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato, come del resto già previsto nel RU vigente, un completamento della parte ad ovest della SP13 e una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi nella parte est in armonia sia per altezza dei fabbbricati che per tipologia degli stessi.
Ogni intervento nuovo di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.
Il nuovo P.O. dovrà perseguire soprattutto lungo la viabilità principale un carattere architettonico unitario dal punto di vista tipologico, delle tinteggiature, degli arredi, delle insegne e soprattutto con fasce di verde e percorsi pedonali e ciclabili.
Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.
Sul lato est dell'insediamento in prossimità del fiume Cascina dovranno pertanto essere evitate previsioni urbanistiche oltre quelle già in essere e attuate.
Il lato est in particolare dovrà essere curaro nella definizione del margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
In caso di manufatti produttivi dismessi, si dovranno riutilizzare i volumi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica, anche con trasferimenti volumetrici se possibili.
La criticità determinata dalla viabilità di attraversamento dovrà essere mitigata con opere stradali (rotatorie, piste ciclabili e percorsi sicuri)
Se possibile è necessario incentivare interventi anche parziali di tipo APEA: è' opportuno che sui manufatti produttivi si sperimentino e strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)
IL centro urbano si configura come centro urbano di pianura minore a carattere commerciale e di servizio, per cui devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centri maggiori di Casciana Terme e di Perignano e con Cevoli Ripoli al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale.
Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'insediamento produttivo sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R e riaggregate secondo l'articolazione di cui all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. deve favorire la compresenza all'interno dell'insediamento TUP5 delle funzioni roduttive con le funzioni complementari compatibili ambientalmente con il produttivo- commerciale.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



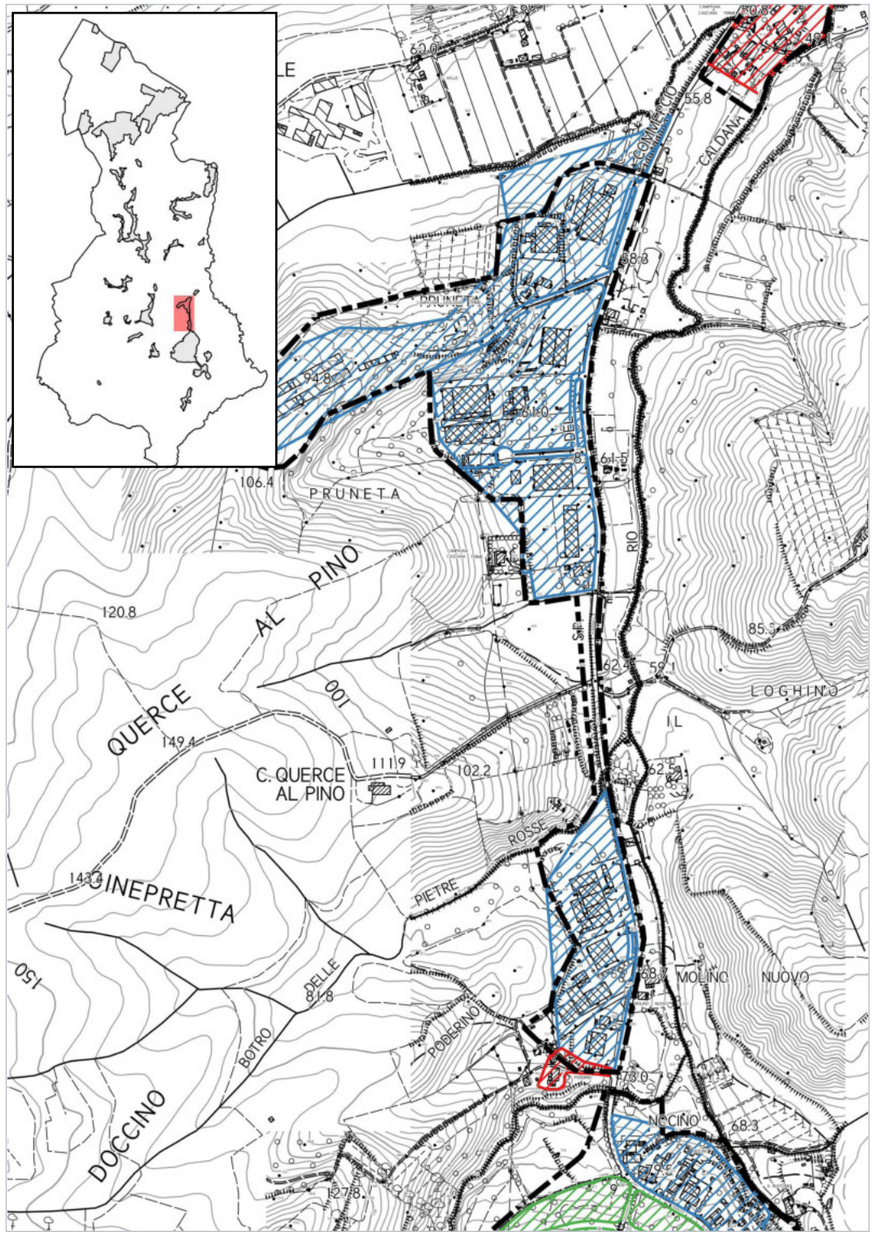
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



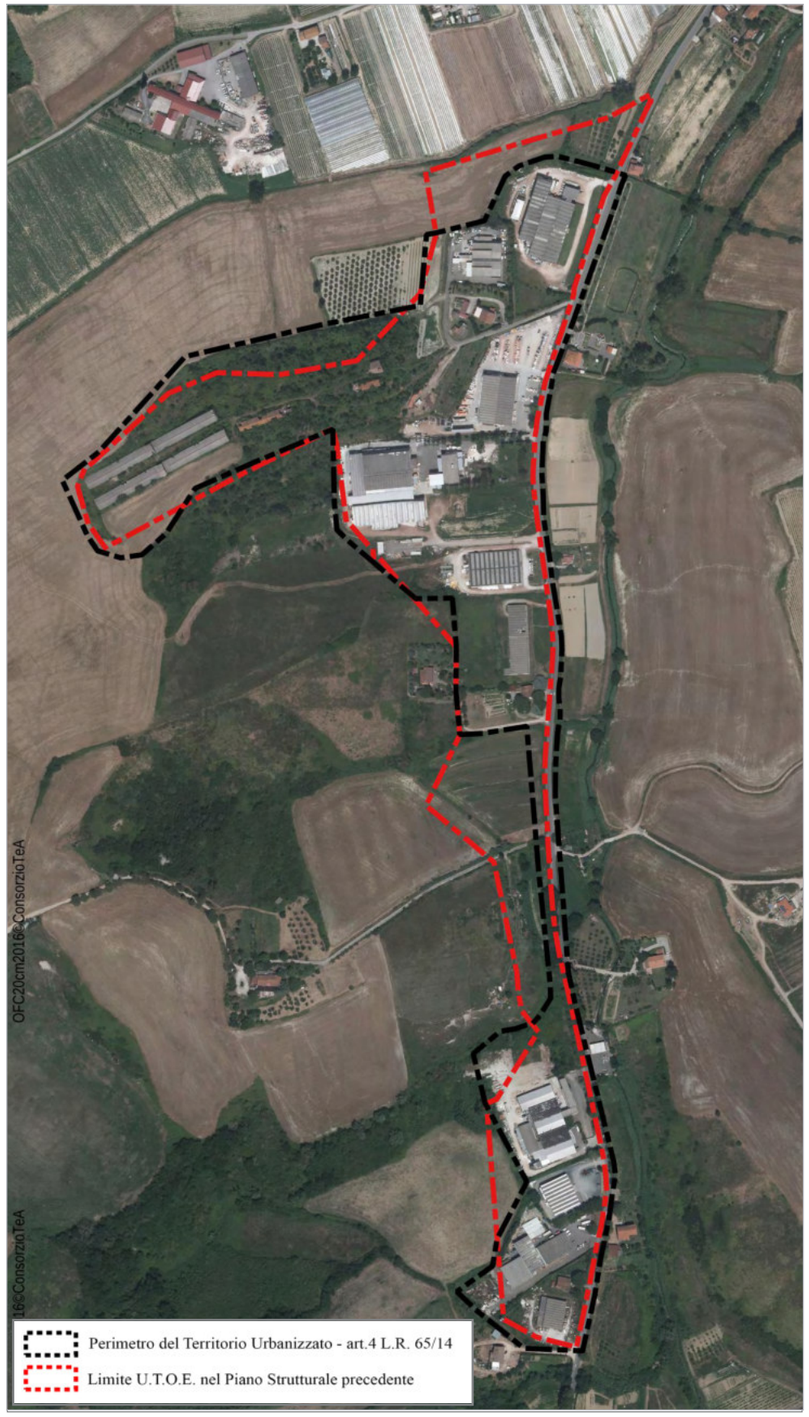


DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento di Prunetta fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fiume Cascina ed è ubicato sul lato ovest della Via del Commercio S.P. n. 13 appena prima dell'ingresso a Casciana Terme, e ricomprende il piccolo nucleo a prevalente carattere artigianale e commerciale di Casciana Terme, oltre ad una parte destinata ad attività direzionali comprese le attività connesse, ristoro e ricettiva. Essa va analizzata in modo sinergico con l'insediamento de La Capannina, che contiene le stesse funzioni. Come già affermato, in presenza di un'unica entità comunale, già negli anni passati, non sarebbero sorte due realtà produttive e commerciali simili a poca distanza . L'insediamento è di recente formazione.



- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Matrice di formazione del centro urbano
- Espansione postbellica
- Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 non individua per il centro produttivo commerciale di Prunetta alcun morfotipo.

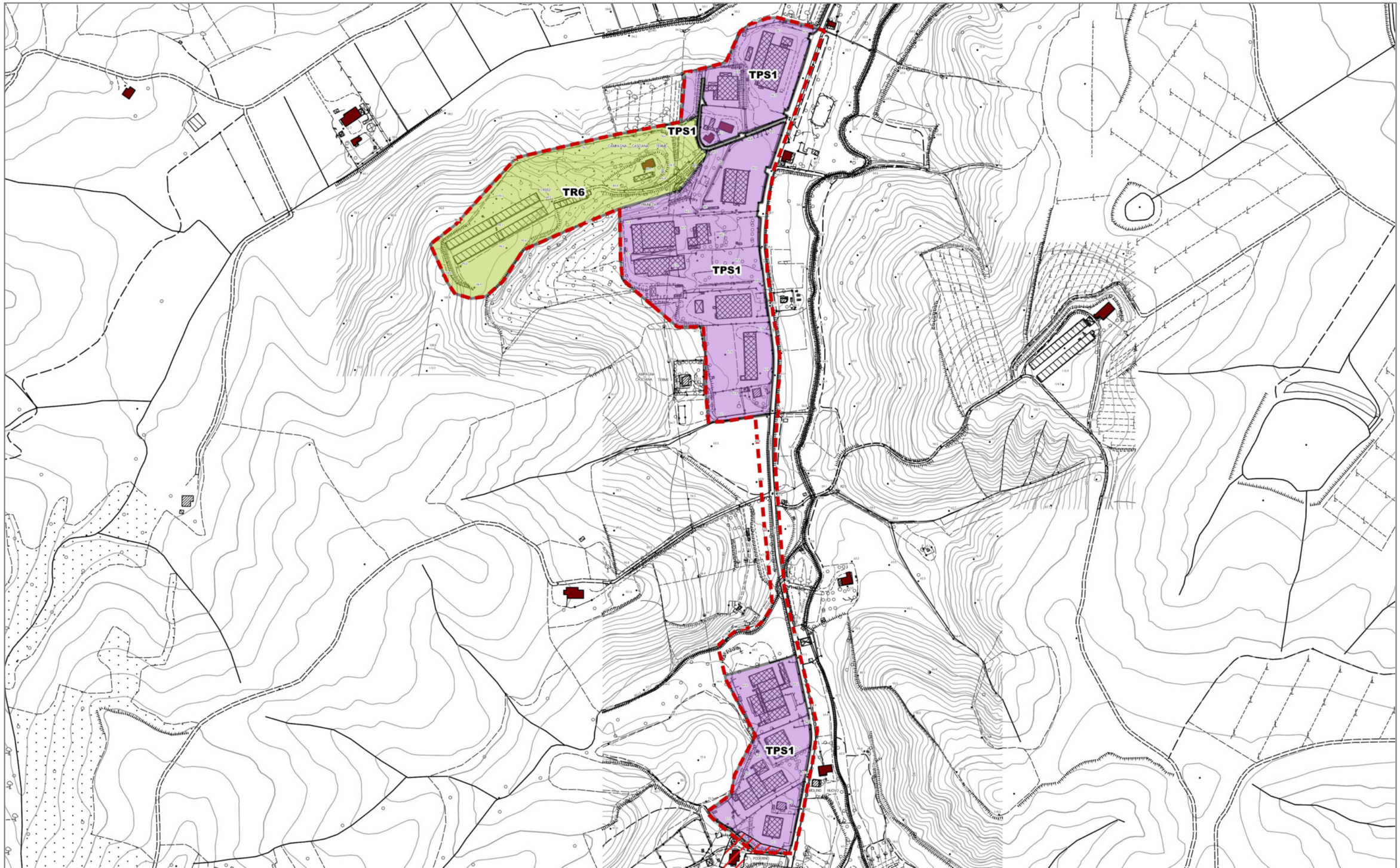
Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari ritiene che l'insediamento di Prunetta possa essere equiparato a quello de La Capannina e pertanto il P.S. introduce i morfotipi:

- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste";**
- **TPS1 "TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare".**

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

- TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP6):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TPS1:Riqualificare le strade mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUP6):
  - Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
  - Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA);
  - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano l'insediamento TUP6, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del nuovo P.S..

La maggiore criticità è determinata dal fatto che l'insediamento sorto come zona produttiva e commerciale dell'ex Comune di Casciana Terme si configura oggi come un doppione dell'insediamento di La Capannina e data la particolarità paesaggistica dell'area, l'insediamento confligge con il contesto paesaggistico circostante, ragione per cui il P.S. pone un obbiettivo di riqualificazione in loco ovvero anche con trasferimento di alcune funzioni., almeno quelle più impattanti. L'altra criticità è determinata dalla presenza della strada provinciale, che se da un lato costituisce una opportunità dall'altro rappresenta anche un pericolo per i pedoni e per una ipotesi di mobilità dolce utile per le attività turistiche di Casciana Terme. Sono necessarie pertanto opere di mitigazione con la creazione di percorsi ciclabili sicuri almeno sul lato ovest della strada.

Il nuovo Piano Strutturale nel confermare pertanto la funzione commerciale e artigianale esistente per questo insediamento, intende favorire eventuali trasferimenti da Prunetta verso La Capannina, per ragioni di ottimizzazione dei servizi e per liberare paesaggisticamente l'ingresso a Casciana Terme e la visuale verso le colline circostanti ad Ovest.

In tale prospettiva il complesso posto nella parte collinare ad Ovest, dove anni fa era ospitato un allevamento di bestiame, è mantenuto, dal presente Piano Strutturale all'interno del territorio urbanizzato, con la possibilità da un lato di cambiare la destinazione d'uso verso funzioni in parte residenziali e in parte turistico-ricettive, e dall'altro di poter utilizzare la volumetria esistente, per operazioni di trasferimento volumetrico in aree più idonee alle funzioni di cui sopra, sia per ragioni paesaggistiche che di omologazione alla L.R. 65/2014. Il trasferimento, in altri territori urbanizzati, sarà comunque condizionato dalla destinazione d'uso da attribuire ai volumi oggetto di trasferimento; le destinazioni produttive sono possibili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo commerciale (TUP2) e del territorio urbanizzato di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP5), mentre per destinazioni d tipo residenziale, turistico/ricettive, direzionali e di servizio, nonché commerciali, sono possibili i trasferimenti volumetrici anche all'interno degli altri territorio urbanizzati.

Il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria del tessuto edilizio lungo la Via del Commercio anche al fine di migliorare il paesaggio urbano all'ingresso di Casciana Terme attraverso interventi di recupero e riqualificazione, essendo limitate le potenzialità di crescita. Devono essere incentivate iniziative tese al trasferimento delle attività nell' insediamento de La Capannina che dispone di aree libere nella parte ovest e non soggette a pericolosità idraulica molto elevata. Dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo strada sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica verso il territorio rurale collinare.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici esistenti secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

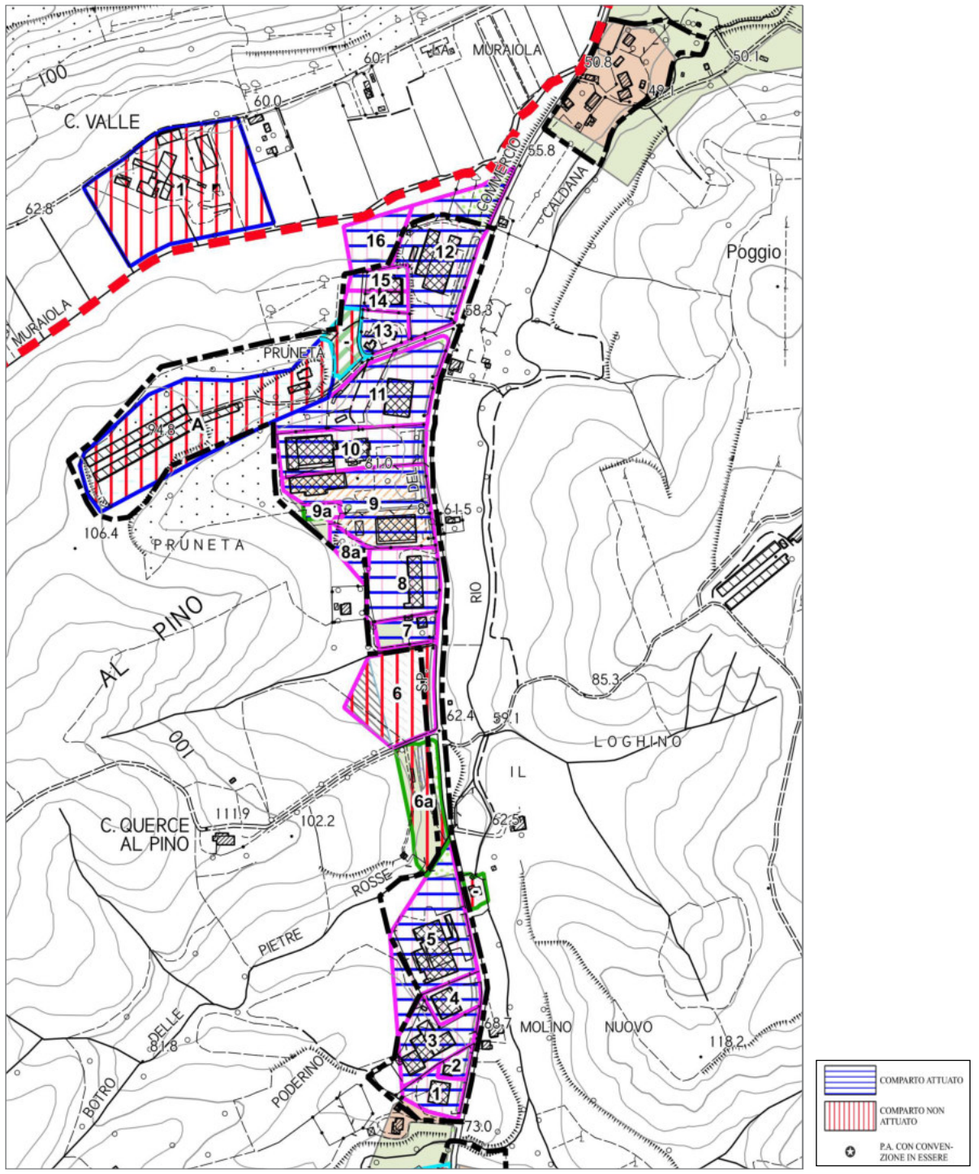
L'insediamento si configura come centro urbano minore a carattere commerciale e di servizio, per cui devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centri maggiori di Casciana Terme e di La Capannina al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

In caso di manufatti produttivi dismessi, si dovranno riutilizzare i volumi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica, anche con trasferimenti volumetrici se possibili.

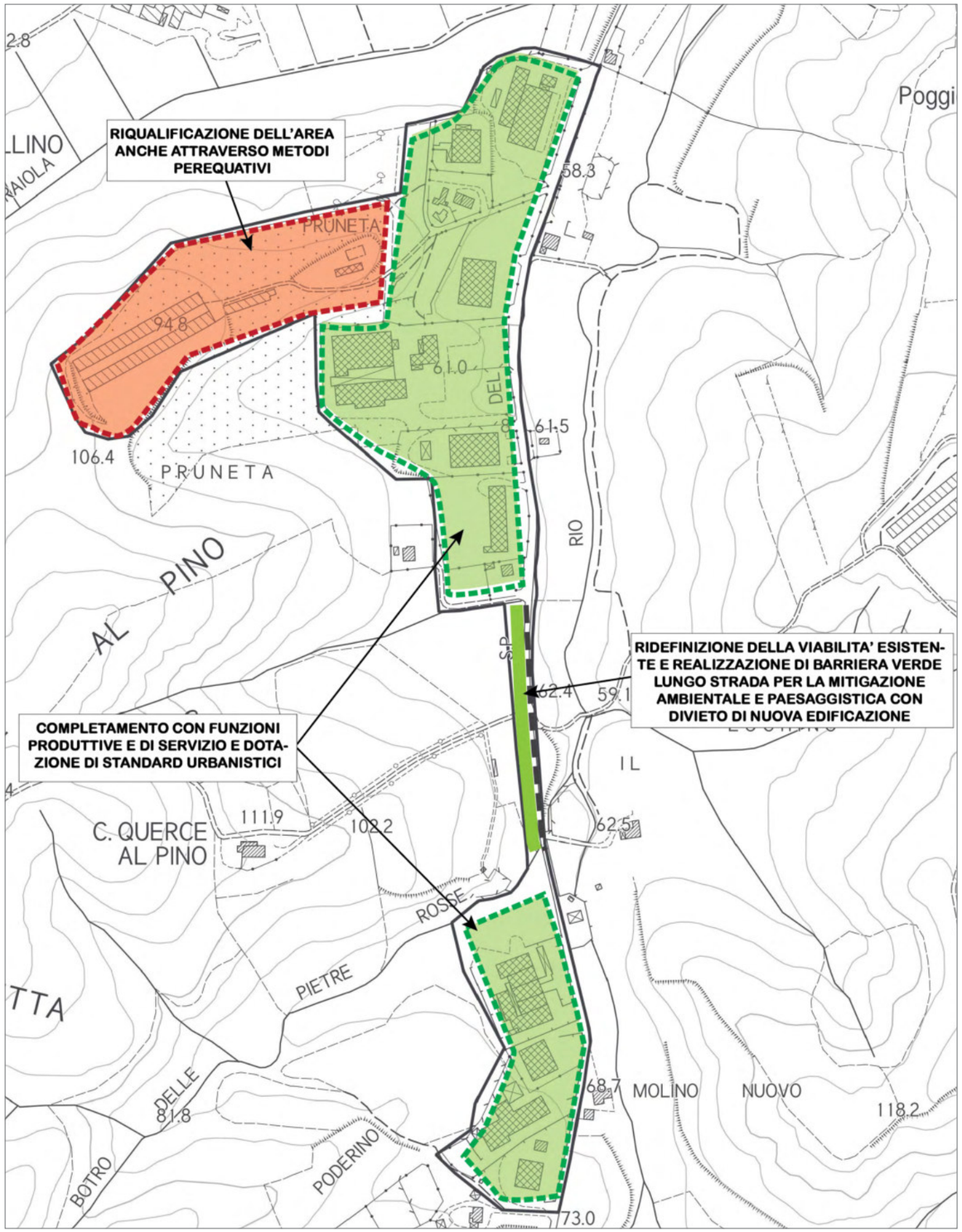
Se possibile è necessario incentivare interventi anche parziali di tipo APEA: è' opportuno che sui manufatti produttivi si sperimentino e strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

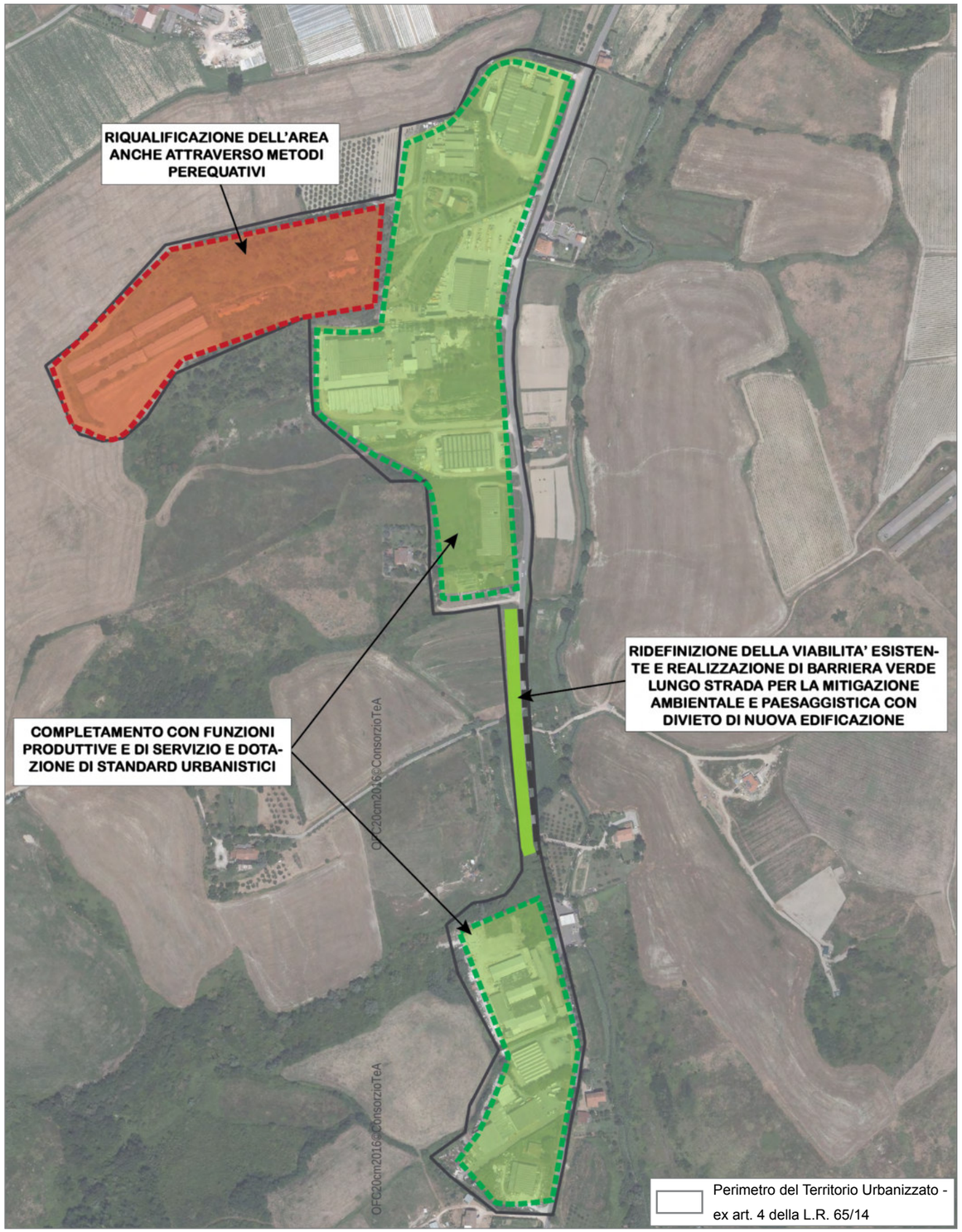
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'insediamento produttivo sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R e riaggregate secondo l'articolazione di cui all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. deve favorire la compresenza all'interno dell'insediamento TUP5 delle funzioni roduttive con le funzioni complementari compatibili ambientalmente con il produttivo- commerciale.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

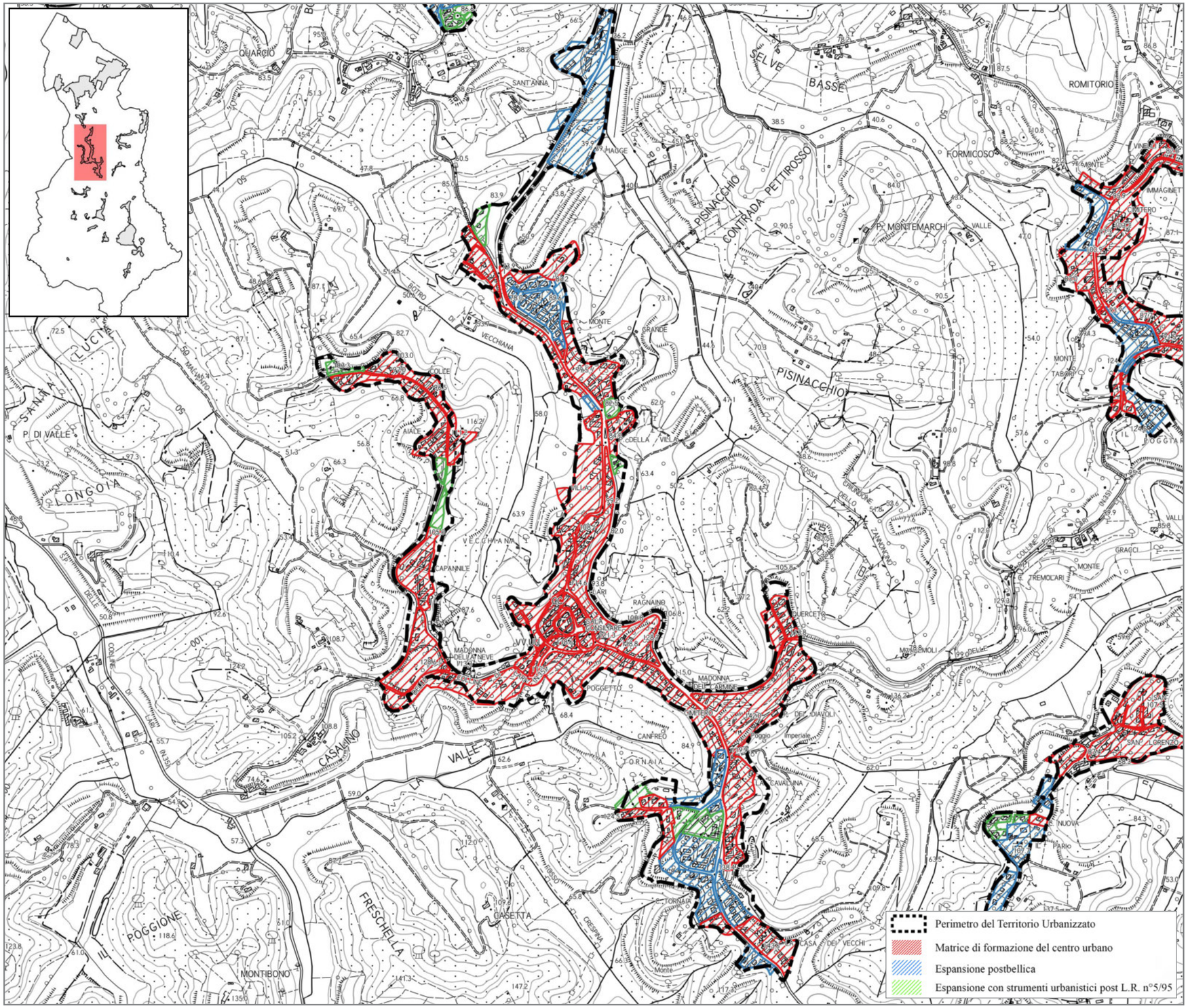
Il Centro urbano di Lari fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è costituita dal nucleo centrale dove è ubicato il centro storico e il Castello dei Vicari e dagli insediamenti lungo le tre strade di accesso al Castello, quella proveniente da Crespina, compreso i nuclei storici di Colle, Aiale e Capannile, quella proveniente da Perignano, compreso i nuclei de La Villa (Villa Melani Silvatici Bendinelli) e gli insediamenti edilizi di recente formazione, quella proveniente da Casciana Alta, compreso la Casa dei vecchi, i nuovi insediamenti di Tornaia, il Cimitero e il nucleo di Querceto, sulla strada per Cevoli. Alle tre strade di accesso al Centro corrispondono tre porte, la Fiorentina da nord, la Maremmana da sud-ovest e la Volterrana da sud. Le strade di accesso corrispondono anche alle strade provinciali: la S.P. n° 46 (Perignano-Lari-Casciana) e la S.P. n° 35 (delle Colline di Lari).

Il territorio urbanizzato individuato tende a salvaguardare la matrice urbanistica storicizzata costituita da un centro corrispondente al Castello e al borgo con tre diramazioni di crinale lungo gli assi di accesso.

Il Capoluogo è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana e ritrovamenti archeologici che documentano della sua origine, delle sue alterne vicende storiche e dell'importanza che il centro di Lari ha ricoperto nel corso dei secoli come centro strategico militare e soprattutto come centro amministrativo per un territorio più vasto di quelli che sono gli attuali confini comunali.

Di origine medioevale, anche se non si escludono presenze etrusche e romane come si può dedurre dai ritrovamenti archeologici e dai toponimi, il Castello di Lari ha svolto un ruolo militare e amministrativo per conto prima dei lucchesi (prima del mille) poi dei pisani (primi secoli del mille) ed infine dei fiorentini dal 1400 in poi e nel 600/700 per conto del Granducato di Toscana.

Le alterne vicende militari tra Lucca Pisa e Firenze hanno lasciato il segno in termini di strutture architettoniche e urbanistiche, in particolare la struttura odierna del castello (Castello dei Vicari) è quella del periodo mediceo, epoca in cui a Lari fu attribuito il Vicariato per le Colline, ruolo amministrativo e giurisdizionale per tutti i centri delle colline interne. Le molte ville presenti nei dintorni di Lari e degli altri centri sono testimonianza del nuovo assetto agrario del periodo granducale.



Perimetro del Territorio Urbanizzato - art.4 L.R. 65/14

Limite U.T.O.E. nel Piano Strutturale precedente

MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Lari un Morfotipo insediativo:

- TR8-TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo TR8.

Pertanto secondo il P.S. il morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Lari è il **TR8 "TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare".**

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC1):
  - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

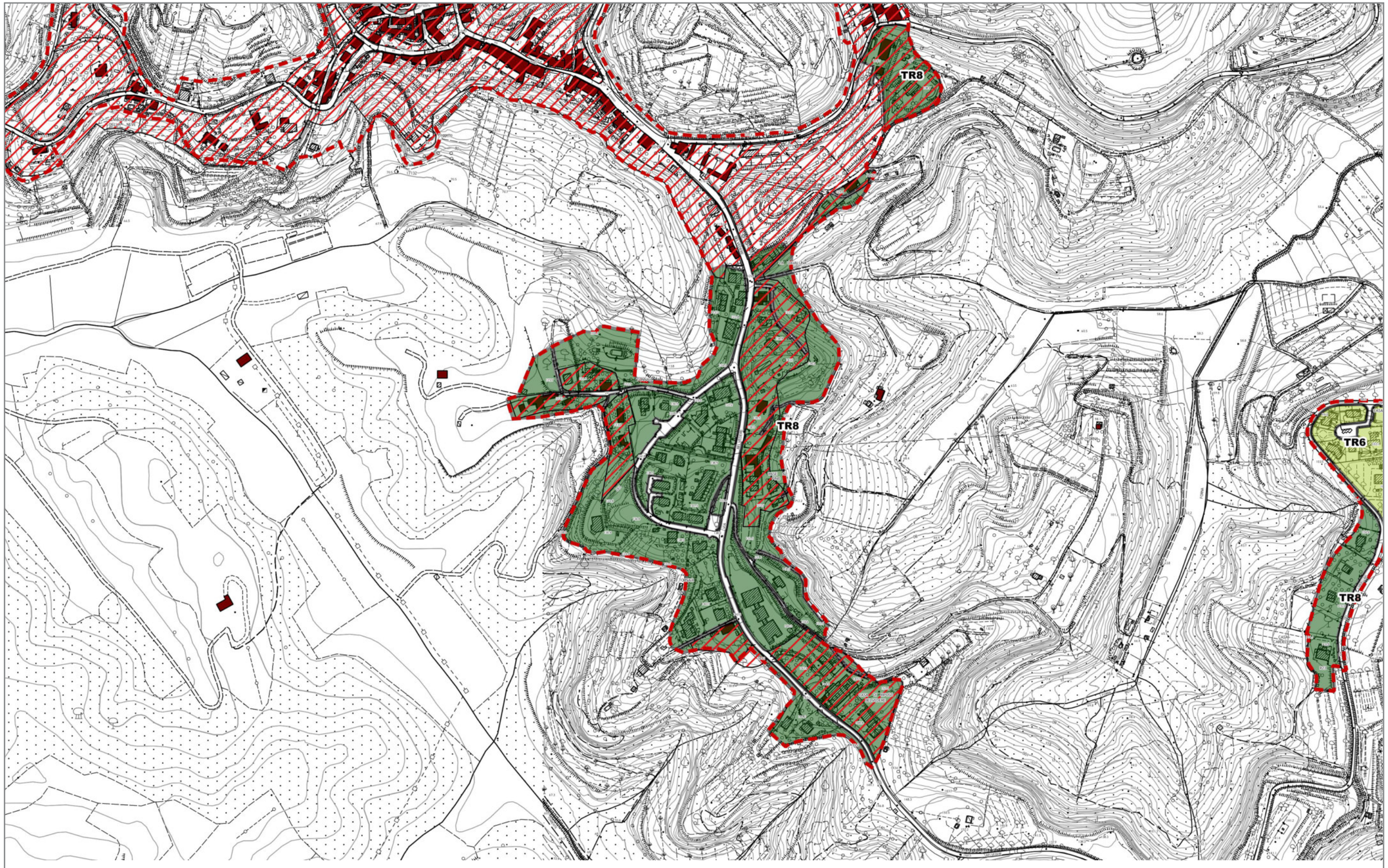


LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

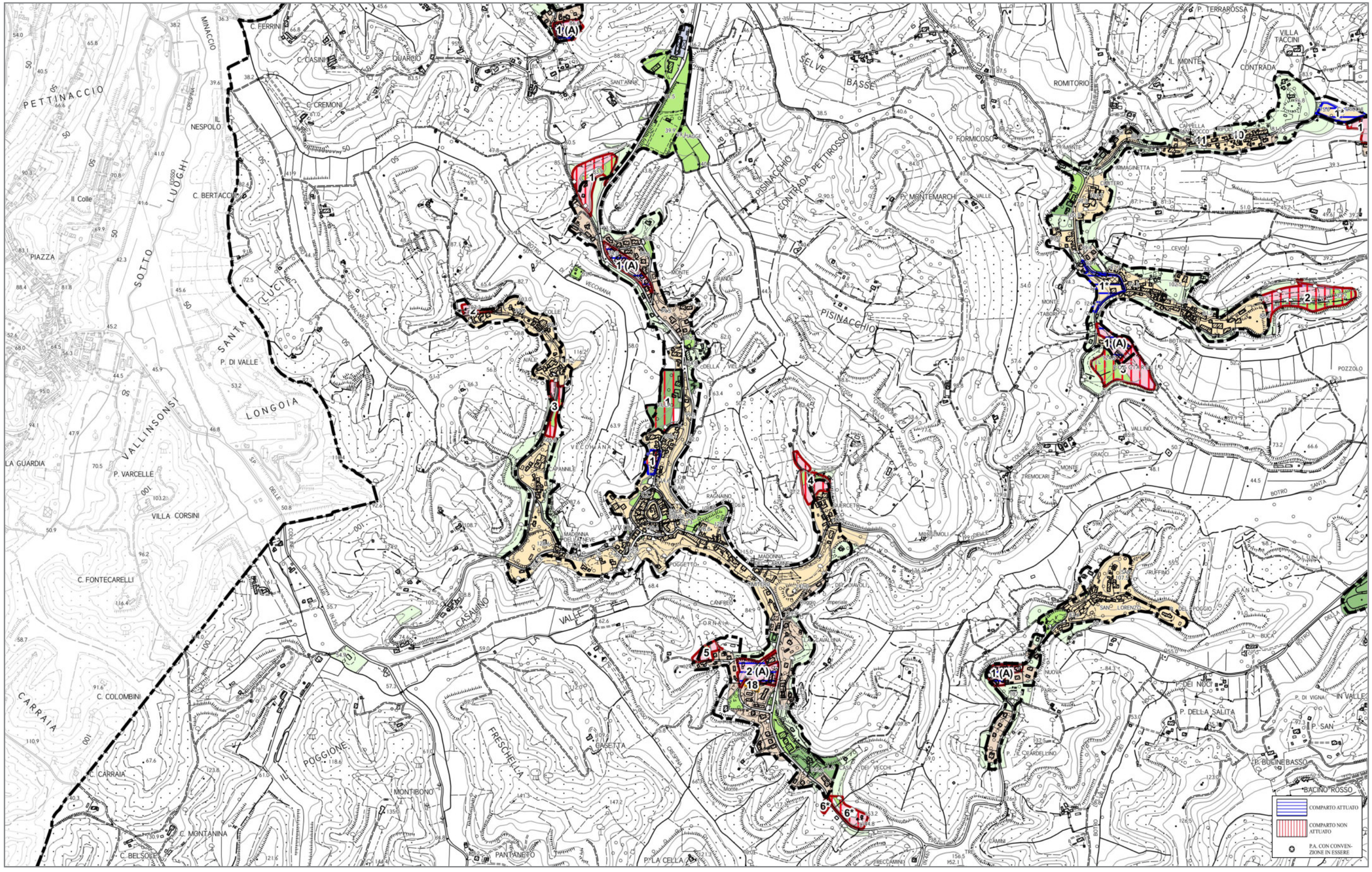


TERRITORIO URBANIZZATO DI LARI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE **(TUC1)**

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE

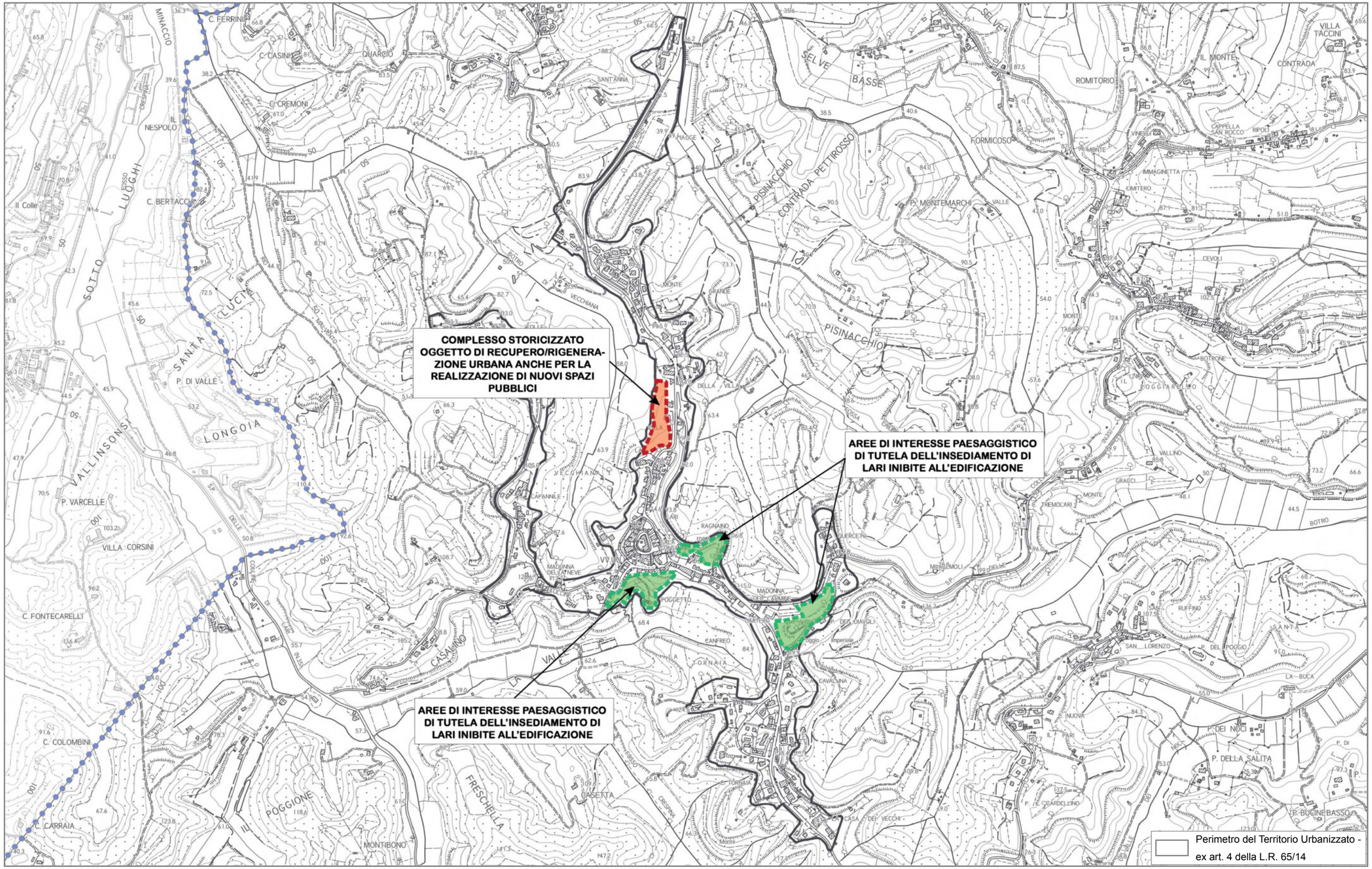


OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

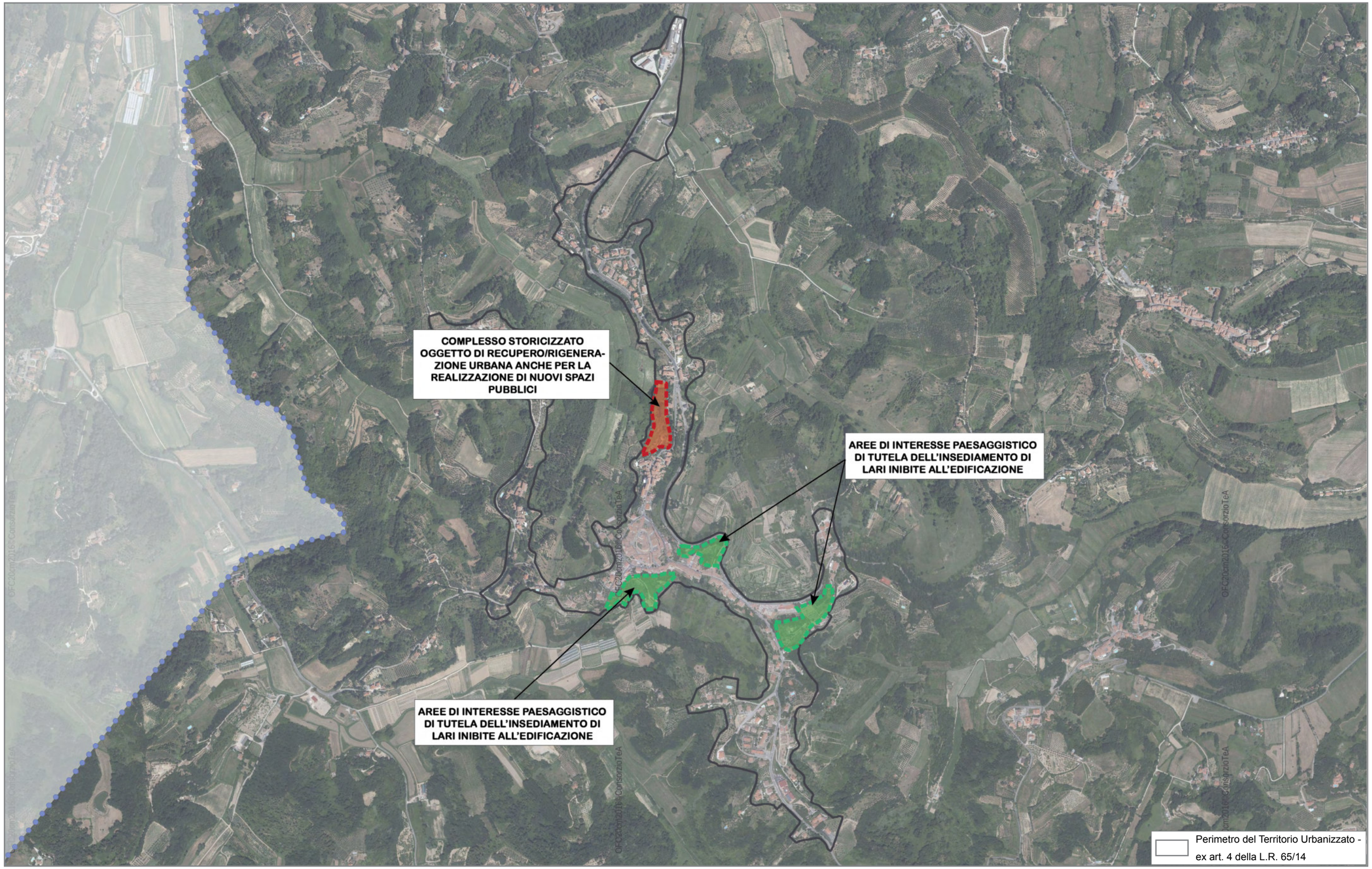
Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC1, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..
Le maggiori criticità presenti sono quelle legate alla instabilità dei terreni che circondano il colle e che hanno negli anni dato luogo a movimenti franosi, per cui è necessario che siano mantenuti in efficienza i fossi e collettori di drenaggio delle acque meteoriche al contorno e che i territori non siano abbandonati e lasciati incolti, per ragioni geomorfologiche e paesaggistiche. Altro tema è quello della carenza di spazi di sosta , data l'importanza che il capoluogo assume dal punto di vista dei servizi amministrativi e dell'offerta turistica. Esistono inoltre contenitori di pregio storico architettonico che attendono di essere recuperati sia dal punto di vista architettonico che funzionale.

Il primo P.S. prevedeva per Lari la salvaguardia della struttura urbanistica tripolare caratteristica del centro urbano collinare, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, con piccole espansioni/completamenti lungo i tre assi radiali anzidetti, nell'ottica del rispetto della matrice urbanistica di formazione del centro, assunta già allora come invariante strutturale: alcune di queste si sono attuate, altre non hanno trovato attuazione e il nuovo P.S. intende rivedere in riduzione alcune espansioni marginali che difficilmente potranno trovare attuazione, salvaguardando comunque la matrice urbanistica di formazione del centro urbano.
Il nuovo P.S., nell'ottica del ruolo che Lari ha assunto come capoluogo del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, conferma per questo centro collinare il ruolo di centro per i servizi, per la residenza e per il turismo: a tale scopo il nuovo P.S. pone l'esigenza di valutare nelle fasi operative successive quali soluzioni assumere, per facilitare l'accessibilità al capoluogo e per incrementare gli spazi pubblici per la sosta; compatibilmente con la struttura geomorfologica del territorio questi dovranno essere individuati anche sotto forma di piccoli parcheggi distribuiti intorno al centro storico .
Il recupero del Castello dei Vicari avvenuto negli ultimi anni e la valorizzazione di esso dal punto di vista culturale e turistico ha contribuito alla valorizzazione complessiva di tutto il centro storico e del territorio collinare.
La rivitalizzazione del centro storico passa oltre che dalla valorizzazione turistica anche dal mantenimento/inserimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato, qualità legate alle risorse enogastronomiche del territorio.
Il Centro Storico deve essere recuperato nelle sue componenti urbanistiche e architettoniche in modo da facilitare il recupero delle tradizionali funzioni di centralità che storicamente ha svolto: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionale, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna e in funzione dello sviluppo turistico.
Nelle parti di più recente impianto, lungo i tre assi radiali, il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi, salvaguardando comunque varchi in edificati al fine di mantenere possibilità di visuali percettive verso la campagna..
Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
Nella realizzazione di nuovi tratti di strada o spazi di sosta dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro collinare.
Trattandosi di insediamento di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno come parte integrante dell'insediamento storico di Lari.
Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per le nuove costruzioni o per il recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare.
Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, insegne e arredi e attrezzature per attività commerciali .
Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
Nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante.
Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Lari" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità.
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC1 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

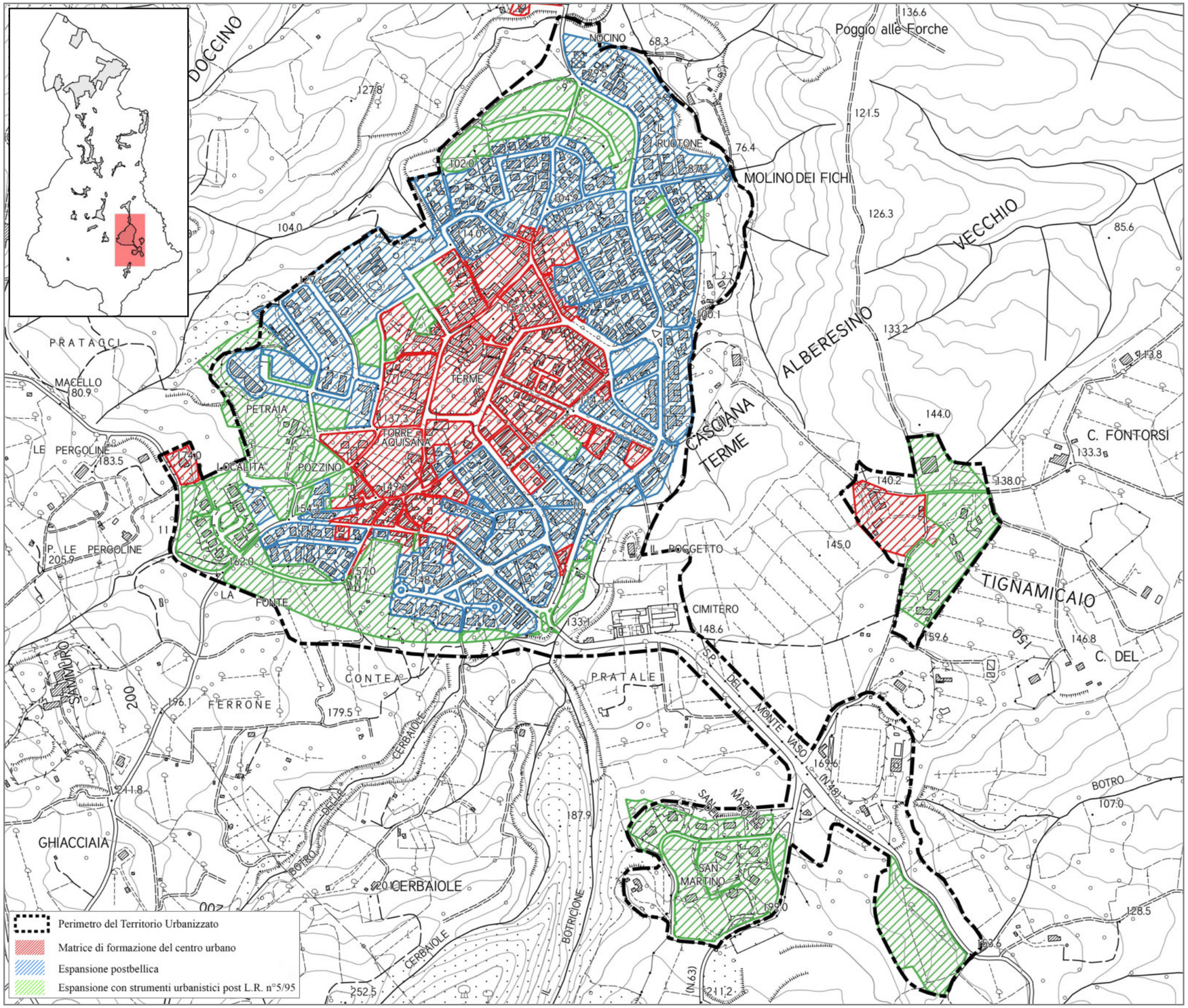
Casciana Terme fa parte del subsistema territoriale urbano della collina e rappresenta il terzo dei centri urbani maggiori del Comune di Casciana Terme Lari. Il centro, fino a poco tempo fa capoluogo del Comune di Casciana Terme, è oggi, dopo la fusione, il secondo centro urbano maggiore collinare assieme a Lari, occupando la parte sud del territorio.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, e già denominata Bagno ad Acqua e Bagni di Casciana fino al 1956, è stato Comune autonomo accorpando anche le frazioni di Ceppato, Parlascio, Collemontatnino e Sant'Ermo fino al dicembre 2013; dal gennaio 2014 si è unito con il Comune di Lari creando il Comune di Casciana Terme Lari.

Il centro, collocato sulle prime pendici delle colline lungo la strada del Commercio SP 13, si caratterizza per la sua specificità di centro urbano con una forte valenza turistico/ricettiva intorno al centro termale.

La sua storia infatti è strettamente legata alle proprietà terapeutiche delle acque che scorrono nel sottosuolo dando vita alle Terme. Le origini di Casciana risalgono al periodo etrusco come da recenti ritrovamenti archeologici nell'area di Parlascio. Le qualità terapeutiche delle acque termali di Casciana erano conosciute già in epoca medievale: una bolla del 1148 pone in risalto per la prima volta le virtù terapeutiche delle acque termali di Casciana per le malattie della pelle. La costruzione del primo stabilimento termale fu opera di Federico da Montefeltro, Signore di Pisa, nel 1311. Nel 1460 venne restaurato dai Signori Fiorentini e nel 1596 furono apportati ulteriori miglioramenti. Con i Lorena, fra '700 e '800, riprende l'attenzione del Granducato per le terme cascianesi e nel 1824, per ordine di Ferdinando III di Toscana, si avvia un nuovo progetto di ristrutturazione. Nel 1870 viene realizzato un nuovo stabilimento ad opera dell'architetto Giuseppe Poggi.

L'impianto urbanistico del centro è fortemente connotato dalla presenza del centro termale ed ha caratteristiche tipiche di fine ottocento e primi novecento. Nella seconda metà del novecento l'assetto urbano esterno al centro si caratterizza per una maggiore eterogeneità, seppur abbastanza ordinata, anche perché realizzato in base agli strumenti di pianificazione allora vigenti.




OFC20cm2016©ConsorzioTeA
Perimetro del Territorio Urbanizzato - art.4 L.R. 65/14
Limite U.T.O.E. nel Piano Strutturale precedente

MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Casciana Terme tre Morfotipi insediativi:

- TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;
- TR3 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- TR5 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Tessuto puntiforme.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma i Morfotipi insediativi TR2 e introduce, in luogo del TR5 e del TR3 in quanto ritenuti entrambi non appropriati, il morfotipo TR6 e il morfotipo TR11.

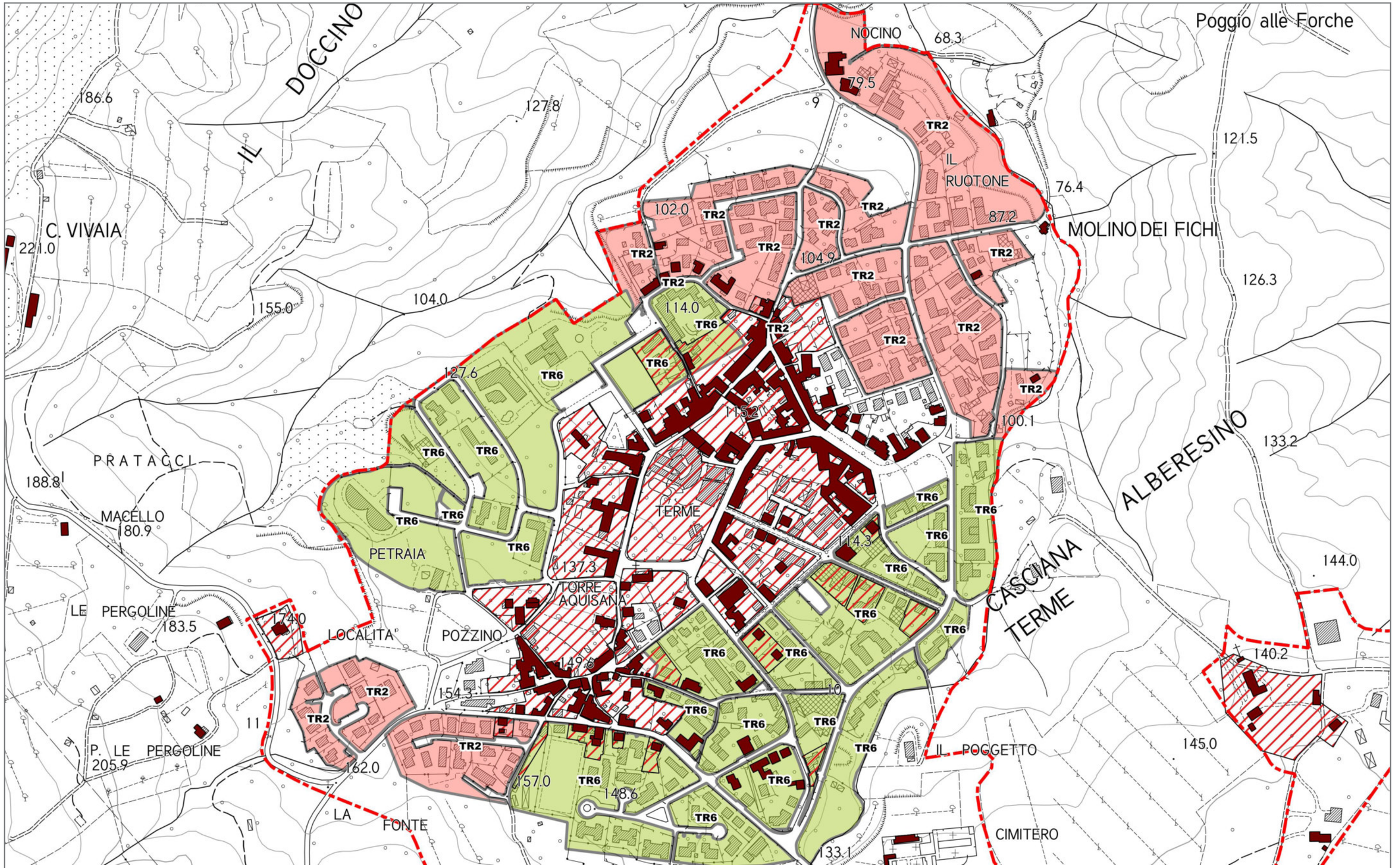
Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Casciana Terme sono il:

- **TR2 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto";**
- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste";**
- **TR11 "TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Campagna urbanizzata".**

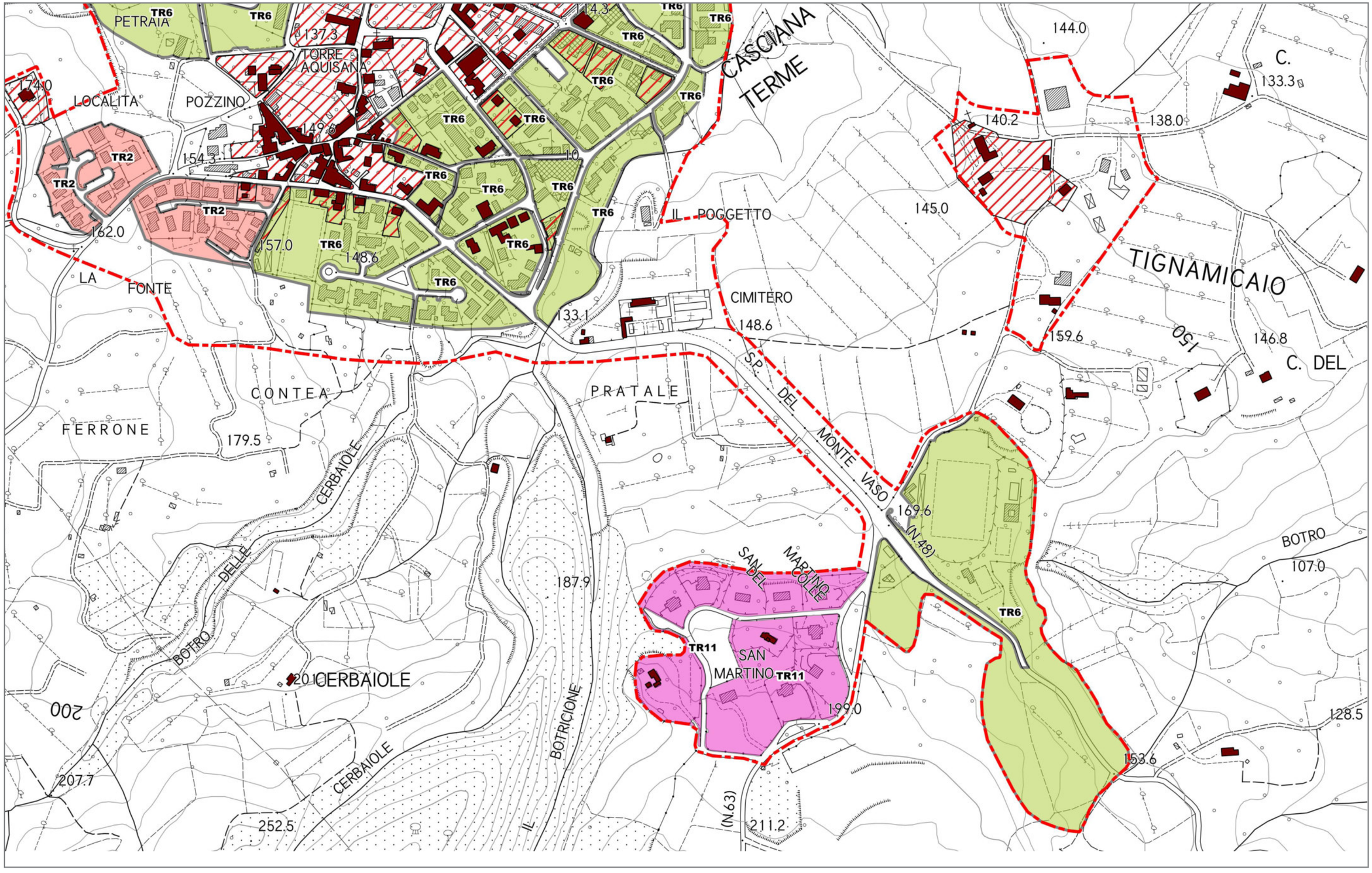
Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici: (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC2):
  - Definire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
  - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;
  - Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC2):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- TR11: Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani: (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC2):
  - Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
  - Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
  - Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
  - Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
  - Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

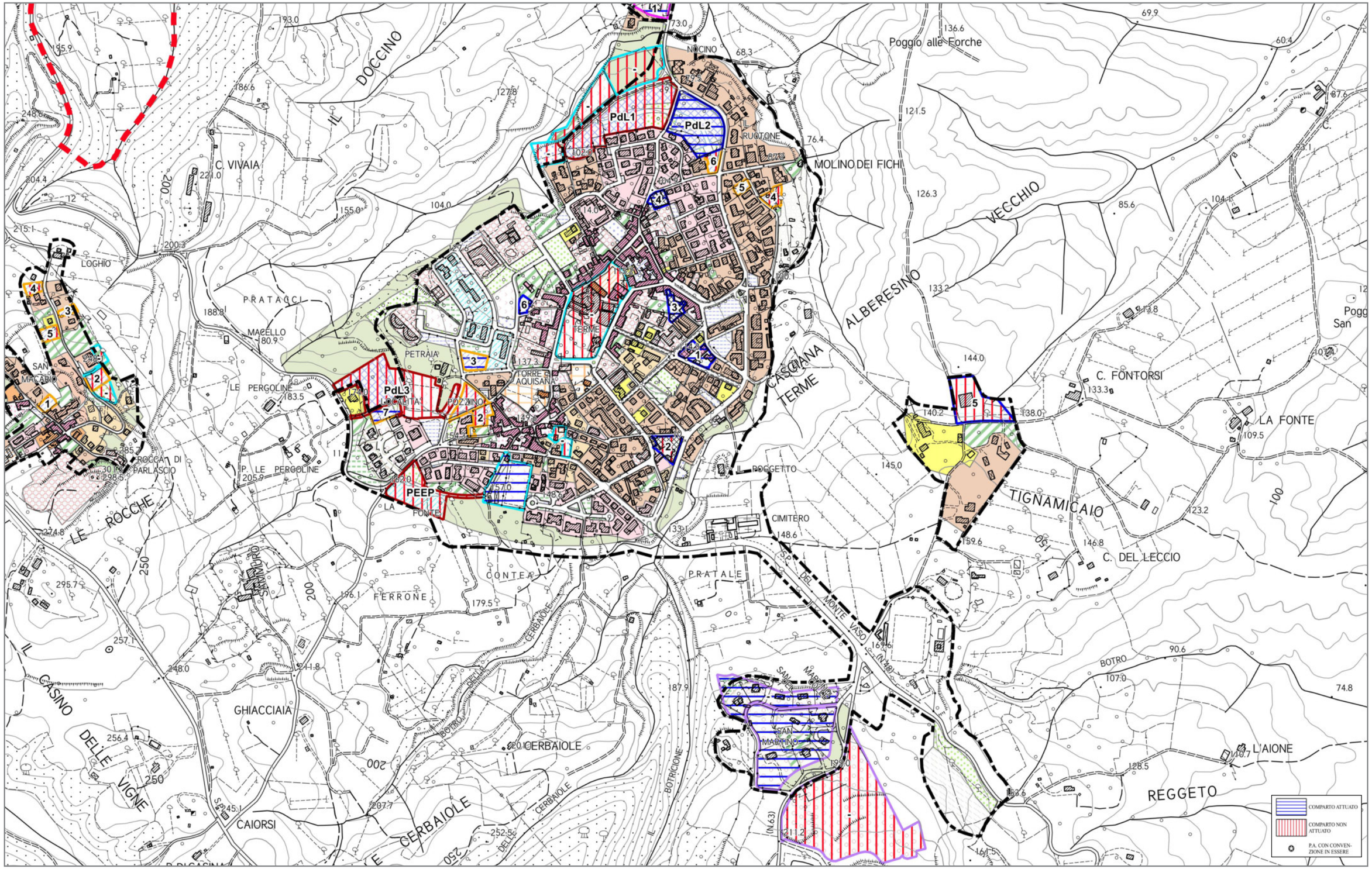
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi che interessano il centro urbano TUC2, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

Il P.S. vigente aveva prefigurato previsioni di crescita verso sud e verso nord : alcune di queste previsioni non hanno trovato attuazione; alcune previsioni espansive erano immediatamente esterne al centro nella parte sud est e avevano una definizione urbanistica come U.T.O.E. autonoma. (San Martin del Colle e San Leopoldo).

Il nuovo P.S. conferma e intende valorizzare la vocazione turistica del centro termale, abbinata alla prevalente funzione residenziale: in tale ottica conferma alcune previsioni rimaste inattuate, e rivede il perimetro urbano in alcune parti marginali inglobando al proprio interno alcuni servizi, quali il cimitero, gli impianti sportivi, l'area dedicata all'imbottigliamento dell'acqua di sorgente S. Leopoldo lungo la strada per Chianni, già U.T.O.E. autonoma, e le aree contigue, già attuate, in prossimità di S. Martin del Colle, escludendo invece le parti non attuate.

La maggiore criticità deriva da ragioni socioeconomiche , determinata dal fatto che Casciana Terme soffre ,come anche altri centri termali, delle trasformazioni che sono avvenute nel campo del termalismo di tipo terapeutico. Tutti i centri termali che avevano come ragione principale del loro sviluppo la funzione terapeutica e curativa oggi vivono una fase di debolezza che si ripercuote anche sulle attività indotte quali il turismo legato al termalismo terapeutico e di conseguenza anche suula utilizzazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico di pregio, testimonianza di un periodo storico , fine ottocento primi novecento durante il quale il termalismo ha avuto un notevole sviluppo. Altre realtà hanno integrato questa funzione con lo sviluppo di un termalismo ludico e ricreativo abbinato comunque ad altre attrattive turistiche del territorio. Il P.S. pone il tema del turismo ambientale, paesaggistico, rurale e culturale fra le proprie strategie di sviluppo sostenibile dove anche il termalismo possa essere rilanciato come valore del territorio, non solo comunale ma di tutta la provincia.

E' in corso di progettazione il nuovo plesso scolastico dell'obbligo nella parte nord all'ingresso del centro urbano, comunque all'interno del perimetro urbano .

La rivitalizzazione del centro urbano passa anche dalla valorizzazione oltre che turistica delle Terme e delle attività collaterali anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato .

Il P.S. intende perseguire l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica.

La matrice urbanistica dei primi del secolo scorso, caratteristica della parte centrale intorno al centro termale, deve costituire il criterio direttore della pianificazione urbanistica anche per le parti più esterne, da attuare, da ristrutturare o da riqualificare, con particolare attenzione alla forma della struttura viaria arricchita ai lati da ampie fasce pedonali e piantumate; mentre devono essere salvaguardate le parti di più antico impianto verso nord.

A sud il nuovo P.S. nel definire il limite urbano di Casciana Terme intende mantenere la possibilità di un tracciato extraurbano alla Via del Commercio S.P. n.13 verso Casciana Alta per liberare l'attuale strada interna al centro abitato dal traffico di semplice attraversamento .

Nelle parti di più recente impianto gli strumenti urbanistici operativi dovranno favorire una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia, di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria e armonica anche se diversificata.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, e arredi e attrezzature per attività commerciali .

Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

Per quanto riguarda il patrimonio storicizzato il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionale, nel rispetto degli aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso del patrimonio edilizio storicizzato in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna e in funzione dello sviluppo turistico termale e collinare.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada o spazi di sosta dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno come parte integrante dell'insediamento di Casciana Terme.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

Il nuovo P.O. dovrà favorire e sviluppare attraverso interventi di arredo urbano l'accessibilità da parte dei bambini della struttura urbana ed in particolare la futura nuova struttura scolastica : il carattere di "città dei bambini" che ogni anno nel mese di agosto caratterizza il centro urbano di Casciana Terme deve divenire una costante per questo centro ma anche un modello per gli altri centri: il superamento delle barriere architettoniche e l'individuazione permanente di percorsi sicuri per bambini deve divenire una costante di Casciana Terme e degli altri centri urbani.

Nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti, oltre che carrabili, anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare con i centri minori di Collemontanino, Parlascio, Ceppato, Sant.Ermo, storicamente legati a Casciana Terme e con gli insediamenti minori presenti nel territorio rurale: la salvaguardia del carattere policentrico degli insediamenti, come elemento statutario del P.S. in linea con il PIT/PPR, passa attraverso la creazione, il consolidamento e la manutenzione di una rete efficiente di mobilità all'interno del territorio e fra i centri maggiori e minori, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

Il centro termale dovrà caratterizzarsi e attrezzarsi come centro di interesse sovracomunale sia per i servizi di carattere termale ma anche per i servizi complementari e per le attività collaterali che intorno al termalismo possono svilupparsi, di tipo culturale e ludico .

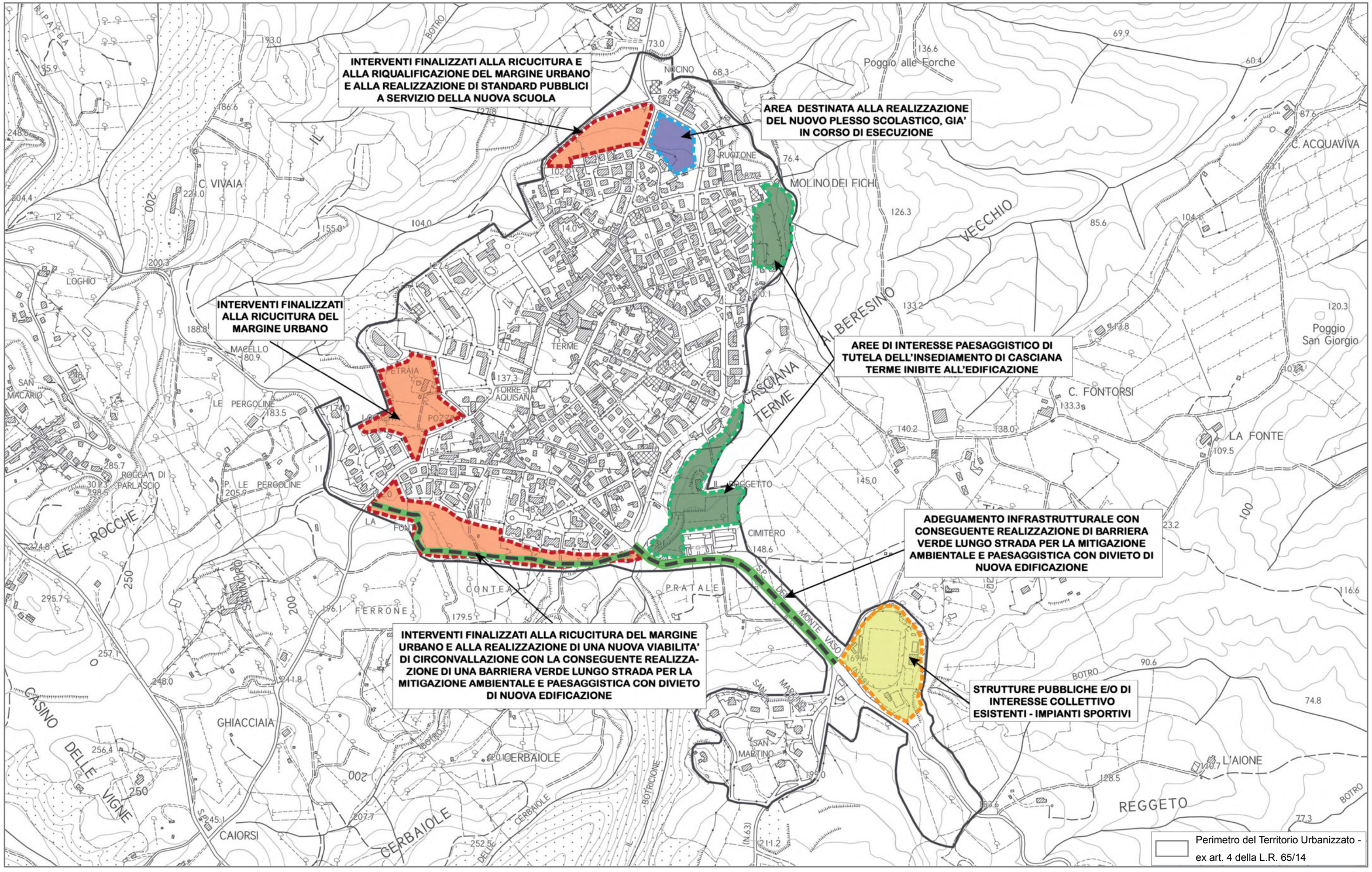
Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano: lungo il corso del torrente Caldana sono state individuate aree periurbane integrative dell'insediamento per ragioni di pericolosità idraulica: tali aree correnti lungo il corso del torrente costituiscono un corridoio ecologico e possono ospitare attività ricreative e naturalistiche.

Nelle parti più alte a sud e nelle aree al contorno dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante.

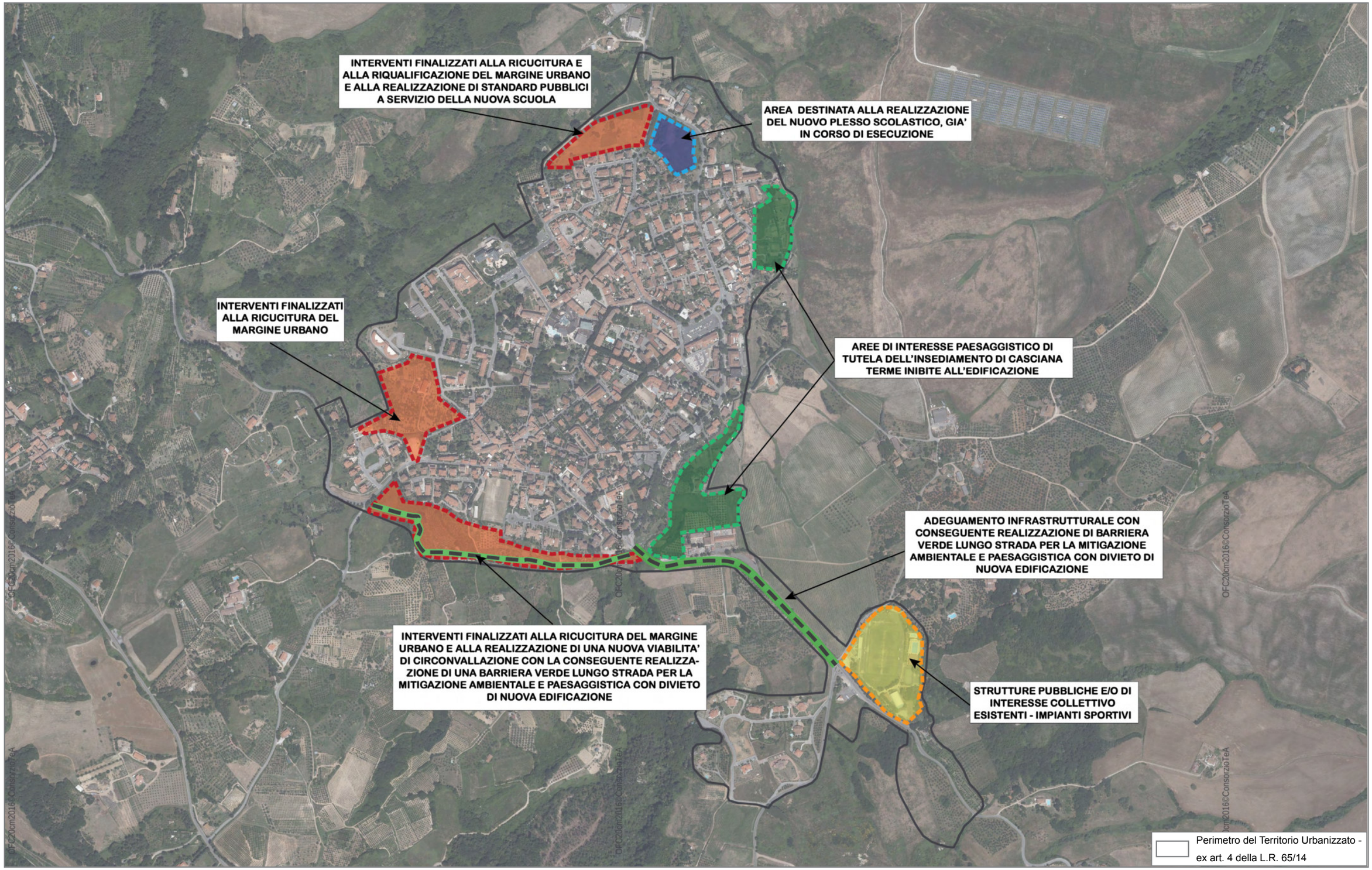
Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Casciana Terme" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC2 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

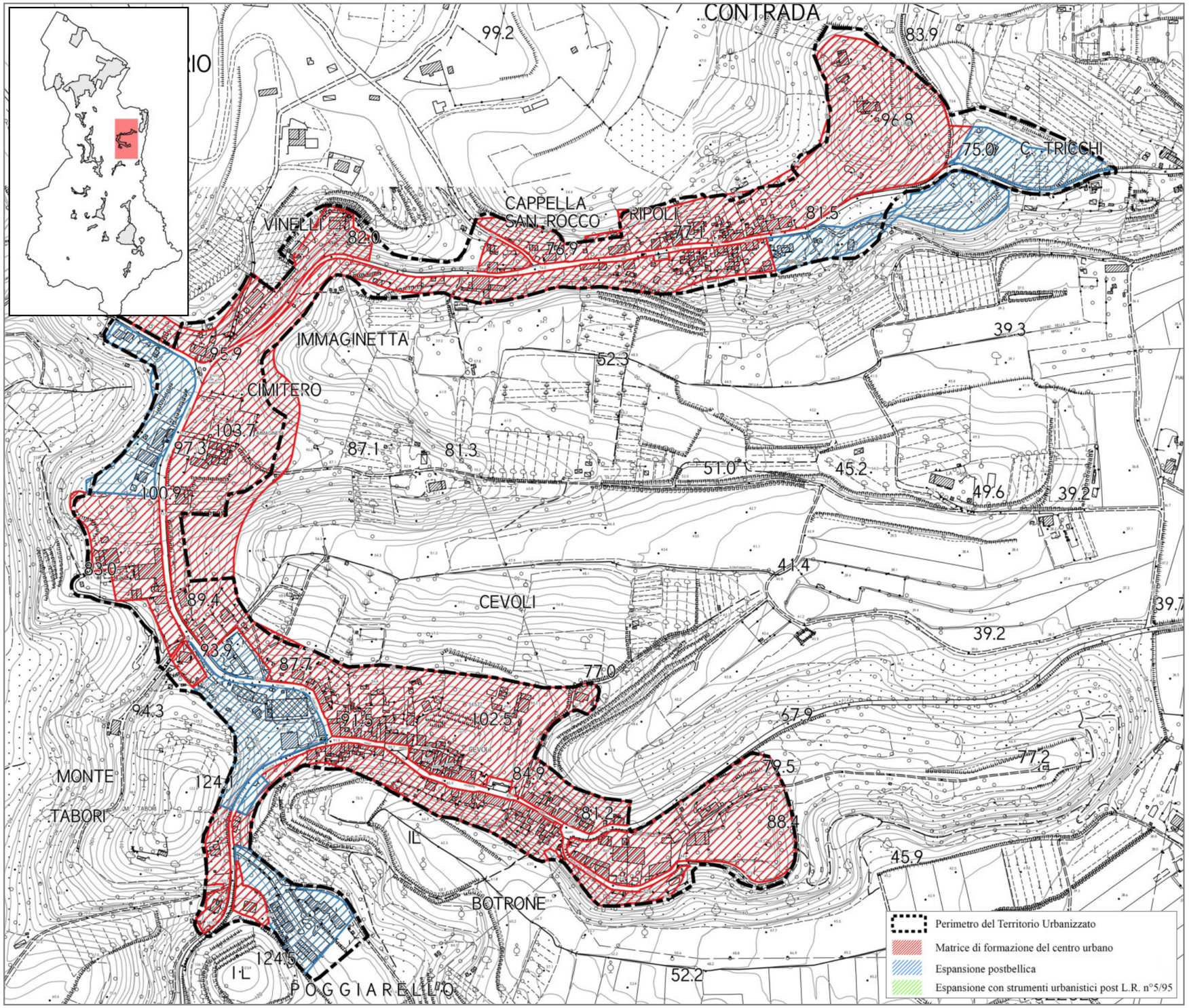
Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, è collocata nella parte est del territorio collinare di Casciana Terme Lari e ricomprende il centro storico di Cevoli e l'insediamento di Ripoli, anch'esso storicizzato, sviluppatosi lungo la Via di Ripoli verso La Capannina.

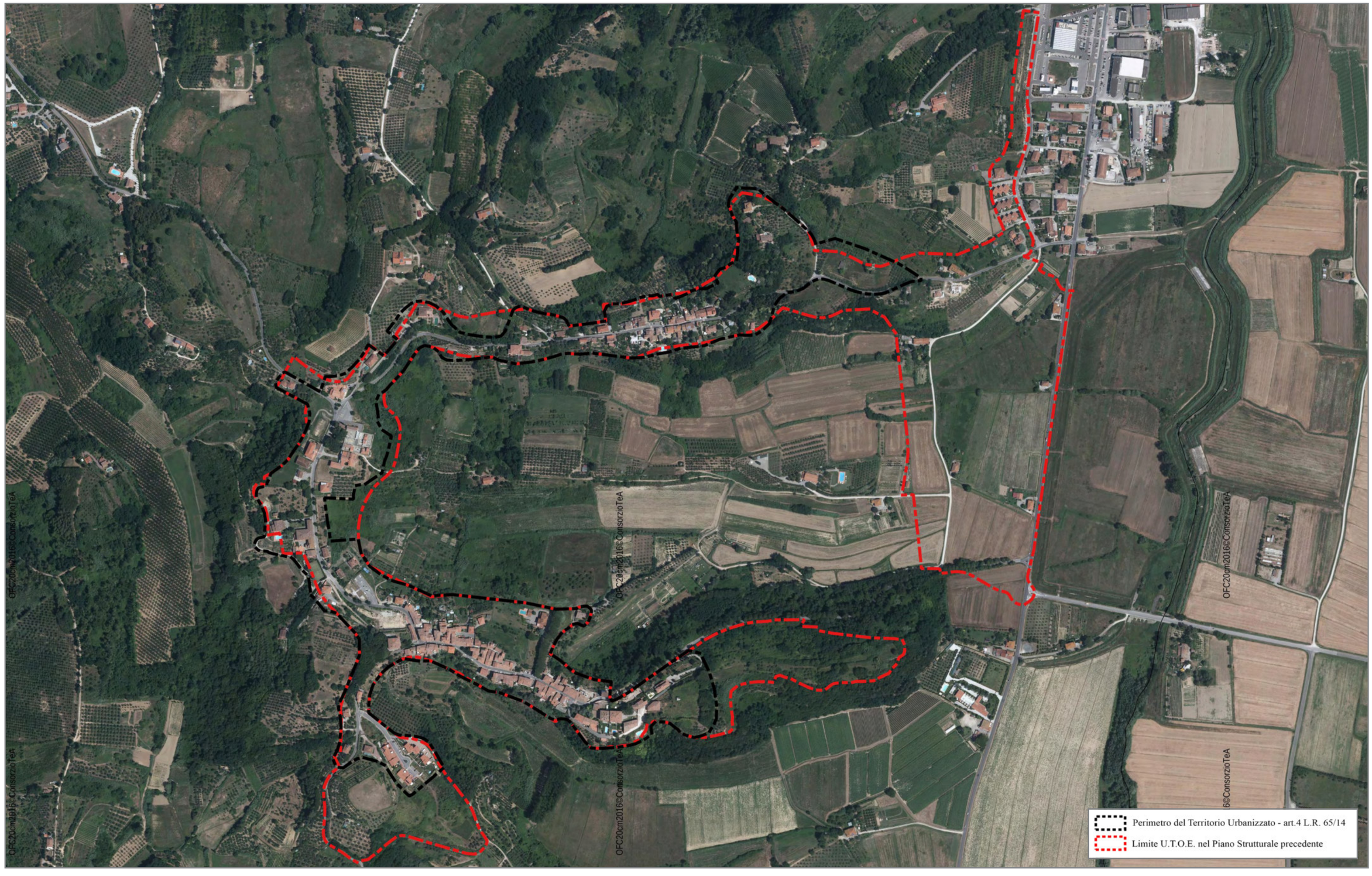
I due nuclei di Cevoli e Ripoli adagiati su due crinali paralleli e decrescenti da ovest verso est definiscono una forma urbana a ferro di cavallo aperto verso la via provinciale del Commercio in prossimità de La Capannina; nella parte alta la via provinciale delle Colline di Lari n° 35 collega Cevoli e Ripoli con Lari e con la piana a nord attraverso Orceto.

I due nuclei sono ricchi di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana toponimi ed altri elementi che documentano della origine e del ruolo di questi centri nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale.

Cevoli sorto in epoca medievale, ha subito alterne vicende nelle contese fra Lucca e Pisa; ha avuto un notevole sviluppo nella seconda età moderna (XVII – XVIII sec.): ne sono testimonianza la villa dei conti Venerosi della Seta e altri palazzi signorili posti nel centro storico di Cevoli. Del castello e della chiesa di Cevoli si trovano memorie sino dal IX secolo nell'archivio arcivescovile di Lucca, alla cui diocesi Cevoli apparteneva. È tuttavia probabile che almeno fino al secolo XII vi esercitassero effettivo potere i conti di Strido, proprietari di una torre. Agli Strido subentrarono i Ceuli i quali, abbattuta la torre, intrapresero la costruzione di una chiesa che rimase incompiuta. La struttura dell'attuale chiesa parrocchiale intitolata ai Santi Pietro e Paolo risale al primo decennio del secolo XVIII.

Nella parte bassa il centro urbano confina con l'insediamento a carattere produttivo de La Capannina, la quale è sorta come periferia di pianura del borgo di Cevoli e Ripoli nella seconda metà del novecento intorno a piccoli nuclei agricoli di pianura.




Perimetro del Territorio Urbanizzato - art.4 L.R. 65/14
Limite U.T.O.E. nel Piano Strutturale precedente
OFC20cm2016©ConsorzioTeA

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Cevoli-Ripoli un Morfotipo insediativo:

• T.R.6. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto a tipologie miste

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari in luogo del morfotipo TR6, non ritenuto appropriato, introduce il morfotipo TR8, e pertanto secondo il P.S. il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Cevoli, Ripoli è il:

• **TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare.**

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

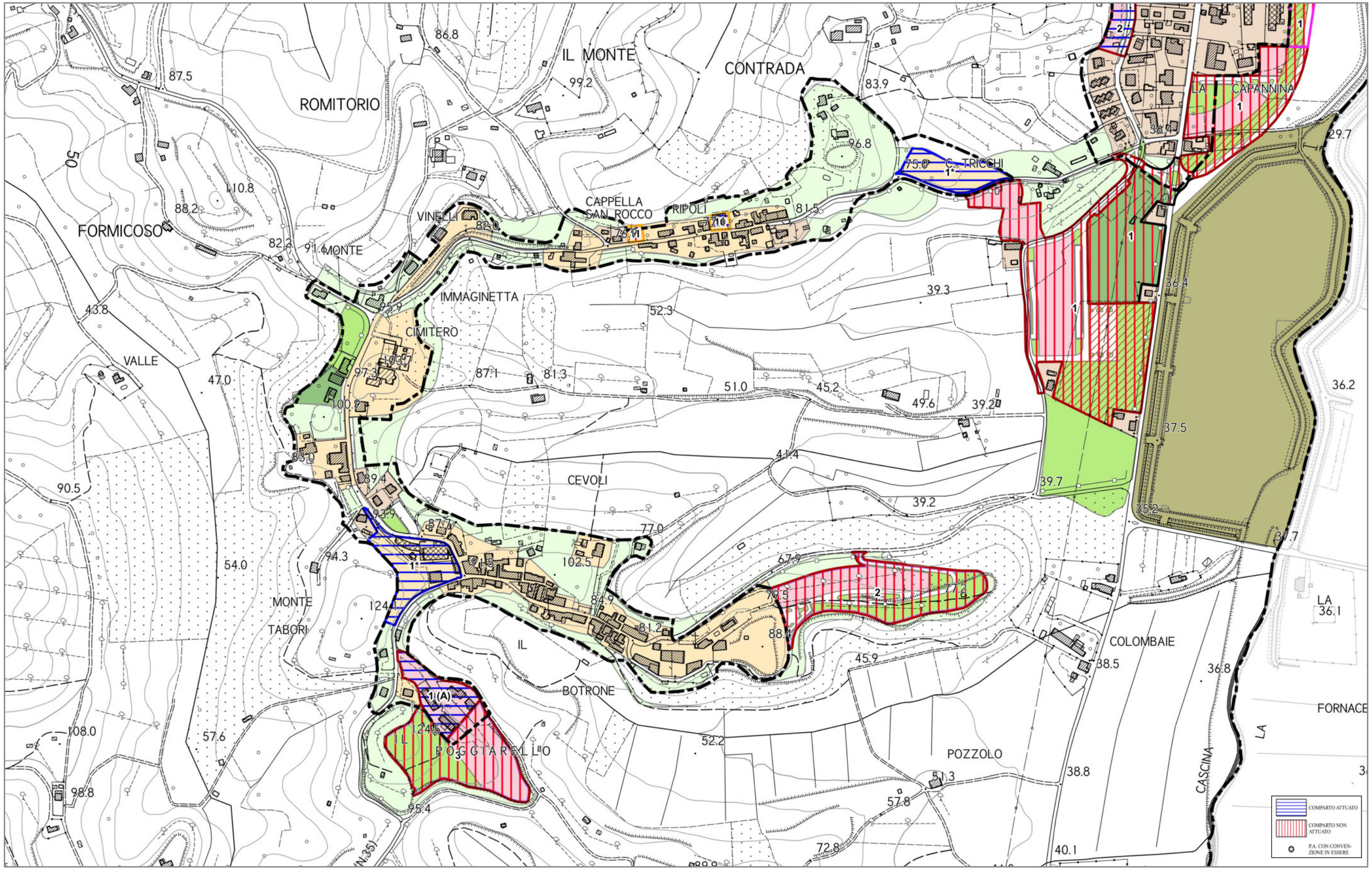
• TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC3):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUC3, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

Il primo P.S. aveva ipotizzato alcune previsioni di crescita anche in funzione di un aumento degli spazi pubblici attraverso la perequazione urbanistica lungo la linea di crinale di Cevoli e nella piana ad est fra le due ali dell' insediamento , che tuttavia non hanno trovato attuazione.

Il nuovo P.S. prendendo atto di questo ha rivisto tali previsioni riducendo il perimetro dell'insediamento sia nella parte collinare che nelle parte della piana del Cascina, vicino a La Capannina, dove erano state ubicate previsioni di servizi a carattere sportivo oltre che residenziale; la riduzione nella parte pianeggiante è dovuta anche a ragioni di pericolosità idraulica molto elevata e a ragioni di carattere paesaggistico: la visuale dalla Via del Commercio verso il centro storico di Cevoli rimane in tal modo integra e libera da manufatti edilizi.

Nel corso della gestione del I RU è stato approvato il Piano di Recupero "Donati" all'interno del centro storico che ha previsto la demolizione di un manufatto produttivo dismesso e ingombrante posto accanto alla antica villa Donati (ex villa "La Torre") con il trasferimento della volumetria nella parte est del centro urbanio verso La Capannina ed il recupero dell'area così liberata a parco della villa con contemporanei lavori di riqualificazione della pavimentazione del centro storico .

Il P.S. conferma l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una moderna vivibilità; l'individuazione di piccoli spazi di sosta pubblici nelle vicinanze del Centro Storico è condizione essenziale per migliorare la qualità abitativa del centro stesso e per favorire lo sviluppo turistico.

La rivitalizzazione del centro storico passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato come quelle legate ai prodotti del territorio agricolo circostante.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi, mantenendo tuttavia varchi di visuale verso la campagna.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada o spazi di sosta dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie.

Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare dalla Via del Commercio.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, arredi e attrezzature per attività commerciali .

Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

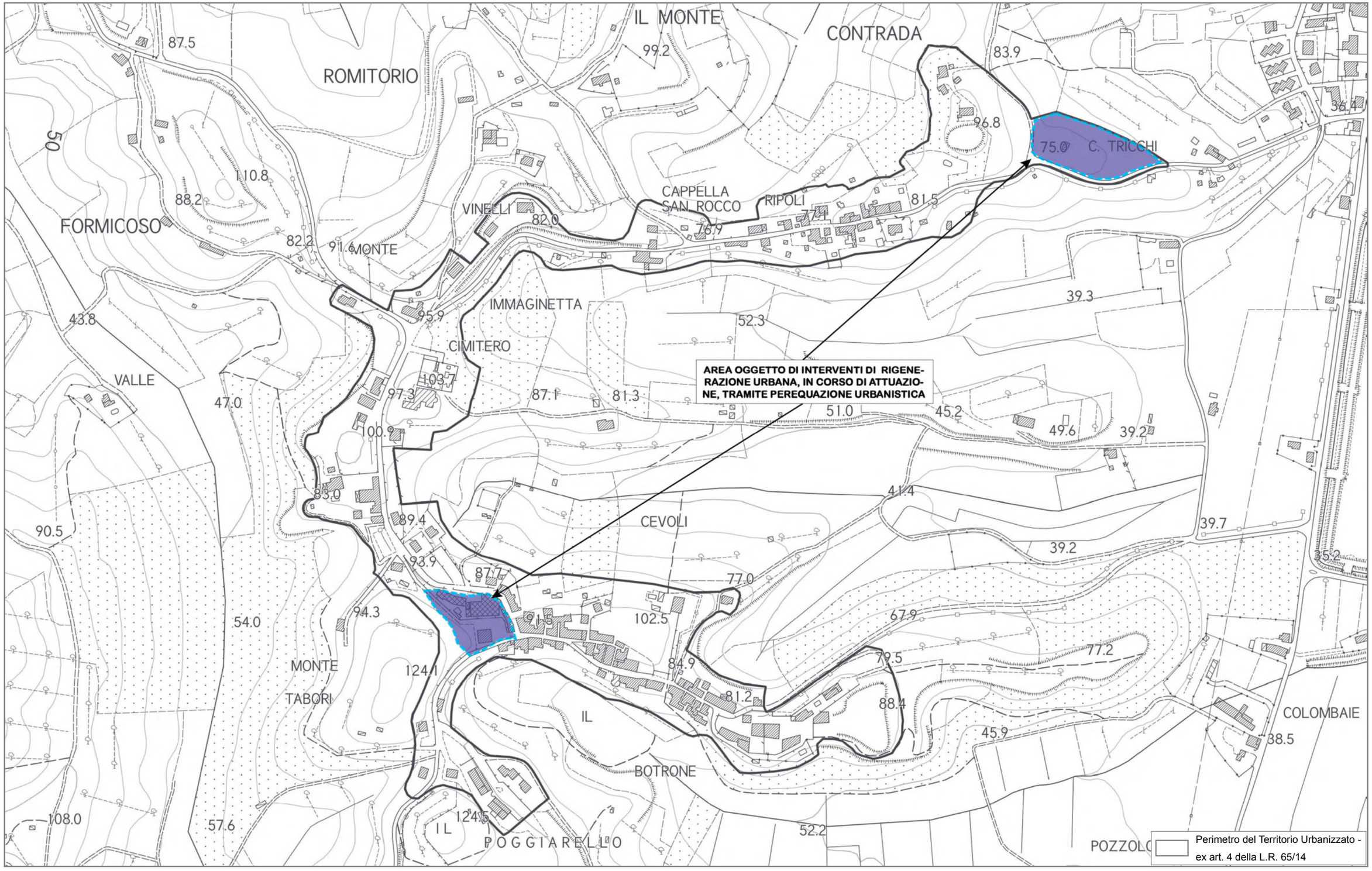
Cevoli- Ripoli all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori,per cui nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune,ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante . Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

Il nuovo P.O. dovrà individuare modalità per il consolidamento strutturale del sottosuolo del centro storico e delle aree all'intorno. Trattandosi di insediamento di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno come parte integrante dell'insediamento storico di Cevoli e Ripoli.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC3 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



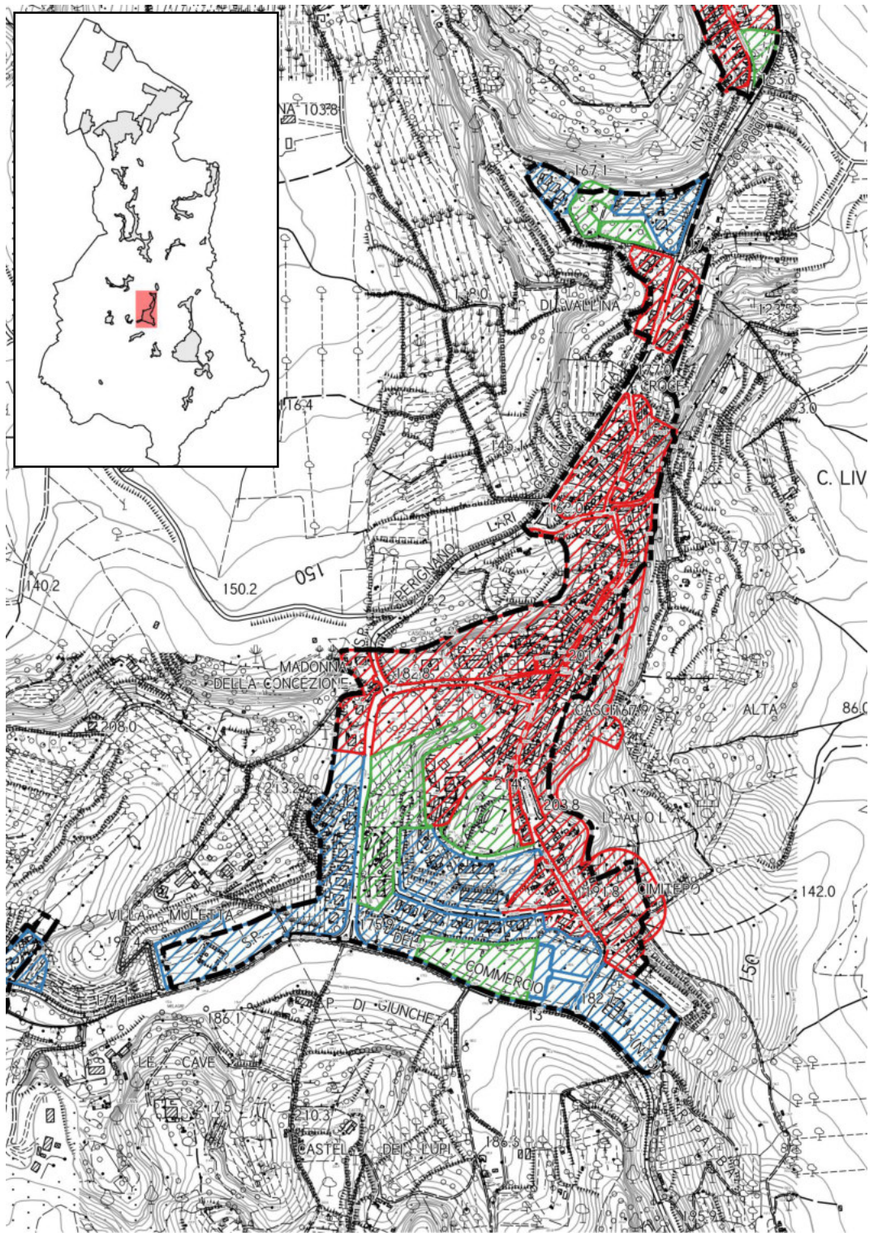
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è collocata a sud del territorio comunale di Lari, ricomprende i nuclei storici di origine medievale di Casciana Alta e di Croce, nonché i nuovi nuclei edilizi di recente formazione posti ad ovest e a sud del centro storico di Casciana Alta. Il centro venne fondato in epoca romana su un'area già abitata in epoca etrusca. Conquistata da nobili Longobardi, Casciana nel medioevo era famosa per i suoi numerosi mulini alimentati dal fiume Ecina.

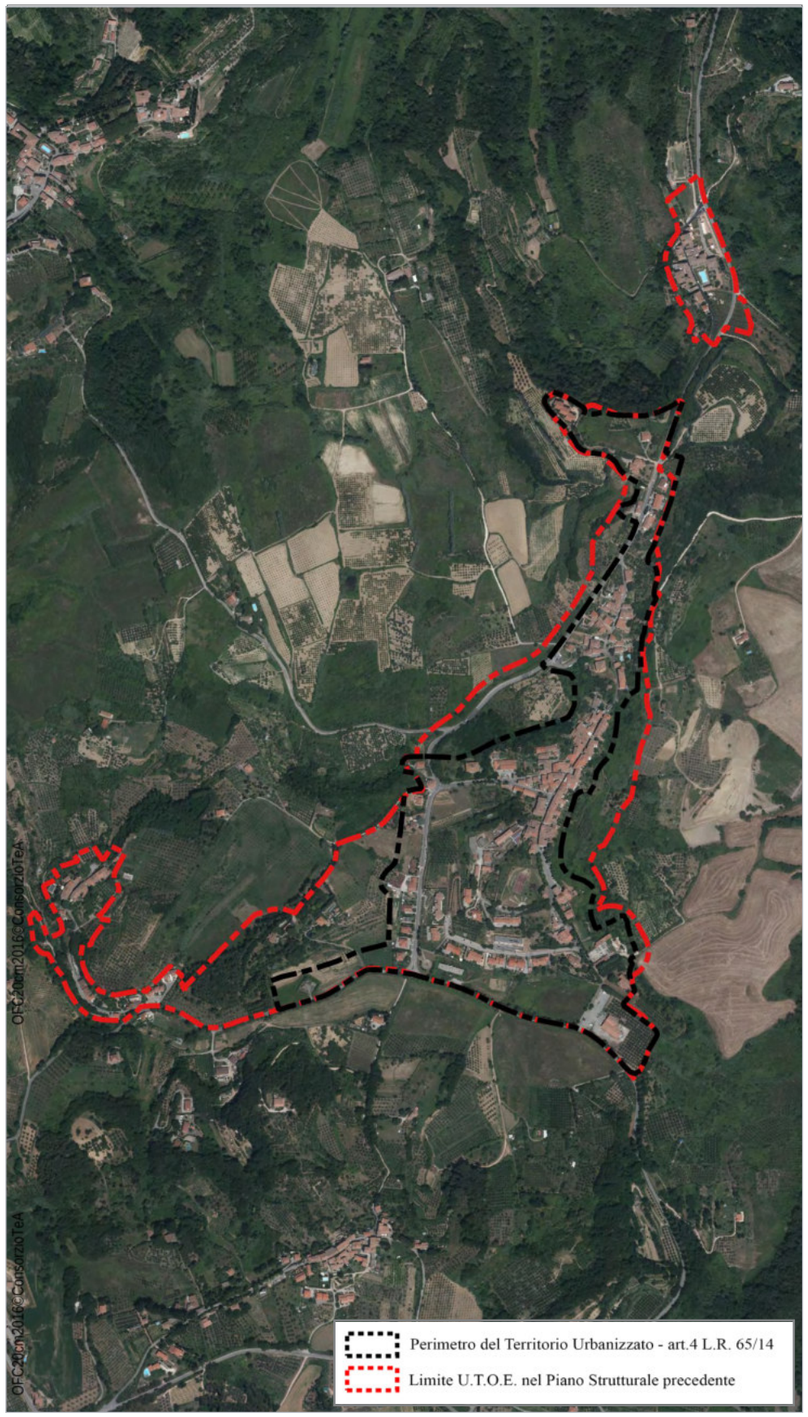
All'interno del centro storico rimane l'antica strada medievale proveniente da Croce, ivi sorgeva un castello, di cui oggi non rimane traccia, e il primo insediamento di Casciana: l'attuale tracciato della predetta strada medievale congiungeva in epoca antica Lari con la piana dell'Arno e con Volterra.

Il centro è attraversato dalla strada provinciale n° 46 Perignano-Lari-Casciana, ad ovest del centro storico che si ricongiunge a sud con la via provinciale del Commercio n° 13.

L'insediamento è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana ed altri elementi o toponimi che documentano delle sue origini e del ruolo che questo centro ha avuto nel corso dei secoli. Mentre la struttura storicizzata appare compatta nella sua struttura urbana le nuove edificazioni a sud ed ad ovest risentono delle tipologie edilizie degli ultimi anni costituite da villette singole o a schiera.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Casciana Alta un Morfotipo insediativo:

• T.R.5. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Tessuto puntiforme

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, introduce i Morfotipi TR6 e TR8. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Casciana Alta sono il:

• **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste";**

• **TR8 "TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIO¬NE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare".**

Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

• TR6:Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC4):

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

• TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica: (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC4):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC4, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

Il P.S. vigente ricomprendeva all'interno dell'U.T.O.E. anche i nuclei distaccati di San Frediano e Gramugnana, per dare continuità urbanistica a due piccoli borghi che hanno rapporti di servizi con Casciana Alta.

Il nuovo P.S. esclude dal territorio urbanizzato questi piccoli borghi disgiunti e definisce questi come Insediamenti Minori/ Nuclei Rurali in quanto non si configurano in continuità urbanistica con Casciana Alta e pertanto non hanno i connotati di territorio urbano. Il perimetro esterno del centro urbano non subisce ampliamenti ne riduzioni ad eccezione di una riduzione dell'area agricola posta ad ovest pur ricompresa all'interno della viabilità provinciale 46). Il nuovo P.S. conferma per questo centro collinare il ruolo di centro per la residenza, per i servizi di base e per il turismo. La rivitalizzazione del centro storico passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato come quelle legate ai prodotti locali.

Il P.S. conferma l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una moderna vivibilità.

Esistono situazioni di degrado nel sottosuolo del centro storico ricco di numerose gallerie e cantine di epoca antica, che necessitano di consolidamento strutturale; è necessario che in ogni intervento di recupero siano prese le misure necessarie per perseguire anche l'obbiettivo di consolidamento nel sottosuolo. Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. dovrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada o spazi di sosta dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie ; particolare attenzione dovrà essere posta, in particolare sul fronte est dell'insediamento, nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese alla coltivazione anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti al contorno, condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno come parte integrante dell'insediamento storico di Casciana Alta, ben visibile dalla Via del Commercio SP 13.

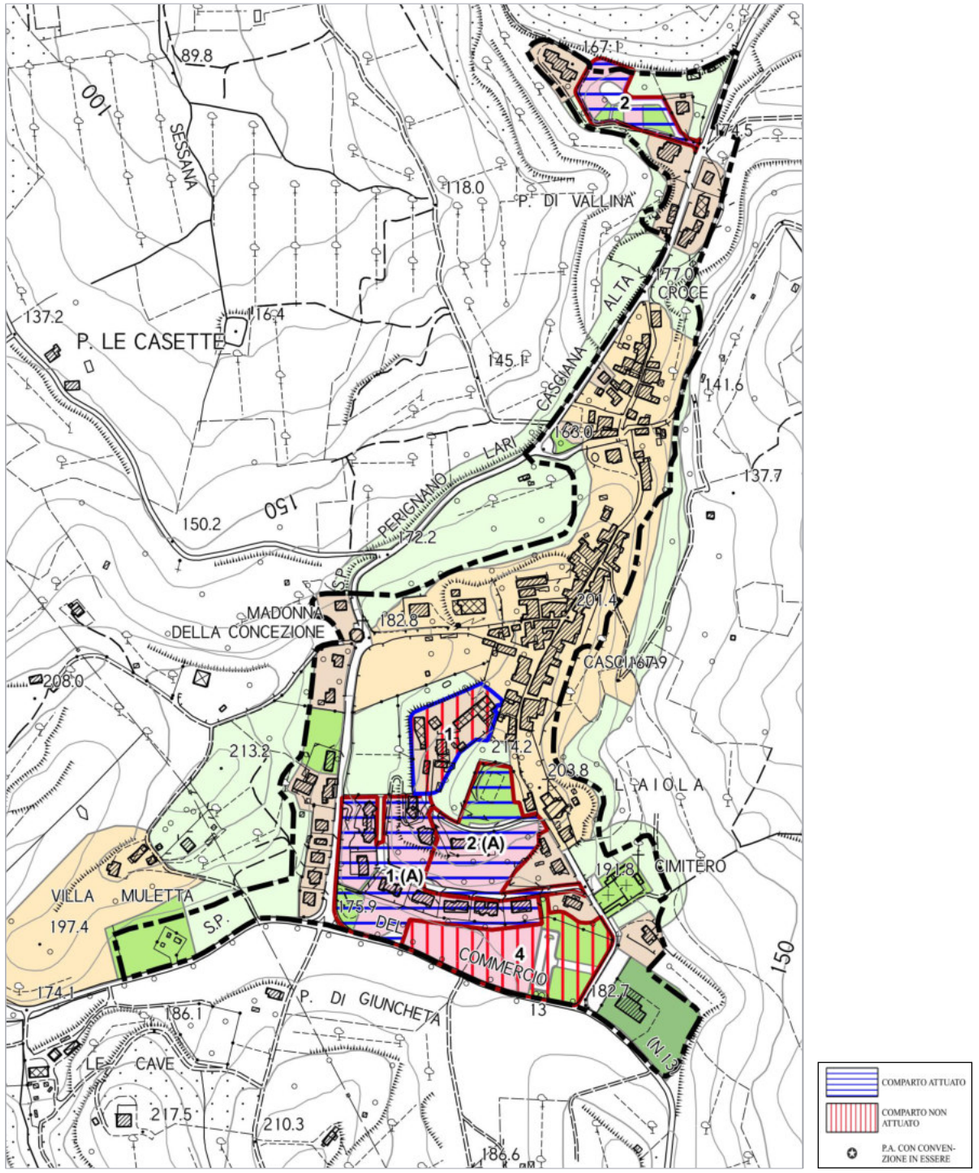
Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati vecchi e nuovi, in modo da recuperare per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni, altre opere di arredo. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

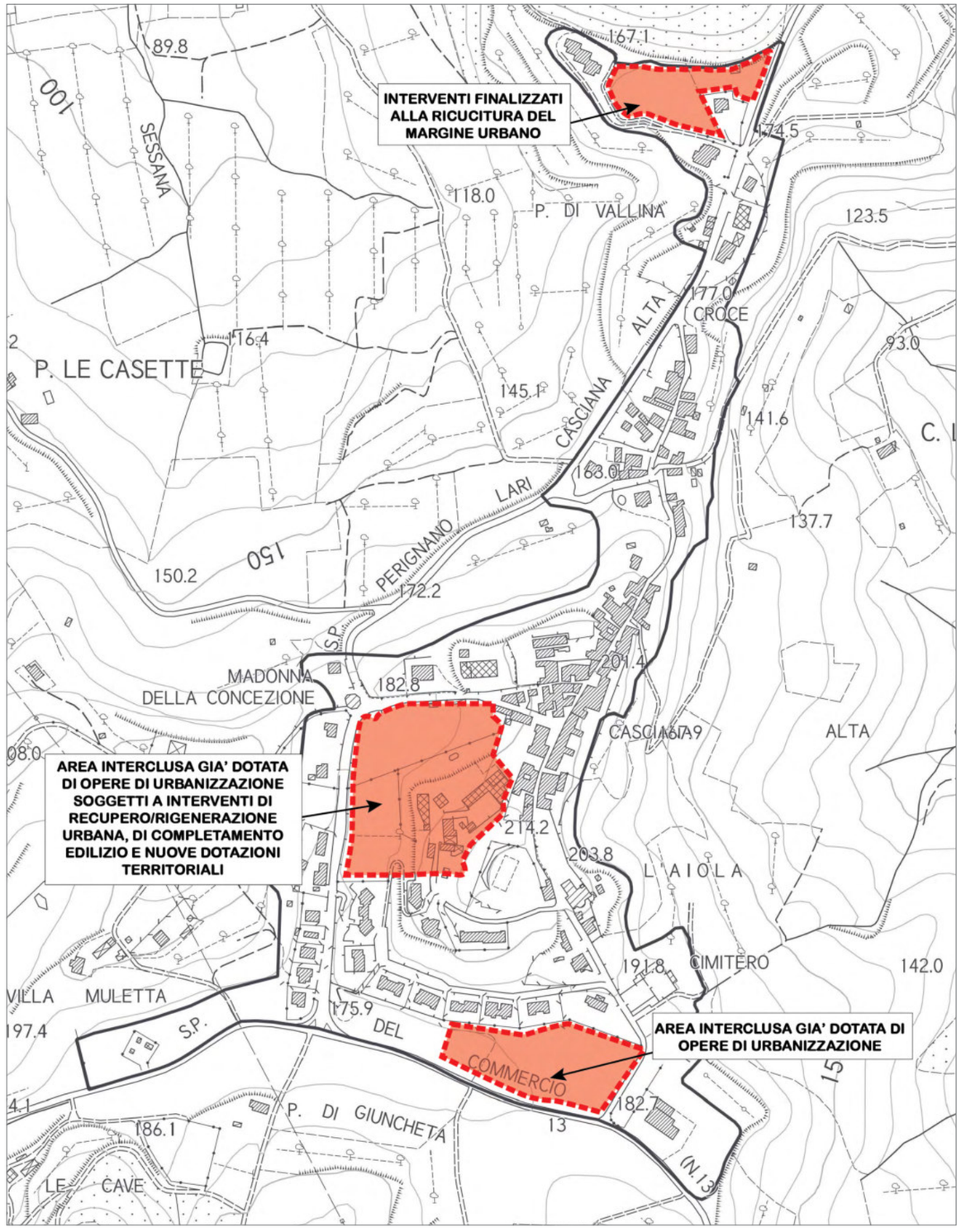
Casciana Alta si configura come centro urbano minore: nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune,il Piano Operativo dovrà prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi per l'utilizzazione e l'ottimizzazione dei servizi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

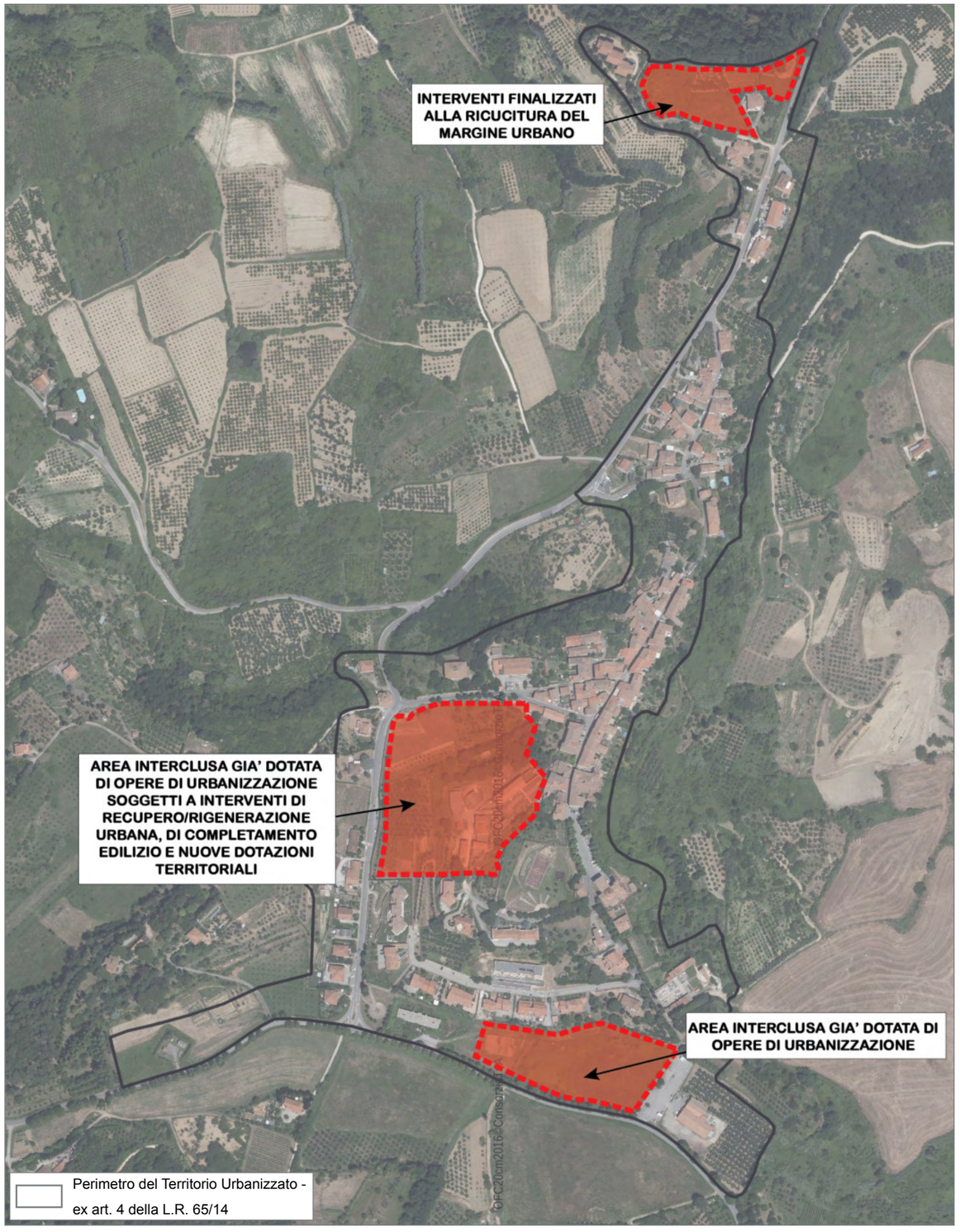
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC5 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014

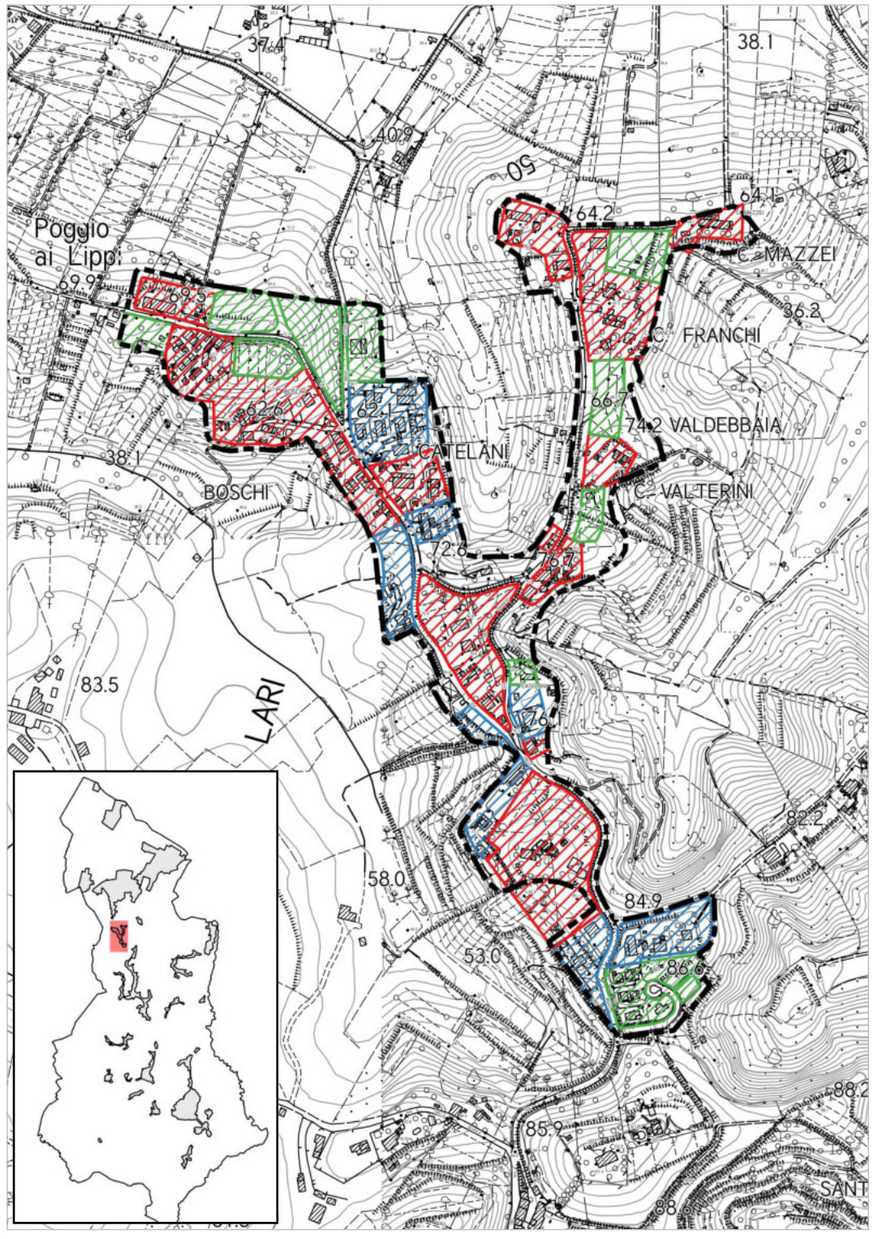




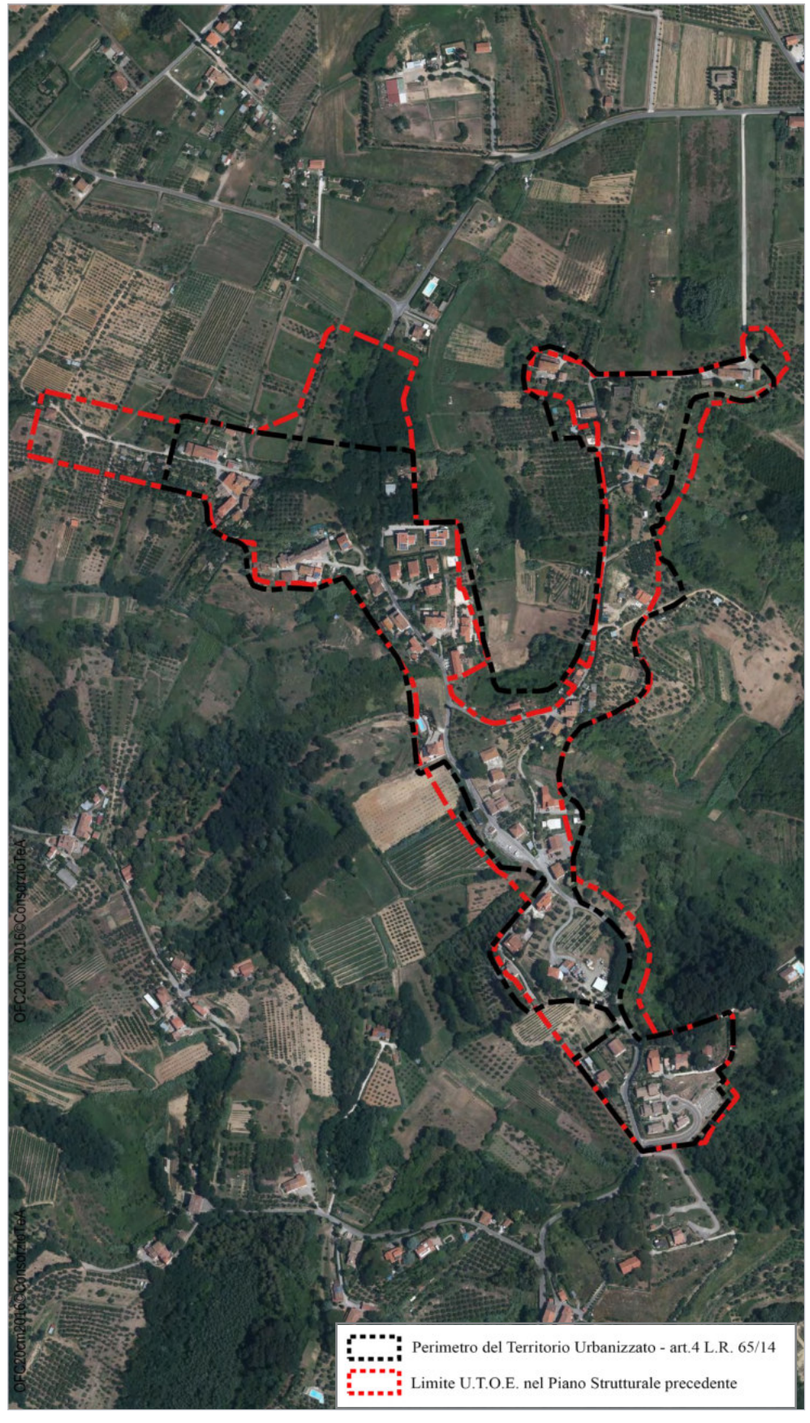
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, è collocata sulle prime pendici a nord ovest delle colline di Lari ed è costituita da un nucleo insediativo sorto lungo la strada che da Casine/Spinelli di Perignano raggiunge Lari ed a ovest della Strada Perignano-Lari-Casciana Alta SP n° 46: la sua forma urbana è determinata dalla conformazione a U aperta verso nord della linea di crinale dove sono ubicati gli insediamenti.

Nato come piccolo borgo agricolo, ha visto uno sviluppo edilizio alla fine del secolo scorso secondo uno schema lineare lungo la strada di crinale: e' un aggregato edilizio privo di identità urbana.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

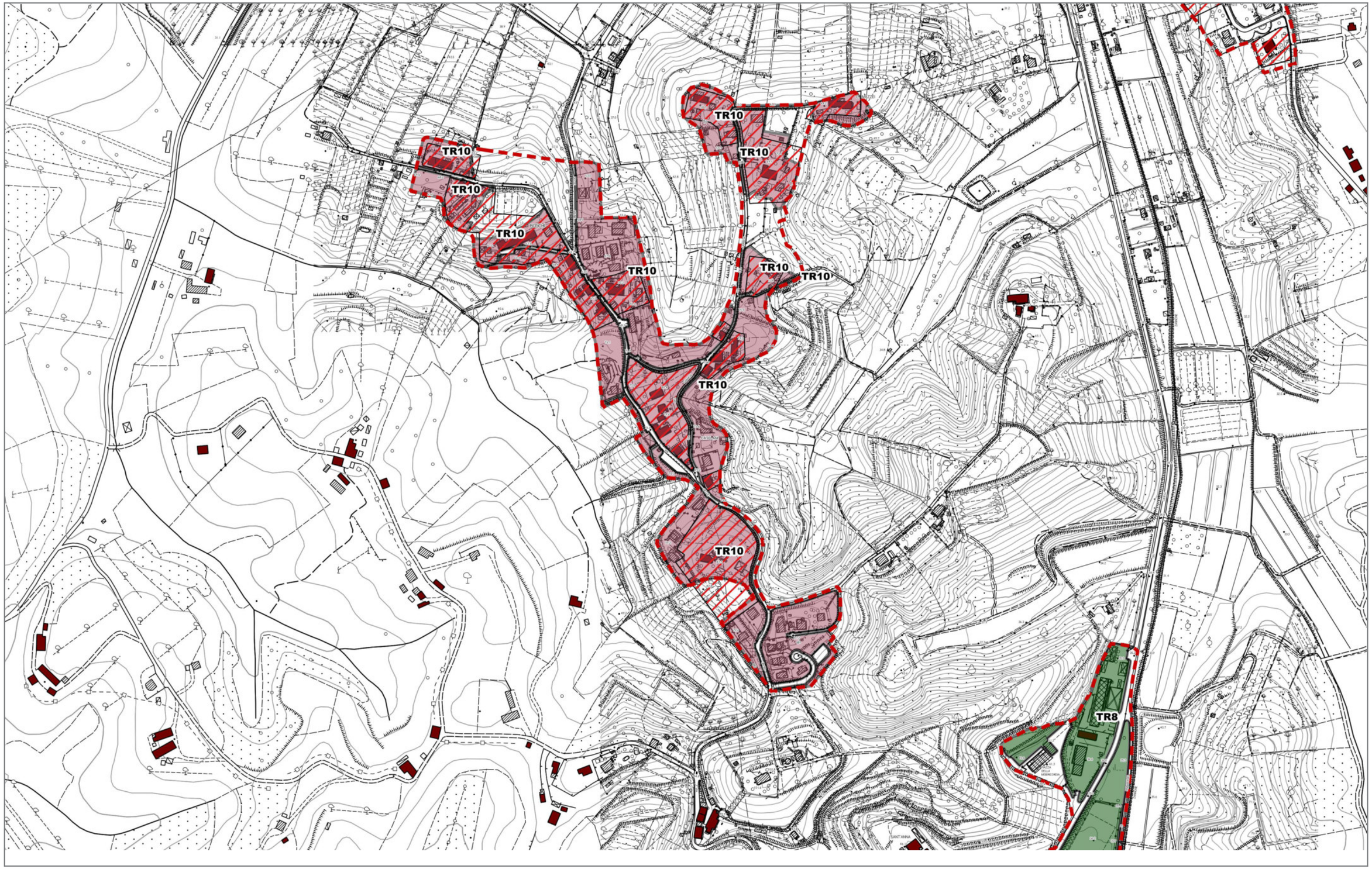
Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 non individua per il piccolo borgo a carattere residenziale nessun morfotipo insediativo.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari ritiene che l'insediamento possa essere caratterizzato dal morfotipo **TR10 "TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Campagna abitata".**

Per questo morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obbiettivi specifici:

- TR10: Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC5):
  - Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
  - Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
  - Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
  - Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
  - Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani;
  - Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro TUC5, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il primo PS aveva previsto per questa UTOE alcune ipotesi di crescita urbanistica per migliorare i connotati di borgo dell'aggregato esistente, visto che lo stesso già dispone di alcuni servizi di base.

Il nuovo PS, in considerazione della non attuazione di alcune previsioni, riduce il perimetro dell' insediamento e le previsioni inattuate in essa contenute.

Boschi di Lari si configura pertanto come un centro urbano minore con pochi servizi: nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, il Piano Operativo dovrà prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, ed in particolare con Perignano e Lari, per l'utilizzazione e l'ottimizzazione dei servizi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Il nuovo PO dovrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi per dare comunque a questo piccolo nucleo una pur minima forma urbana e con la definizione dei limiti dell'insediamento con segni naturali o artificiali oggettivi e certi in modo da delineare la fisionomia dell'insediamento differenziandola in modo certo dal contesto agricolo circostante. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

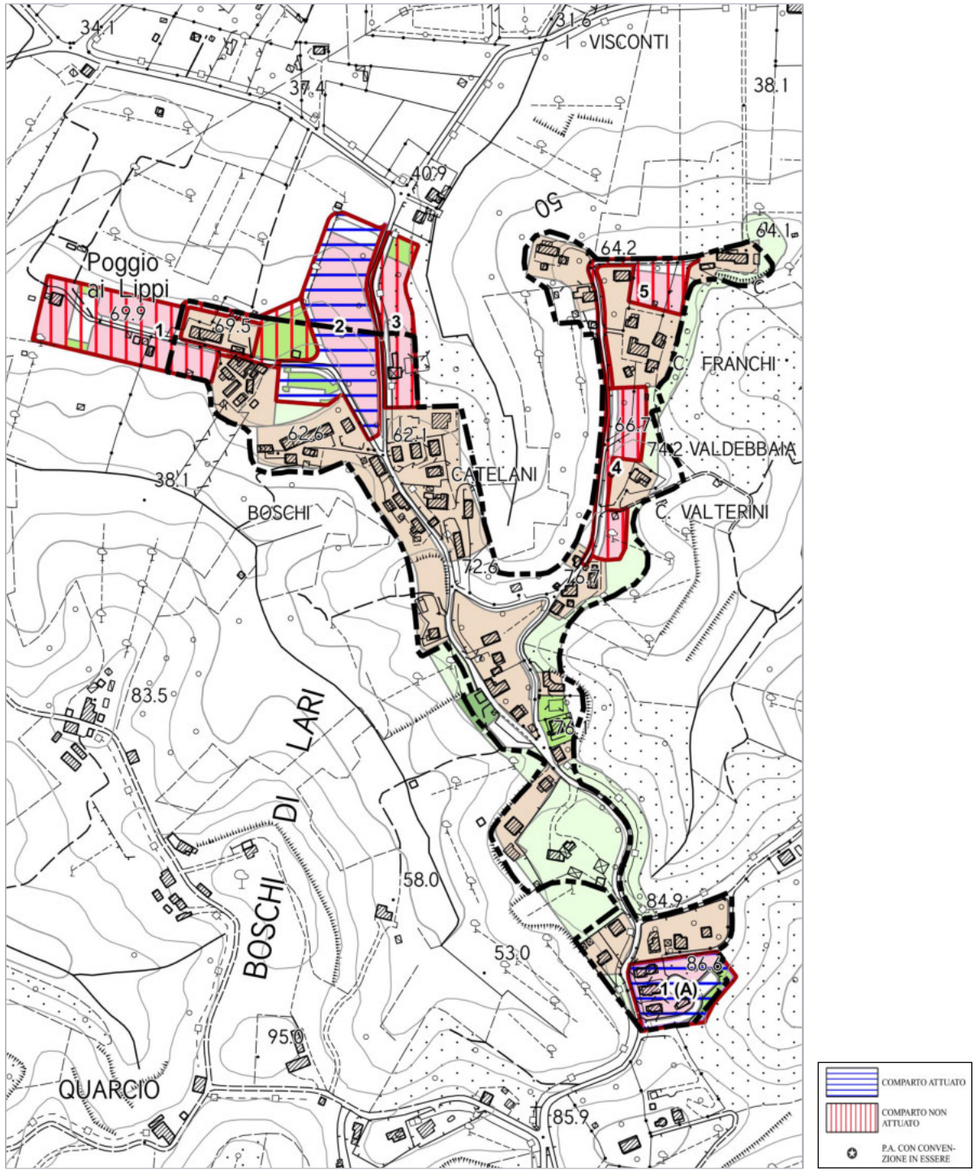
Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta da un lato nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e degli scarichi urbani e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.

Essendo un borgo privo di una elevata qualità urbana come gli altri di origine storica, è necessario che con i nuovi interventi anche edilizi si persegua un miglioramento degli spazi pubblici sia in termini funzionali che estetici con l'utilizzo di materiali appropriati al contesto paesaggistico al contorno. Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati vecchi e nuovi, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, recinzioni,insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni.

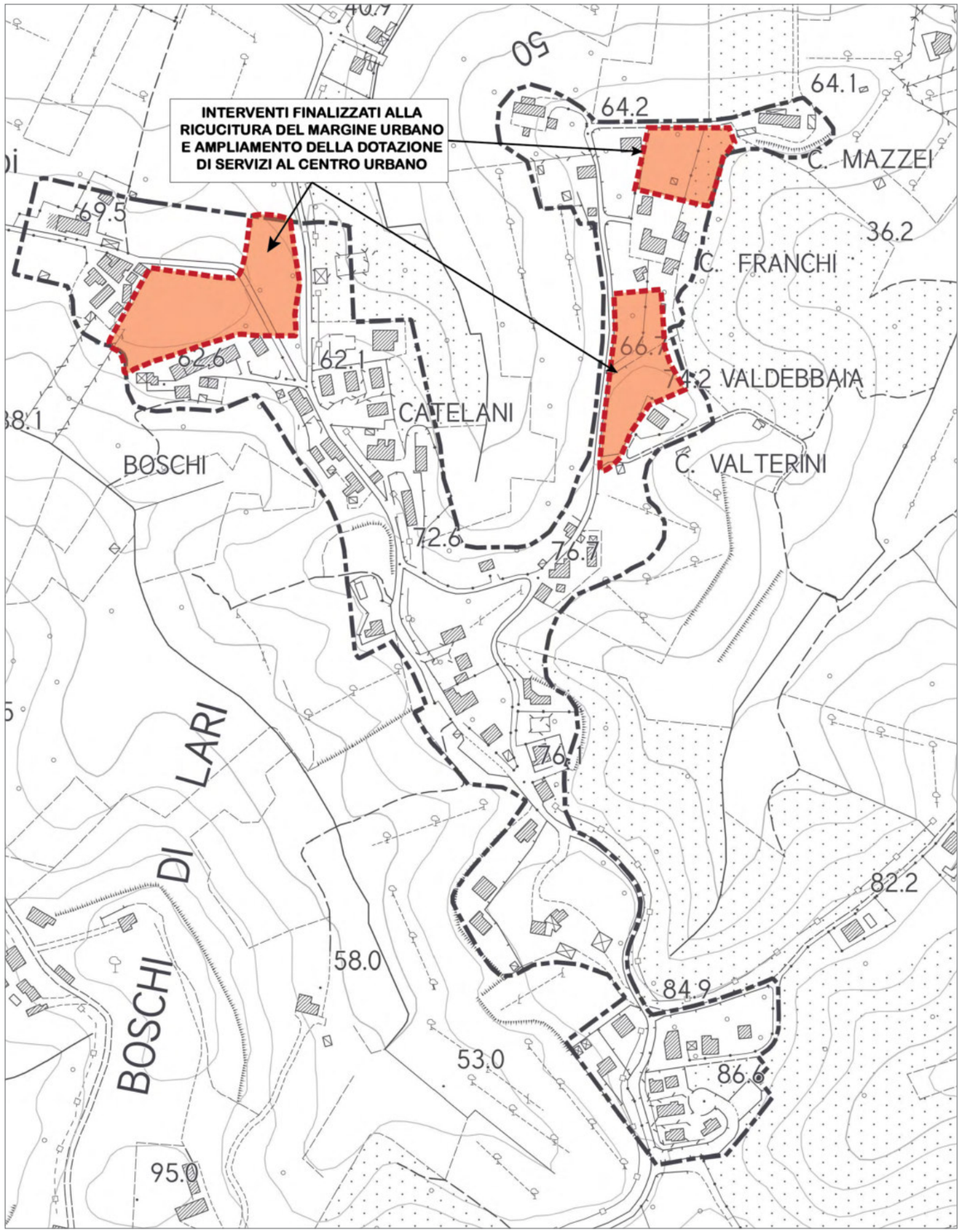
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

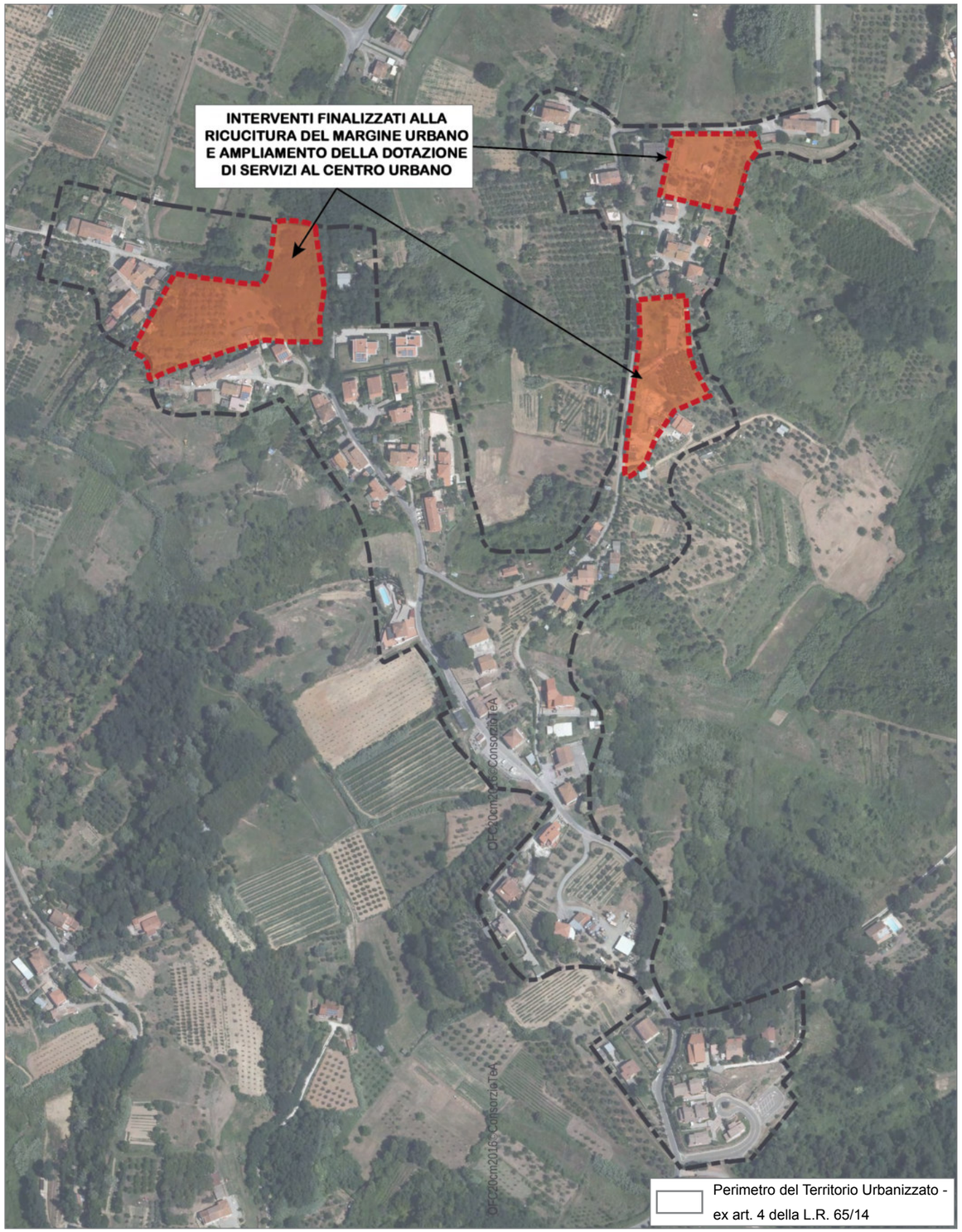
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC5 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





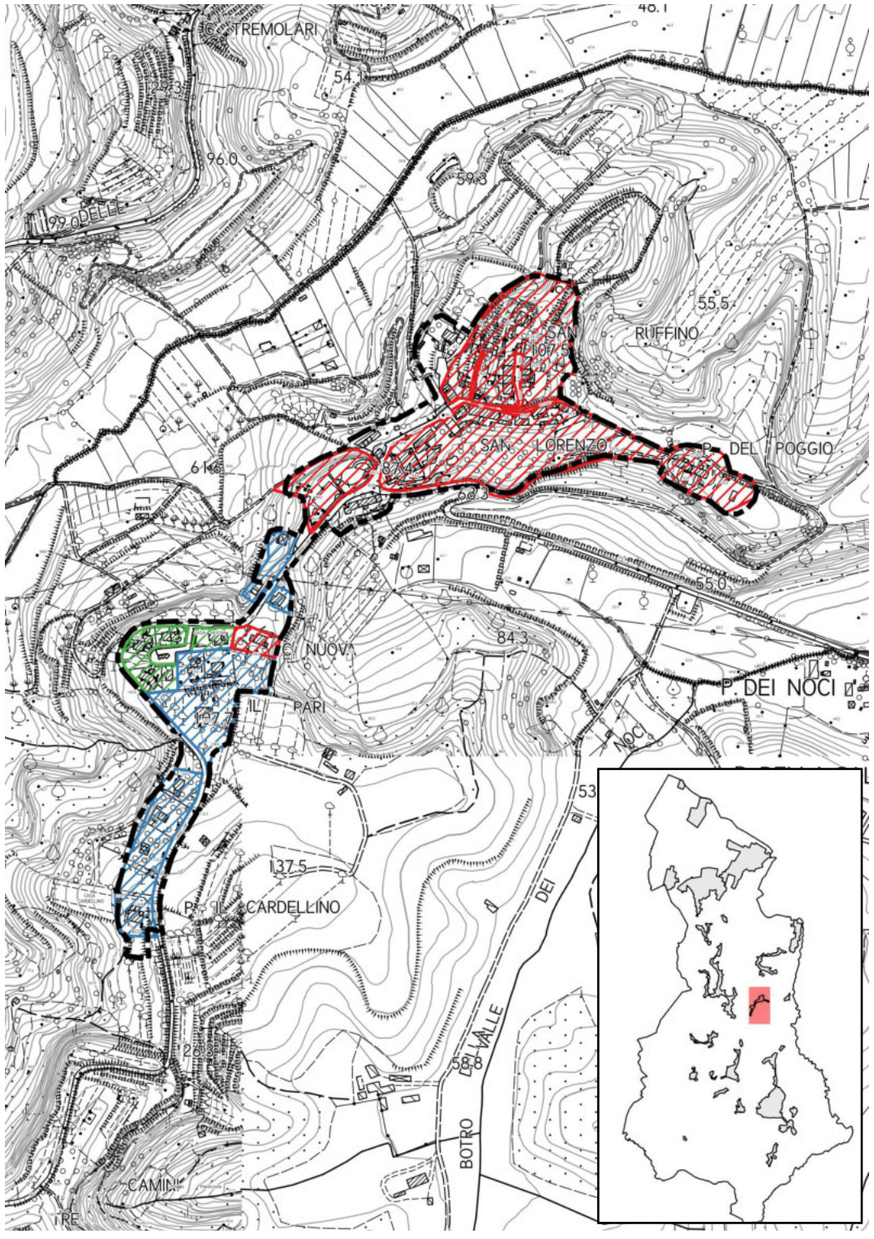
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è collocata nella parte sud est del territorio collinare del Comune, fra Lari e Casciana Alta, sopra una collina tufacea lungo la riva sinistra del fiume Cascina e, ricomprende il nucleo storico di San Ruffino e le nuove edificazioni, per lo più collocate lungo la strada che proviene da Lari, e prosegue verso la via provinciale del Commercio.

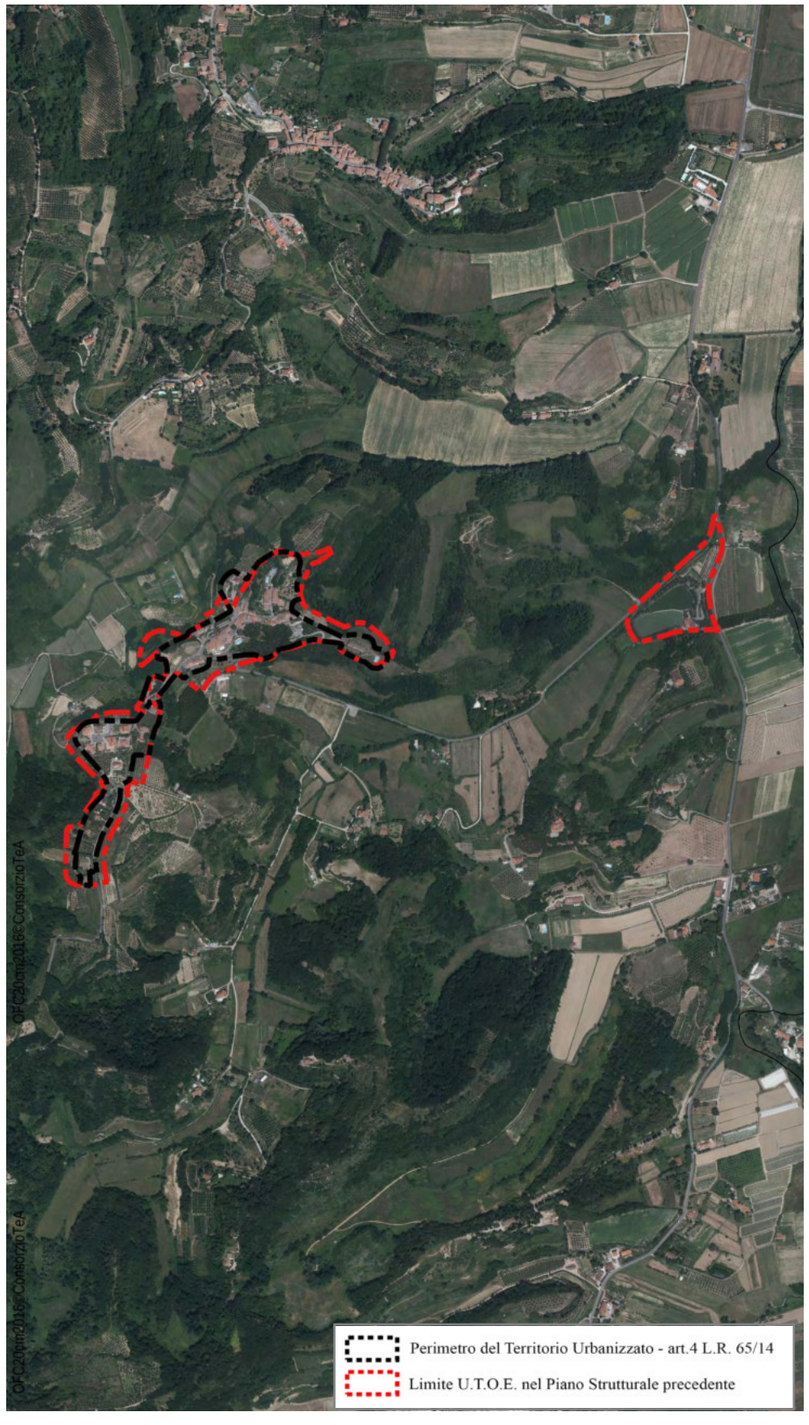
La struttura urbana di San Ruffino è determinata, come quella di Usigliano, dalla originaria presenza di un castello di origine altomedievale. Il territorio circostante di San Ruffino risulta essere già abitato in epoca etrusca, come dimostra il ritrovamento di una necropoli, ma è a partire dal periodo alto medievale che si sviluppa l'insediamento.

Il nucleo abitato è più recente e risale ad epoche bassomedievali. La villa Norci-Giraldi – Nannipieri di origine moderna (XVIII sec.), si staglia imponente al di sopra della strada che collega San Ruffino con la Via del Commercio SP 13 ed è stata oggetto di restauro recentemente per fini turistico-ricettivi con la creazione di un resort di elevata qualità.

Il centro è ricco di testimonianze storiche, costituite da edifici e da altri elementi che ne documentano le antiche origini e il ruolo nel corso dei secoli.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di San Ruffino un Morfotipo insediativo:

• TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari introduce in aggiunta al morfotipo TR8 anche il morfotipo TR6. Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di San Ruffino sono il:

• TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste";

• TR8 "TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare".

Per questi morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

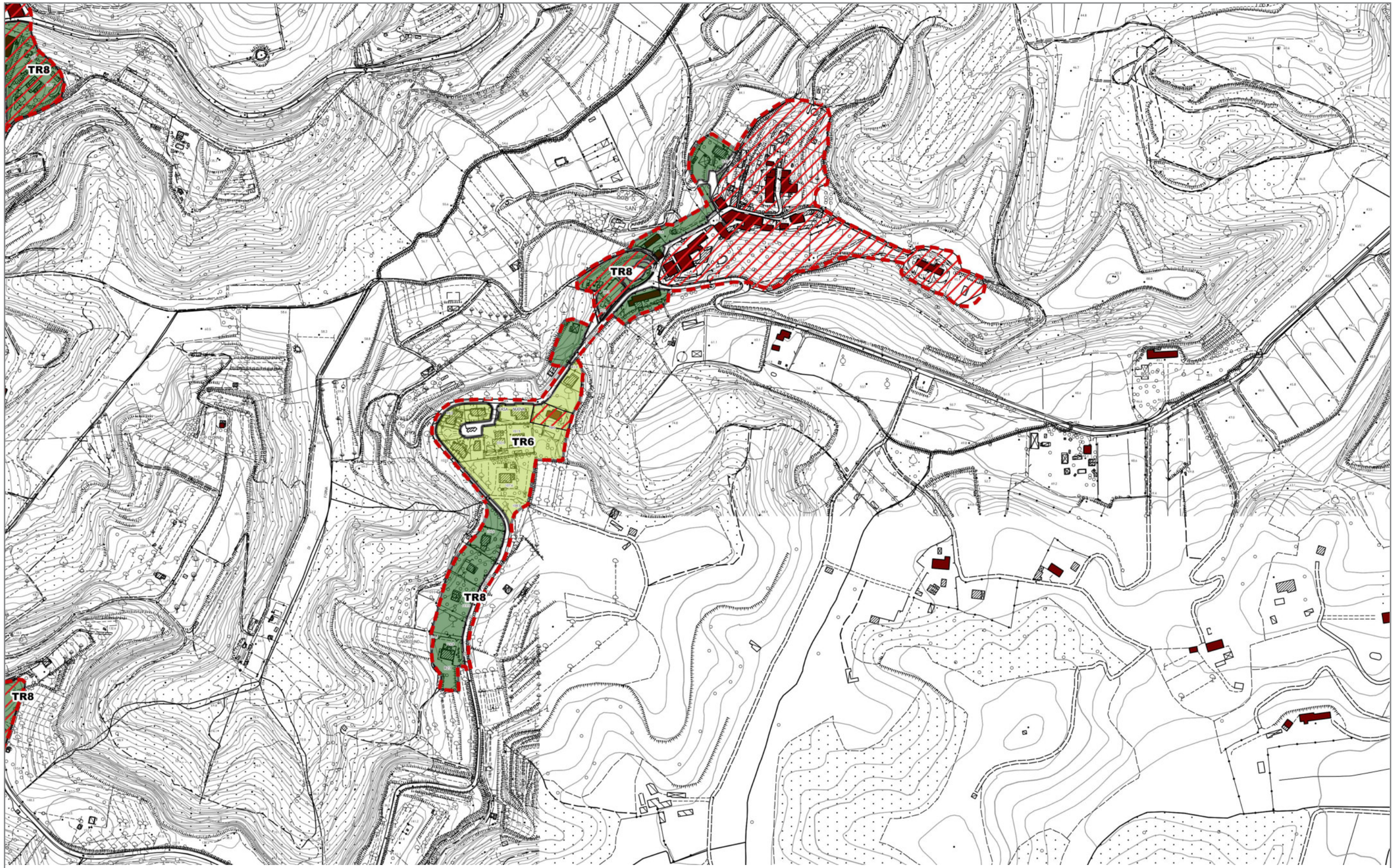
• TR6:Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC6):

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

• TR8: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC6):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

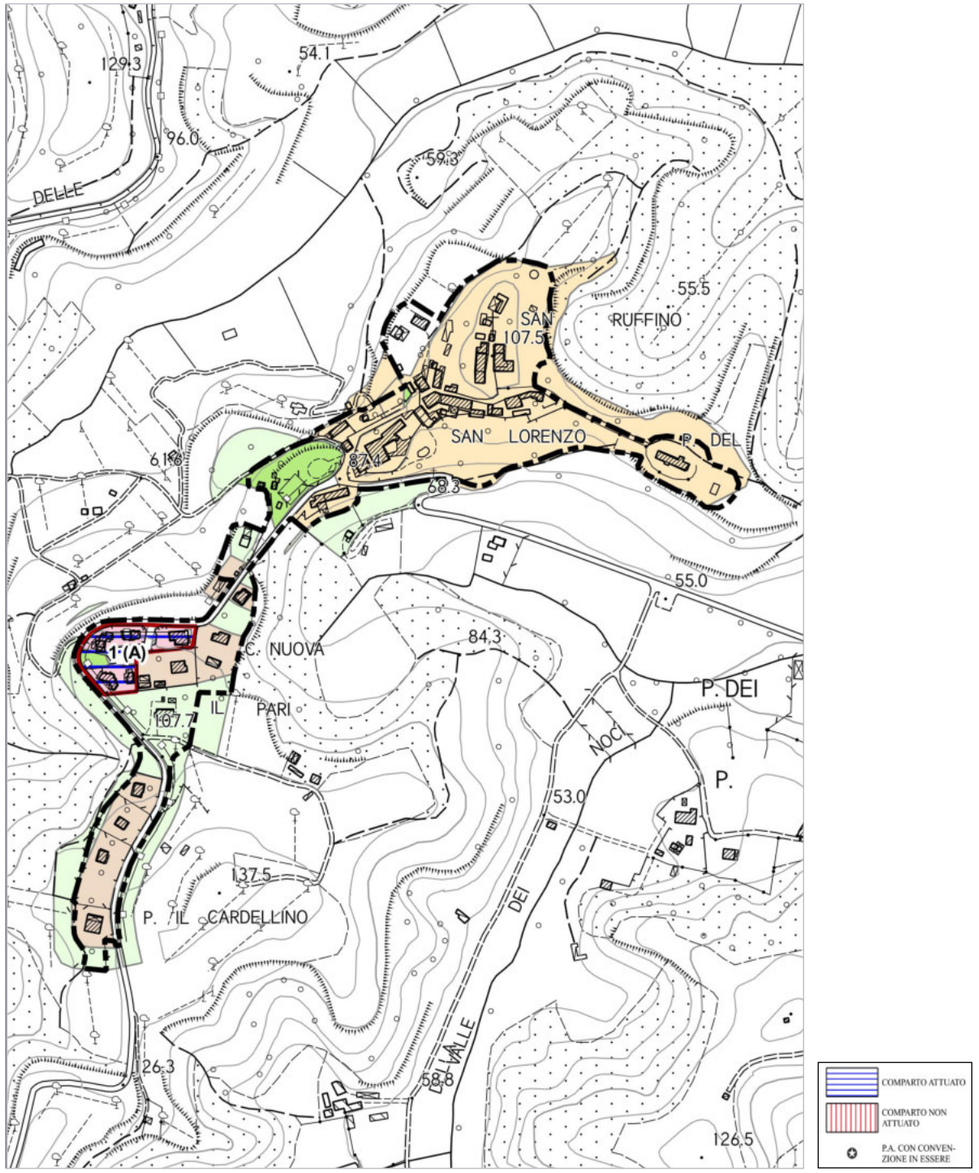


OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

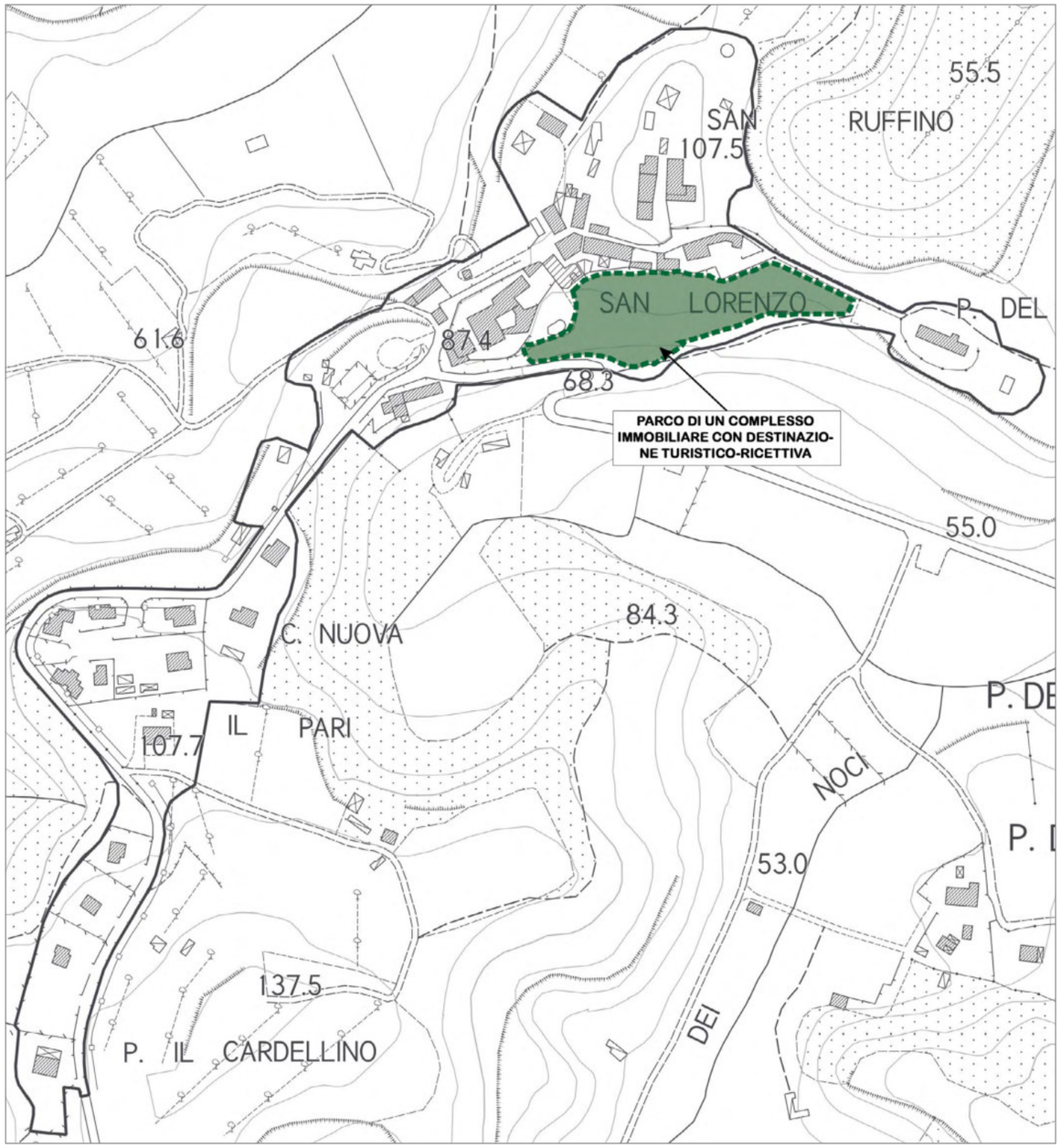
Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro TUC6, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.
Il primo PS di Lari confermava le scelte della pianificazione precedente in buona parte attuata privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente : il restauro della Villa Norci -Giraldi-Nannipieri testimonia dell'importanza del recupero di beni storici e di valore architettonico per nuove finalità.
Il nuovo PS conferma tale impostazione anche al fine di rafforzare il carattere, oltre che residenziale del Borgo, anche quello a carattere turistico/ricettivo, in linea con i processi avviati. A tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna e per le finalità di uno sviluppo turistico collinare; l'individuazione di parcheggi pubblici e per residenti nelle vicinanze del Centro Storico è condizione essenziale per migliorare la qualità abitativa del centro stesso e condizione per il recupero.
La rivitalizzazione del centro urbano passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato come quelle legate ai prodotti agricoli locali.
Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti, condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.
Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati, in modo da recuperare per tutto l'insediamento di questo piccolo borgo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare, in particolare dalla Via del Commercio SP 13. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, recinzioni, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni, attrezzature per attività commerciali.
Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

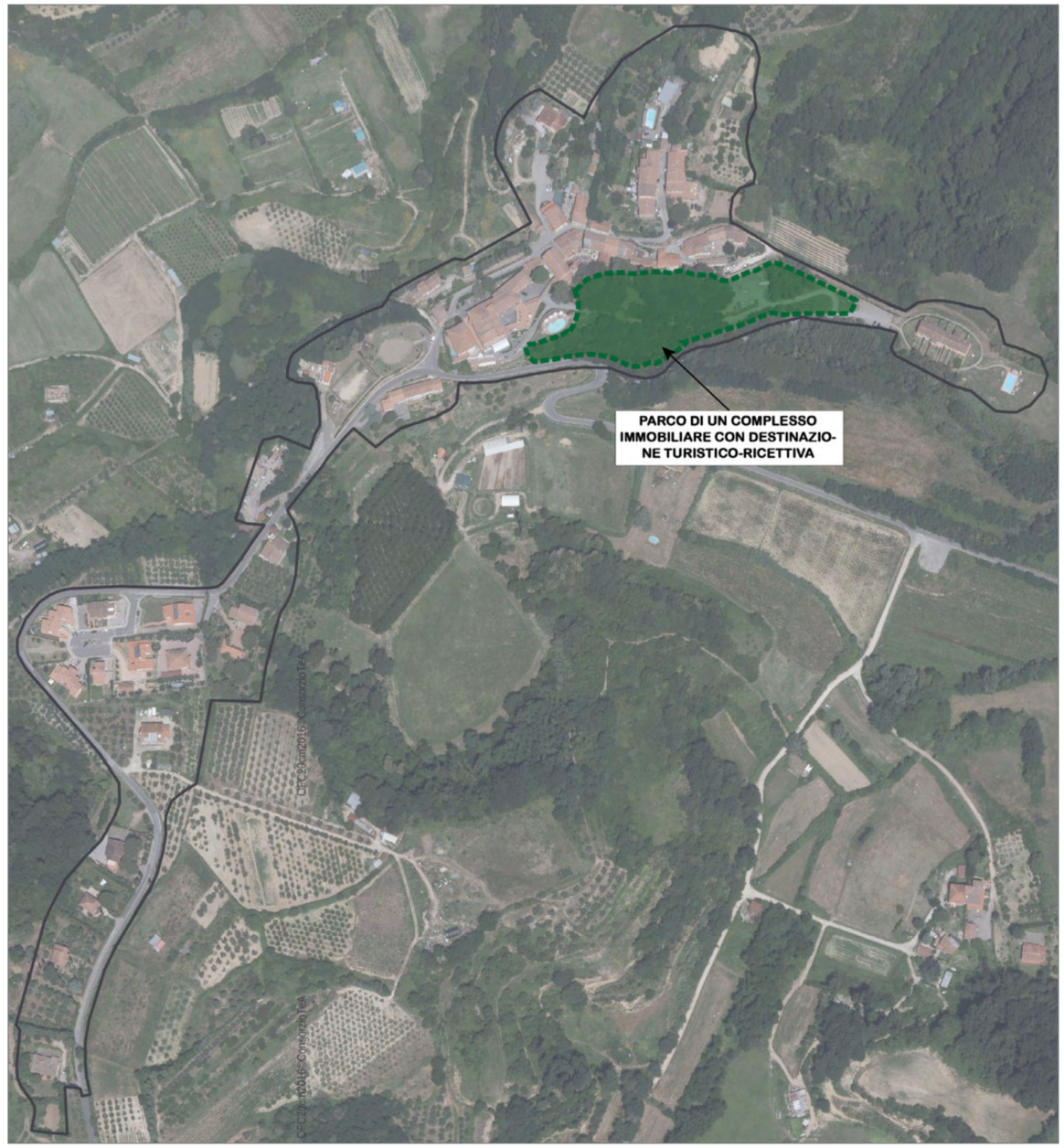
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
San Ruffino si configura come centro urbano minore: nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune,il Piano Operativo dovrà prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare con Casciana Alta e Casciana Terme per l'utilizzazione e l'ottimizzazione dei servizi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC6 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



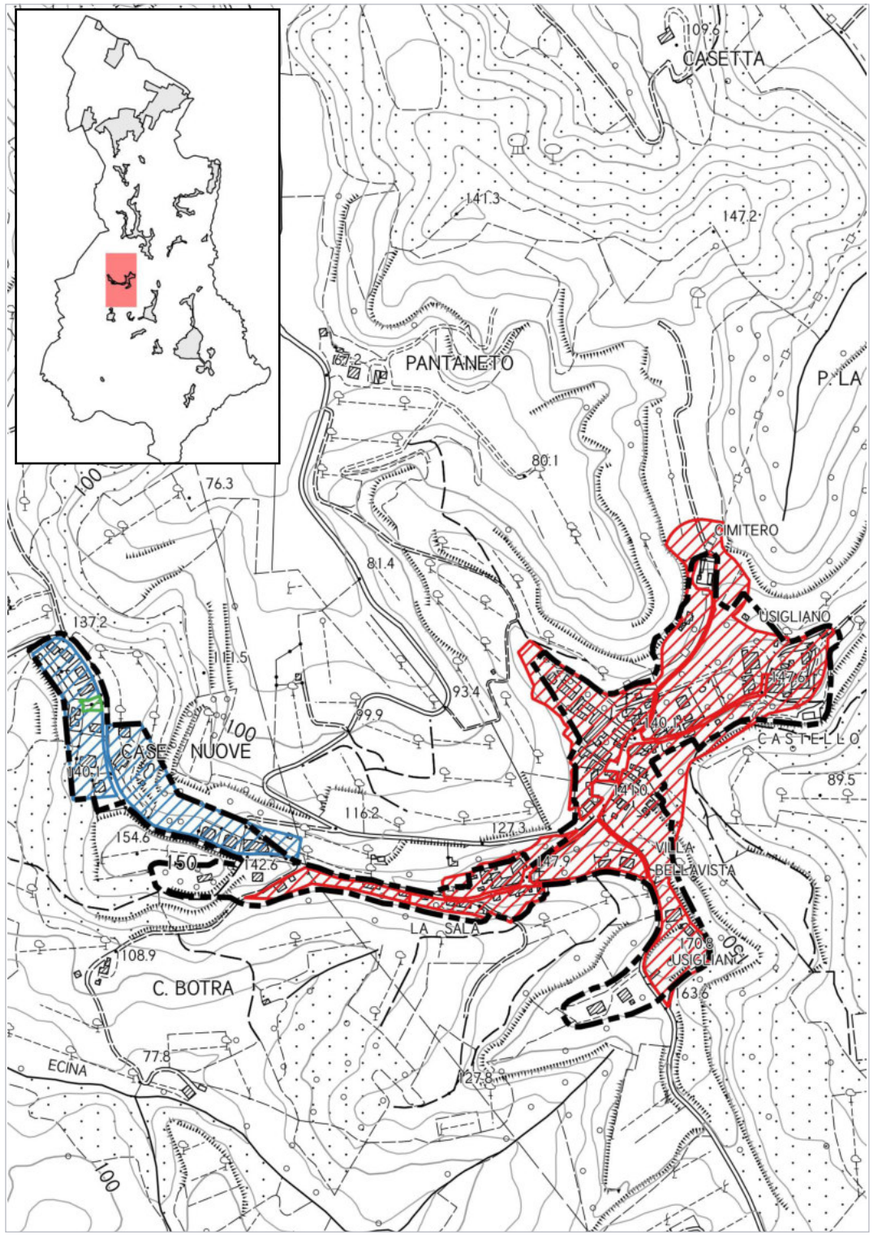


Perimetro del Territorio Urbanizzato - ex art. 4 della L.R. 65/14

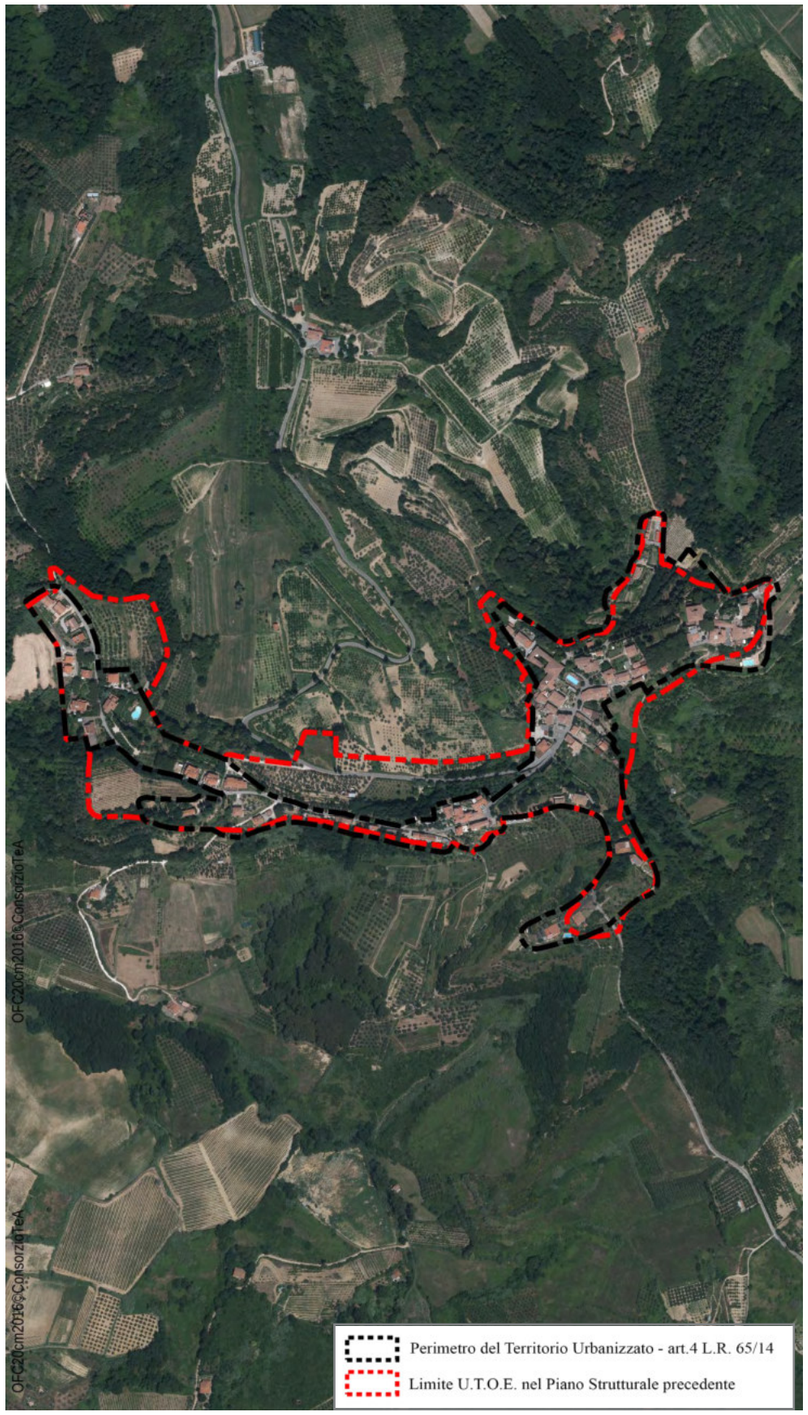
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed occupa la parte sud ovest del territorio di Lari; essa ricomprende il centro storico di Usigliano e i nuovi insediamenti ad ovest. In origine castello medievale ha avuto un ruolo rilevante nel territorio delle Colline pisane, in quanto Comunità autonoma, fino alle riforme amministrative lorenesi, di cui facevano parte, fino al sec XV, anche Gramugnana, San Frediano e Sessana.

Il centro è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, dalla struttura urbana, originata dalla originaria presenza del castello, e da altri elementi e toponimi che ne documentano le origini e il ruolo svolto da questo piccolo centro nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale. L'antico borgo è conosciuto per la presenza della famiglia Upezzinghi testimoniata dalla presenza del palazzo omonimo, già sede dell'originario castello, e dalla tomba di Giovanni Upezzinghi conservata nella stessa Chiesa di San Lorenzo. Il borgo si sviluppa su crinali, arricchito dalla presenza di edifici storici di pregio architettonico, come la villa Nelli Feroci originariamente Upezzinghi, che compare per la prima volta in un documento del 1378, e la villa Castelli.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Usigliano un Morfotipo insediativo:

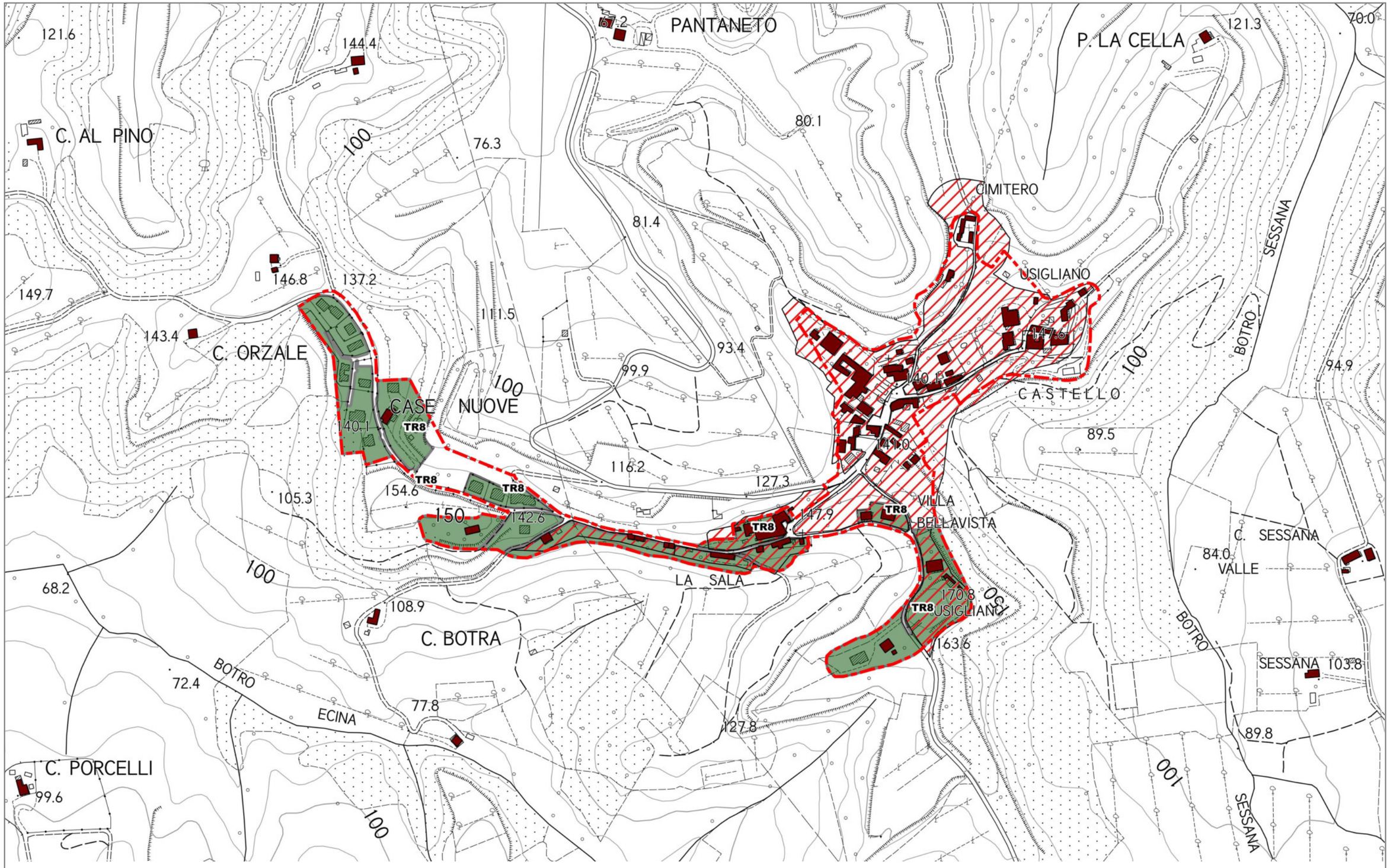
- TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. **TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare".**

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC7):
  - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC7, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il vigente PS nel confermare alcune precedenti previsioni edificatorie già in fase di attuazione aveva ampliato le potenzialità insediative verso ovest al fine di completare gli insediamenti recenti e dare al borgo una consistenza urbana.

Il nuovo PS non conferma tali previsioni, in quanto rimaste inattuate e prevede per questo centro minore una riduzione del perimetro del territorio urbanizzato.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una moderna vivibilità.

La rivitalizzazione del centro urbano passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato legate ai prodotti del territorio agricolo circostante.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.

Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare, ben visibile dalla strada provinciale 46 che congiunge Lari con Casciana Alta con la quale è collegato. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, recinzioni, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

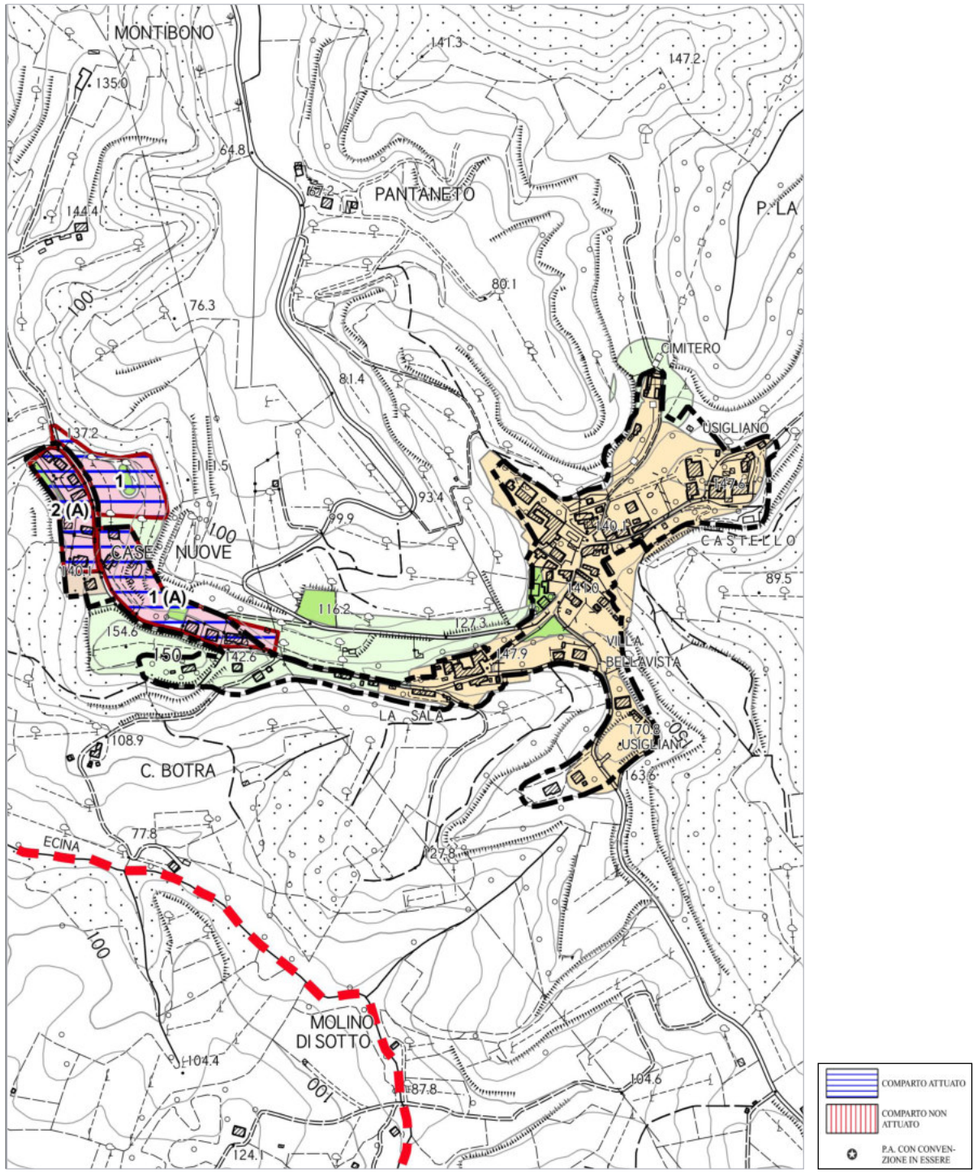
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

All'interno dello schema policentrico comunale Usigliano fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico, in particolare con Casciana Alta e Lari : dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante.

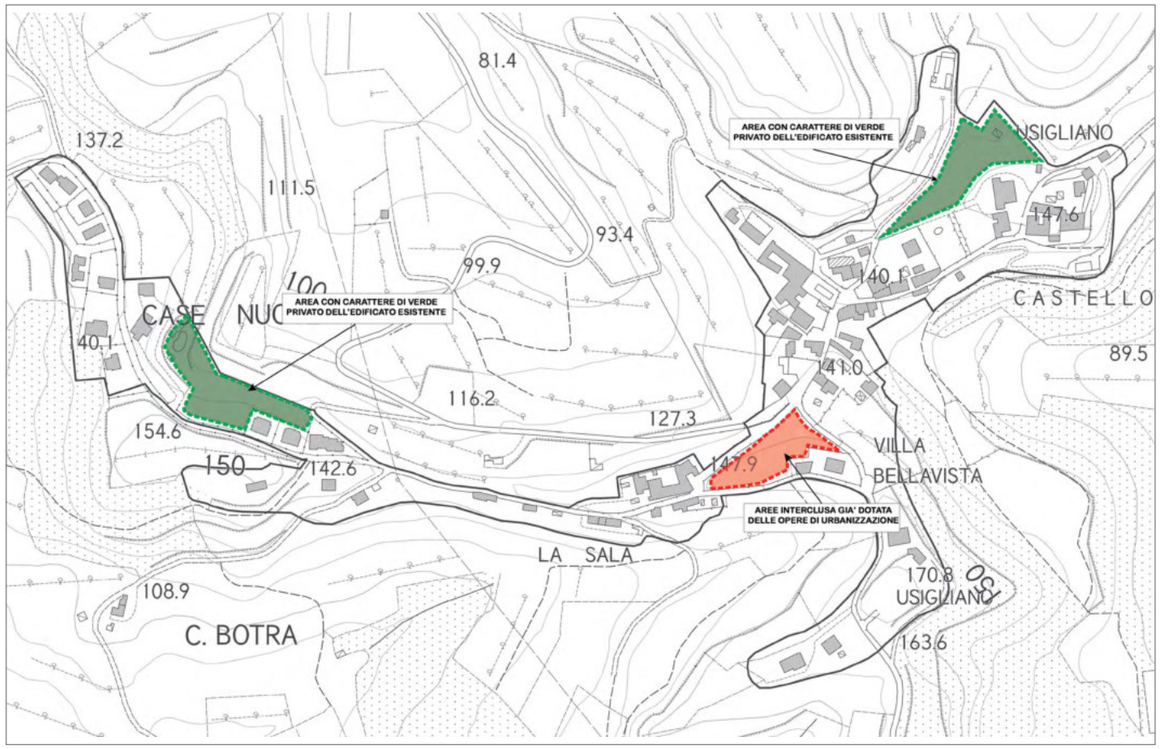
Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

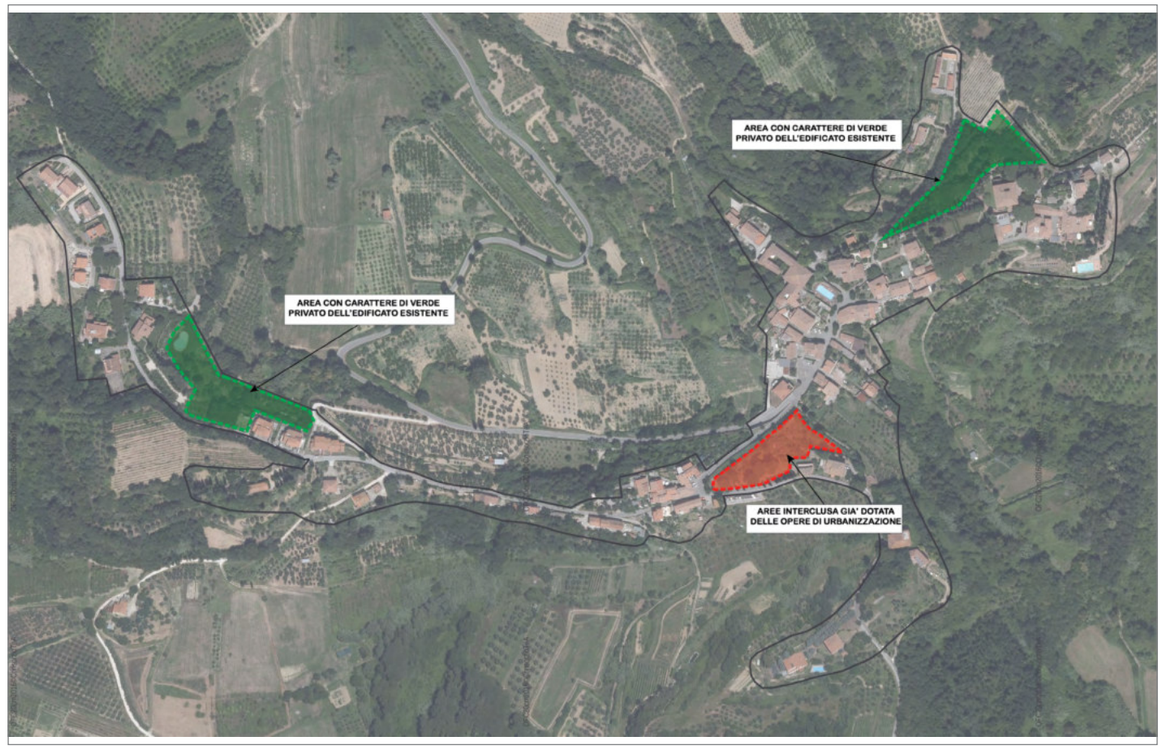
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC7 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





Perimetro del Territorio Urbanizzato - ex art. 4 della L.R. 65/14

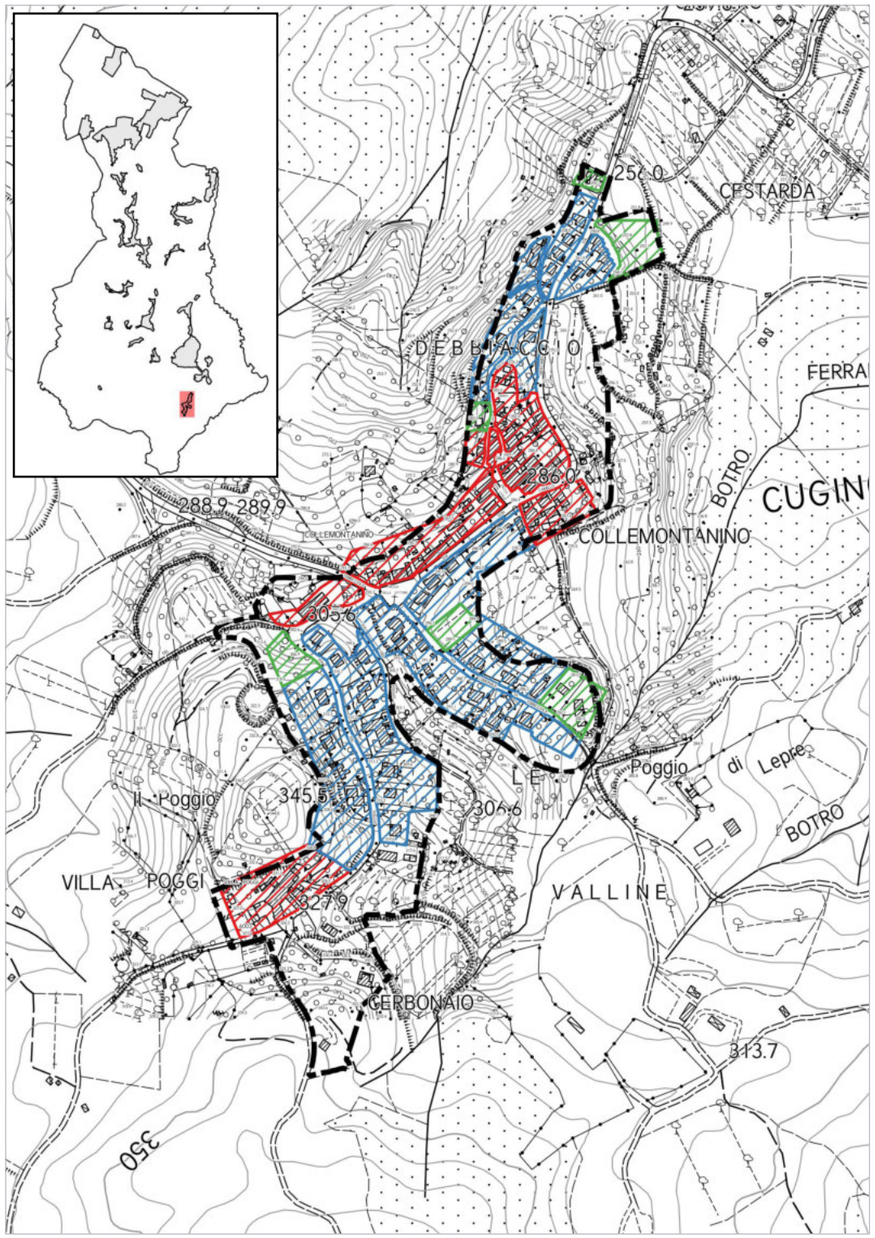
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è costituita dal piccolo centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli anni ultimi decenni del secolo scorso.

Collemontanino è posto nella parte meridionale del Comune: borgo di origine medievale nato intorno ad un originario castello dei Cadolingi di Fucecchio è citato per la prima volta in documenti intorno all'anno 1090. Successivamente passato agli Upezzinghi di Pisa nel 1393 risulta in possesso del marchese Niccolò di Montescudaio. Per la sua posizione geografica fu più volte conteso tra Lucca e Pisa.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, andò a formare insieme a Parlascio,Ceppato, e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme: oggi è parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari. Esso è collocato alle pendici di un colle dove sorgeva la Rocca di Montanino, della quale sono ancora visibili i ruderi del castello dei Cadolingi e in seguito degli Upezzinghi. La strada che collega il paese con il rudere della Rocca attraversa il piccolo borgo de Il Poggio, ancora oggi riconoscibile nelle inalterate caratteristiche di origine feudale. La chiesa parrocchiale intitolata a San Lorenzo presenta un ambiente spoglio con l'altare in pietra serena e vasca battesimale.

Parlascio è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968:parte del Territorio del Comune di Casciana terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino,Parlascio,Ceppato.





Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Collemontanino un Morfotipo insediativo:

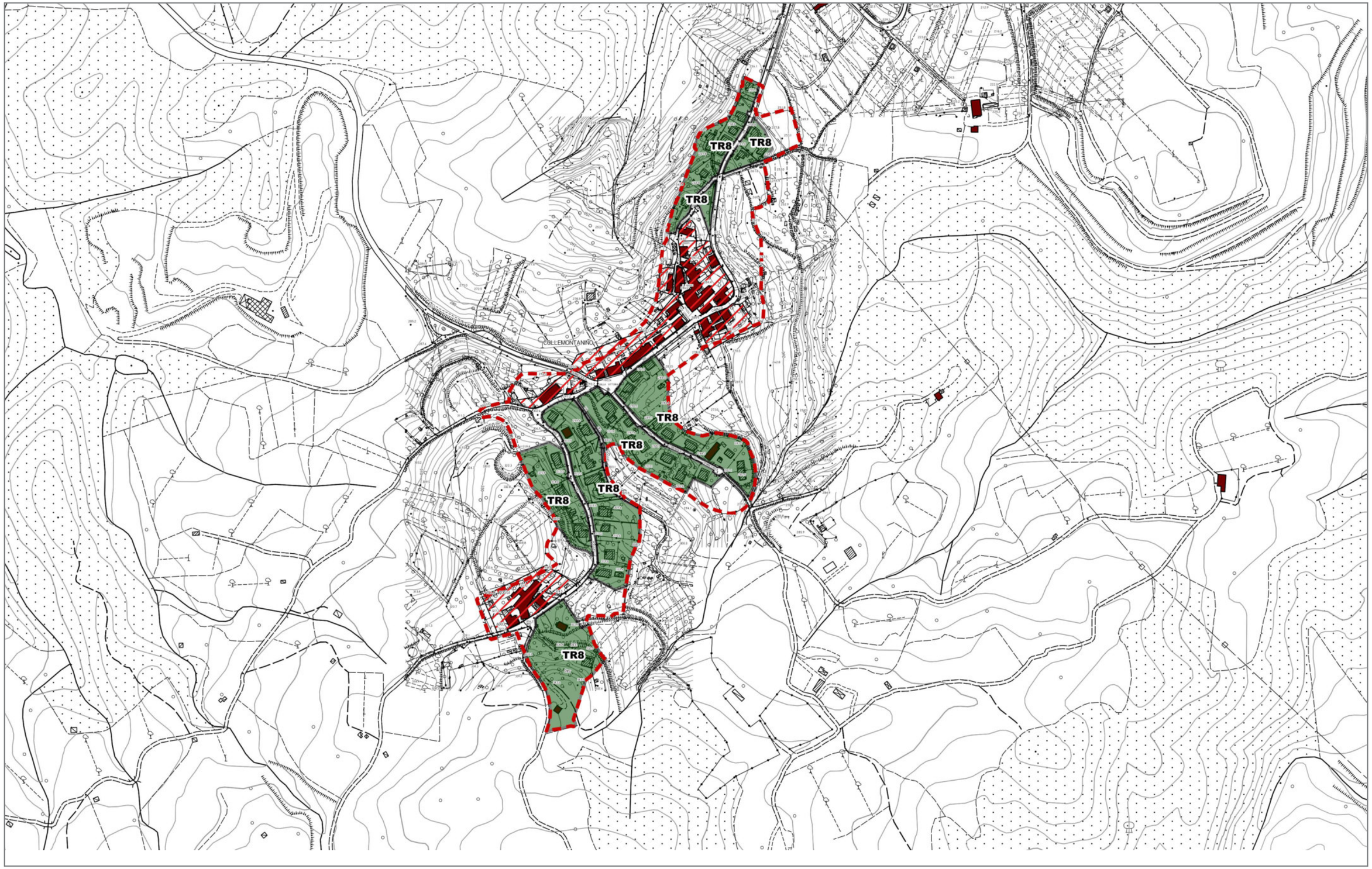
- TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. **TR8 - "TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare".**

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC8):
  - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



TERRITORIO URBANIZZATO DI COLLEMONTANINO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE **(TUC8)**

OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC8, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il nuovo PS conferma sostanzialmente la forma urbana del borgo di Collemontanino, centro minore collinare, apportando leggere modifiche al perimetro del territorio urbanizzato non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano.

Il nuovo PS conferma l'obiettivo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico collinare.

La rivitalizzazione del centro urbano passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato che valorizzino i prodotti del territorio agricolo circostante.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.

Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologie, materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare meridionale del Comune. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni pavimentazioni attrezzature di servizio. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano. Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

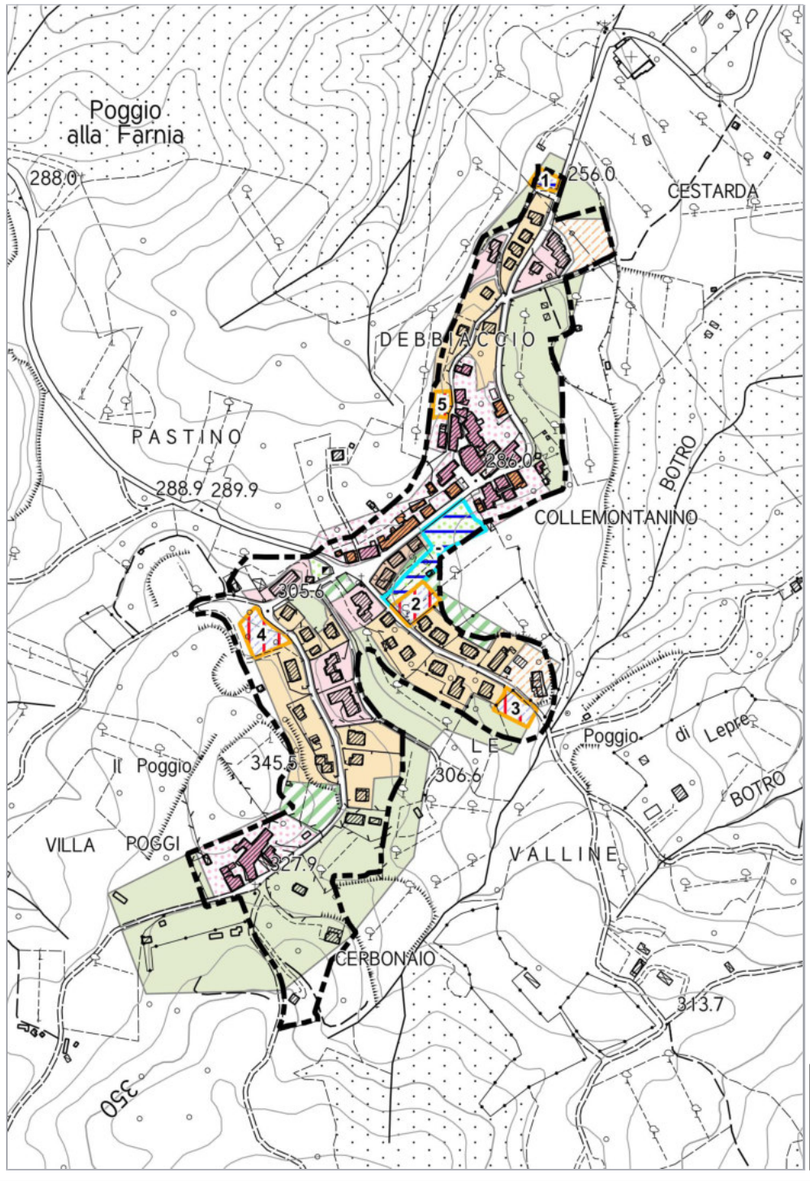
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

Collemontanino, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici; il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare con Casciana Terme, ad essa storicamente legato, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico : dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante . Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

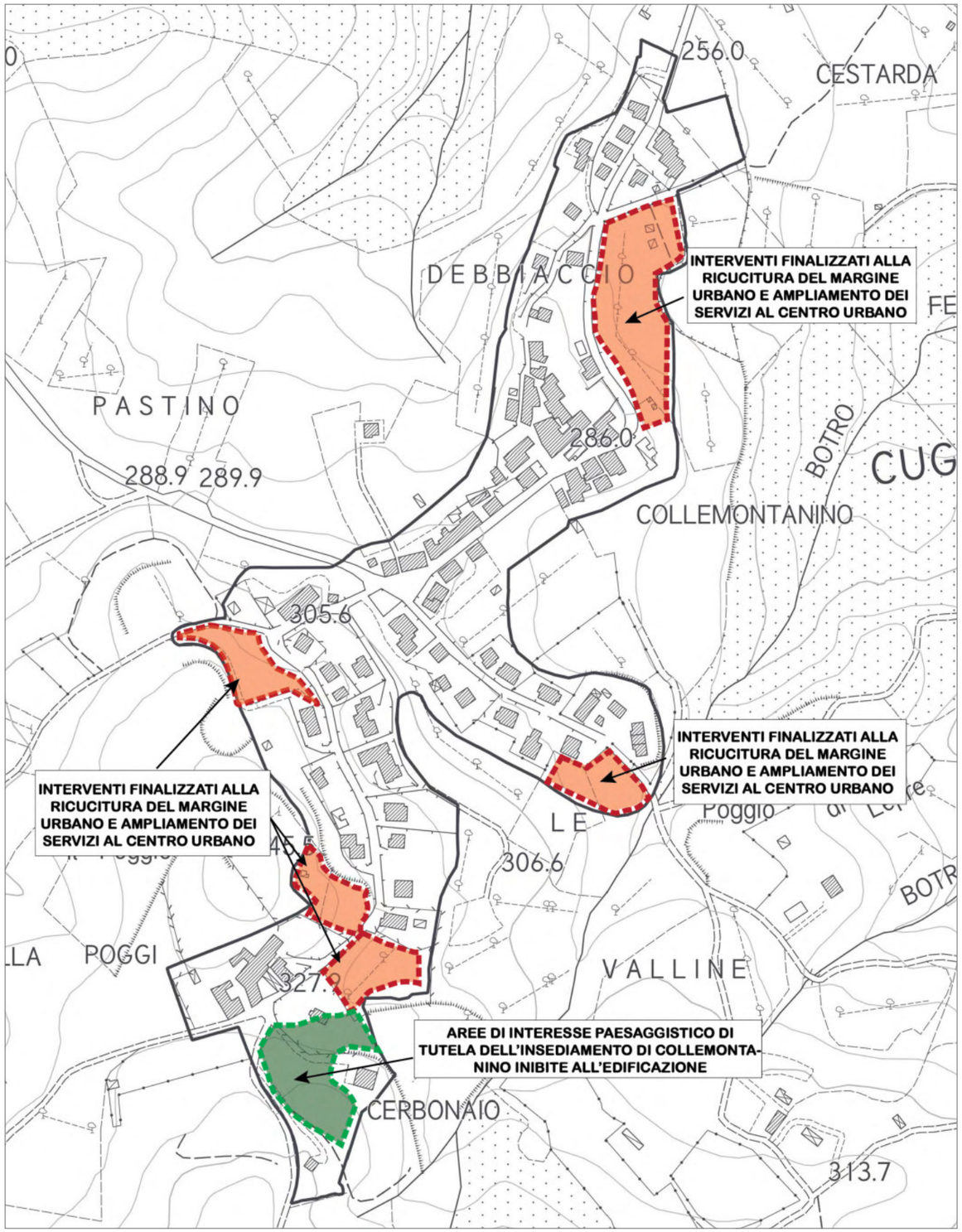
Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Collemontanino" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità.

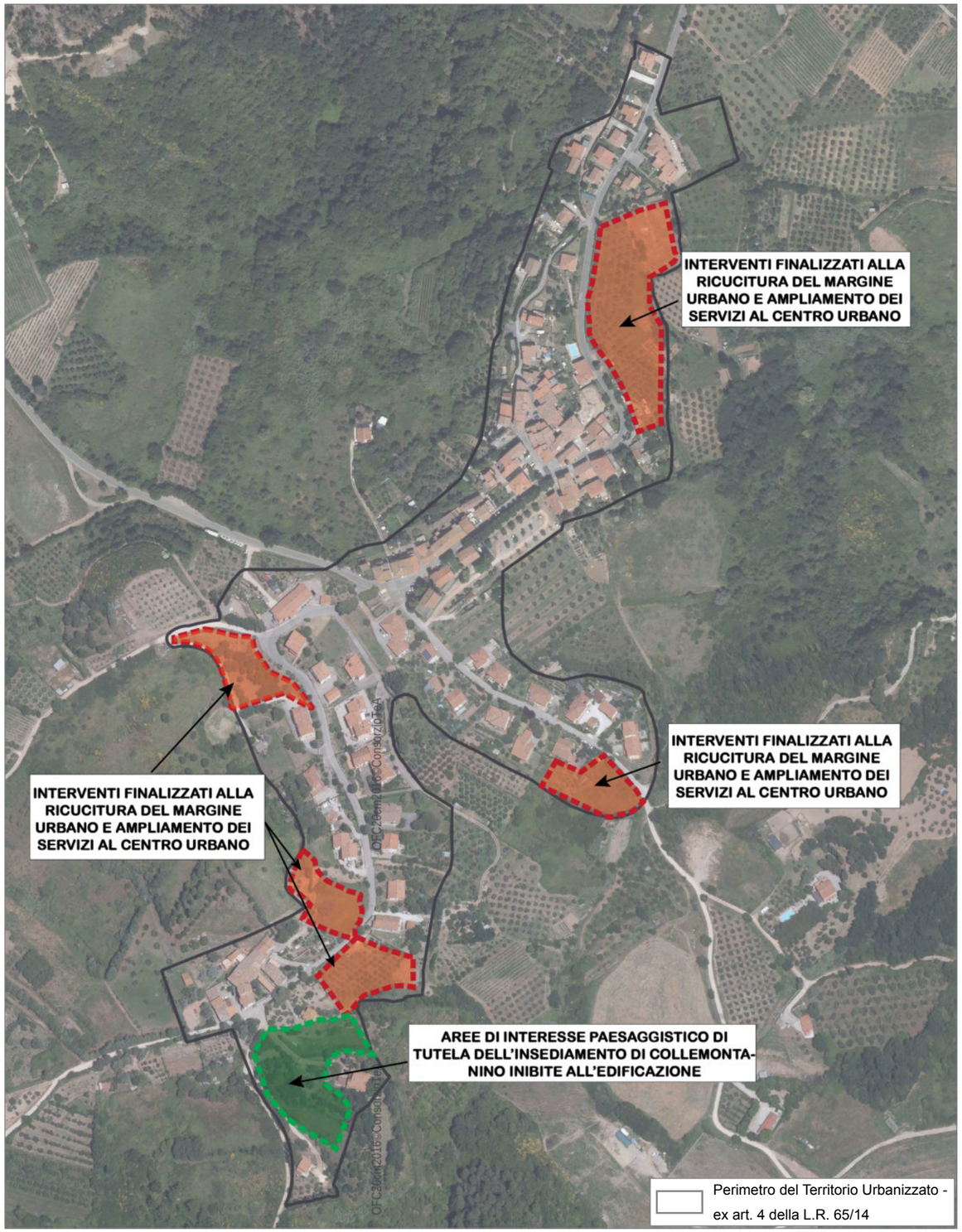
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC8 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è ubicata nella parte meridionale del territorio comunale; essa è costituita dal centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli ultimi decenni del secolo scorso.

Nel territorio di Parlascio risultano presenze umane già in epoca preistorica (Neolitico) e recentemente sono stati ritrovati numerosi resti etruschi : si suppone pertanto che vi potesse essere un insediamento a partire dal VII secolo a.C..

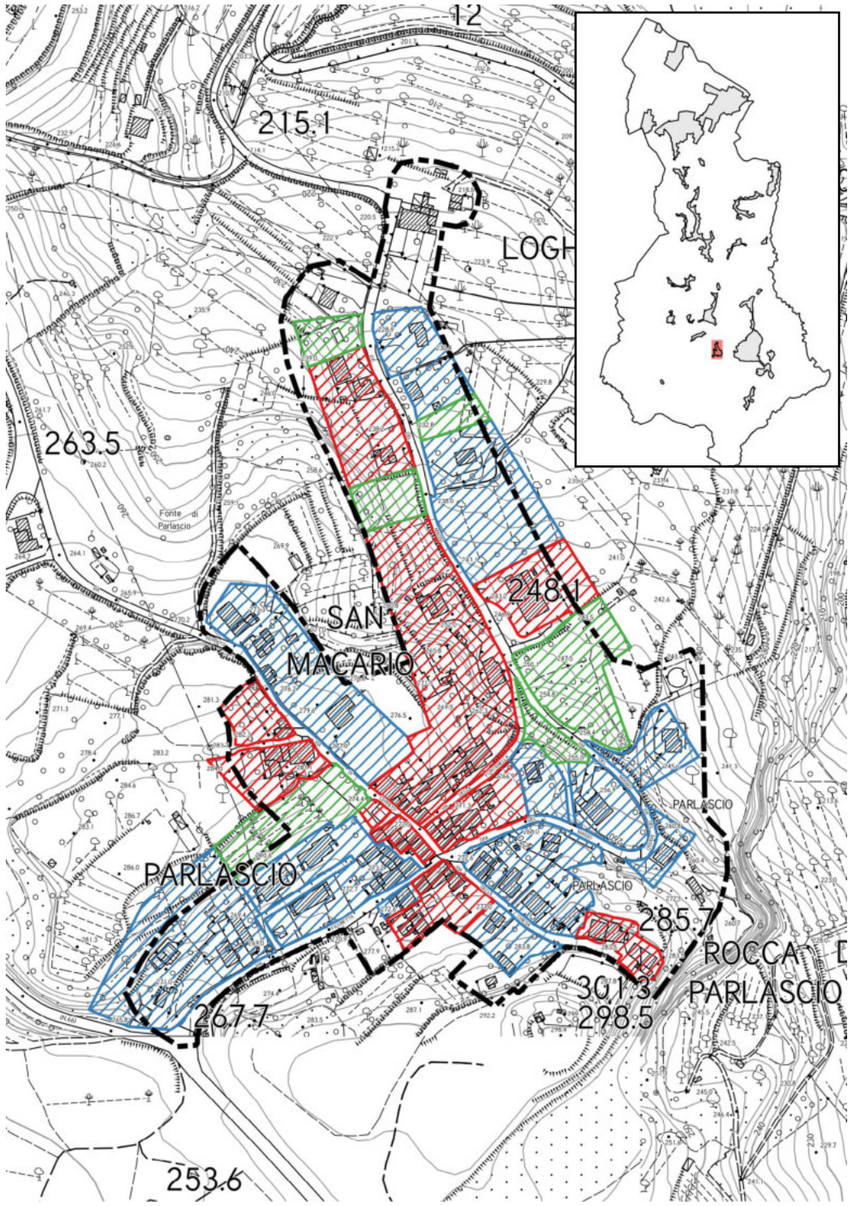
Una campagna di scavi archeologici ha portato alla luce numerosi reperti etruschi, testimonianze dell'insediamento che dal VII secolo a.C. si mantenne sino ai tempi dell'avvenuta diffusione della civiltà greca nel mediterraneo e nel mondo asiatico (ellenismo: 323 a. C.–31 a. C.). Molti di essi appartengono alla cultura pisana, molti sono riferibili ad anfore vinarie etrusche ed orientali, altri a ceramiche di importazione. Oltre a tali ritrovamenti sono emersi vari materiali del periodo medievale, riferibili alla vita del castello, sino agli anni dell'ascesa del dominio fiorentino sull'intero territorio pisano.

Parlascio è documentato per la prima volta in un atto del 1193. Qui sorgeva un importante castello, secondo la leggenda, fondato da Matilde di Canossa, che ebbe particolare rilevanza tra il XII secolo e il XIII secolo. Storico dominio pisano, passò a Firenze nel 1406, salvo poi ritornare a Pisa successivamente. Nel 1444 gli Uppezzinghi, signori del borgo, riedificarono la chiesa intitolata ai Santi Quirico e Giulitta nella forma in cui ancora oggi si mostra.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927 andò a formare insieme a Ceppato, Collemontanino e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme e oggi è parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari .

Il borgo di Parlascio è situato nel punto più alto delle Colline Pisane, da cui si gode una suggestiva vista su tutto il territorio sottostante, dalle Alpi Apuane a Volterra, la Valdera, i vicini borghi di Ceppato, Sant'Ermo, Casciana Alta e Casciana Terme: il suo nome infatti significa "anfiteatro", definizione che deriva dalla morfologia del territorio, tale da offrire uno dei panorami più suggestivi della provincia pisana.

Parlascio è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968:parte del Territorio del Comune di Casciana terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino,Parlascio,Ceppato.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Parlascio un Morfotipo insediativo:

• TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. "**TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine".**

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

• TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC9):

- Bloccare i processi di dispersione insediativa;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC9, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il PS vigente di Casciana Terme aveva ipotizzato per questo borgo alcune, modeste previsioni di crescita al fine di dare al borgo una minima consistenza urbana.

Il nuovo PS conferma tale impostazione salvo ridurre alcune previsioni non attuate.

L'UTOE pertanto con alcune modeste riduzioni mantiene la consistenza attuale, costituita dal centro storico e dagli insediamenti degli ultimi anni realizzati sulle base precedenti strumenti urbanistici.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico collinare.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordati con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno. Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

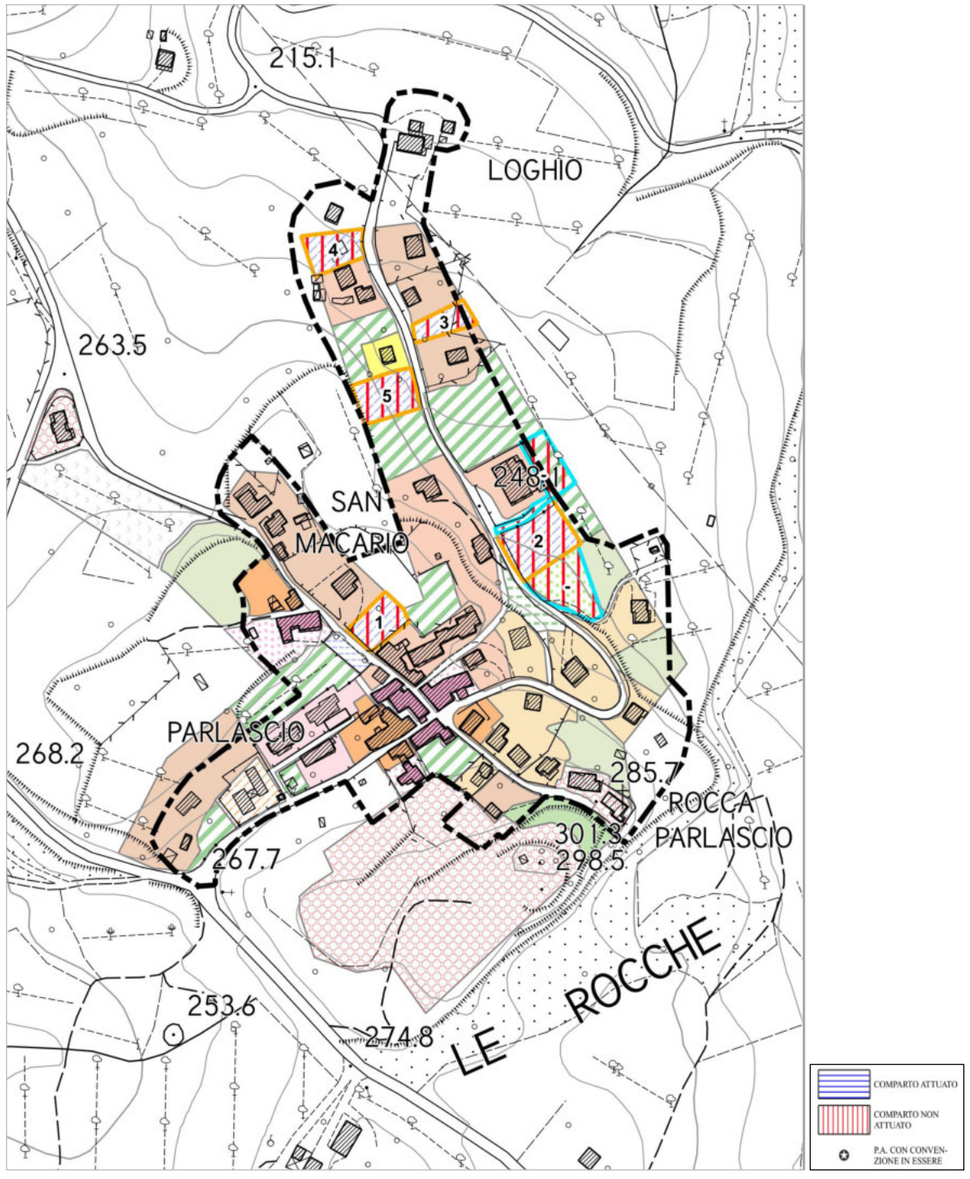
Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare, visibile in particolare dalla Strada Provinciale 63 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni, pavimentazioni, attrezzature commerciali e di servizio.

Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

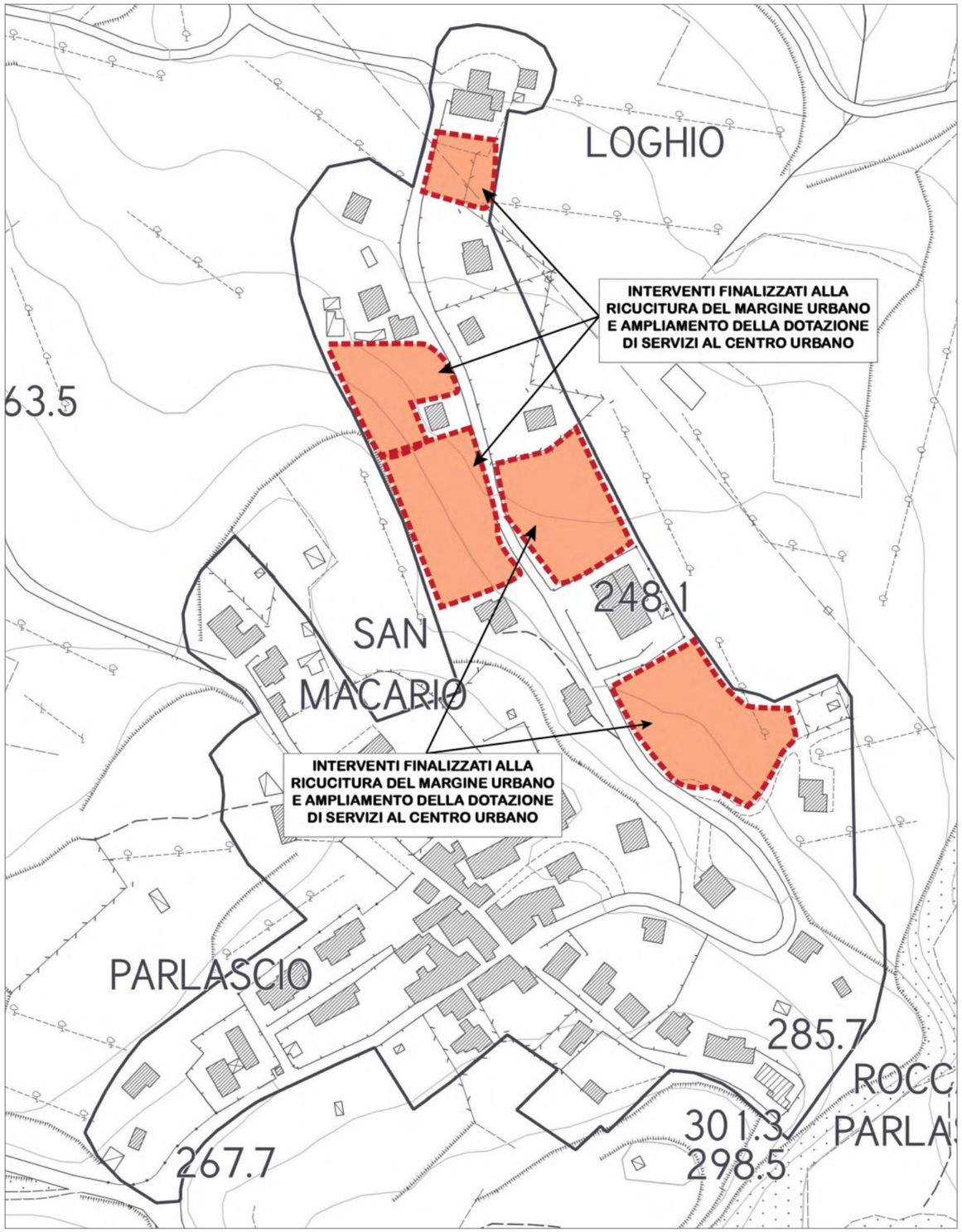
Parlascio, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico :dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

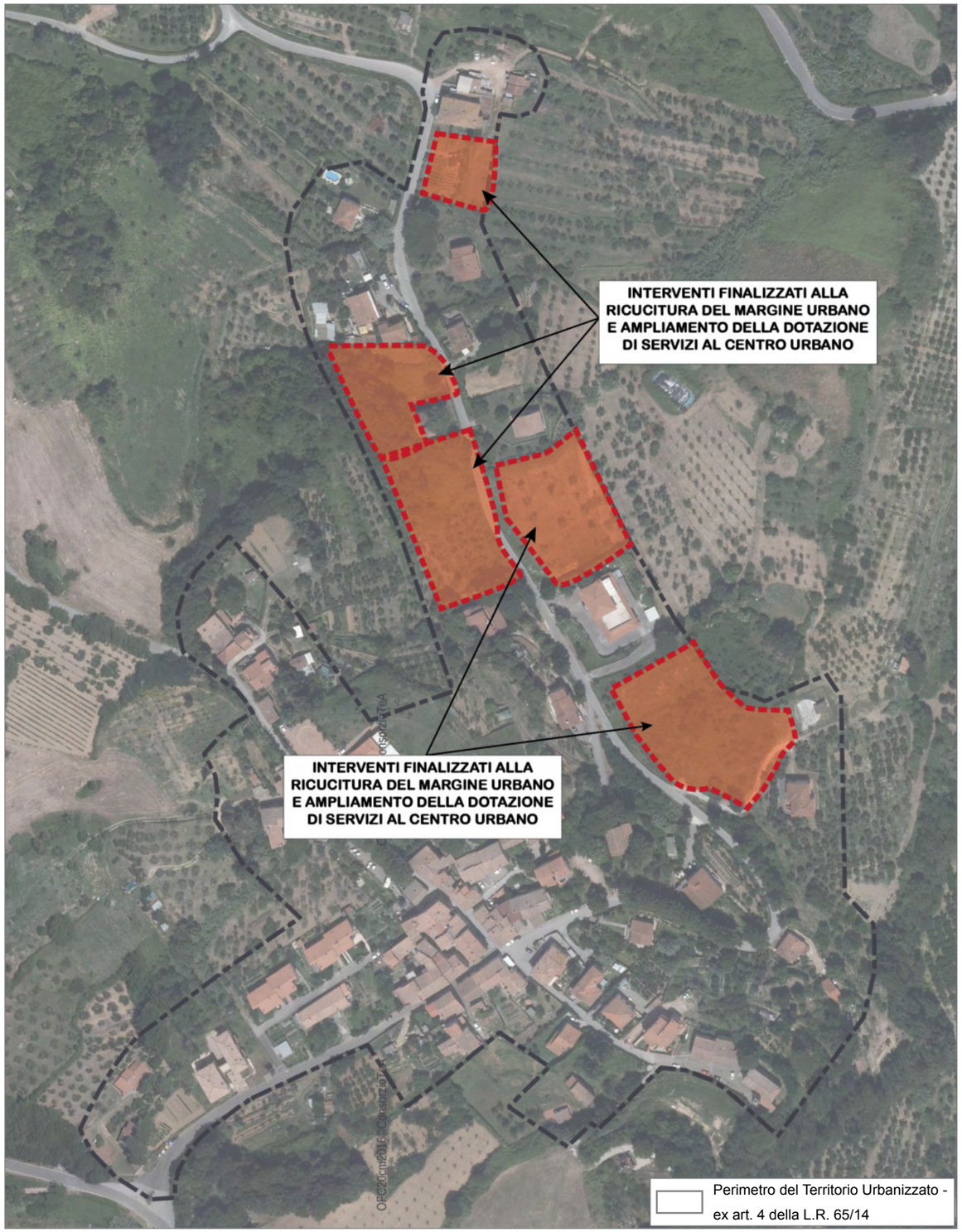
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC9 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





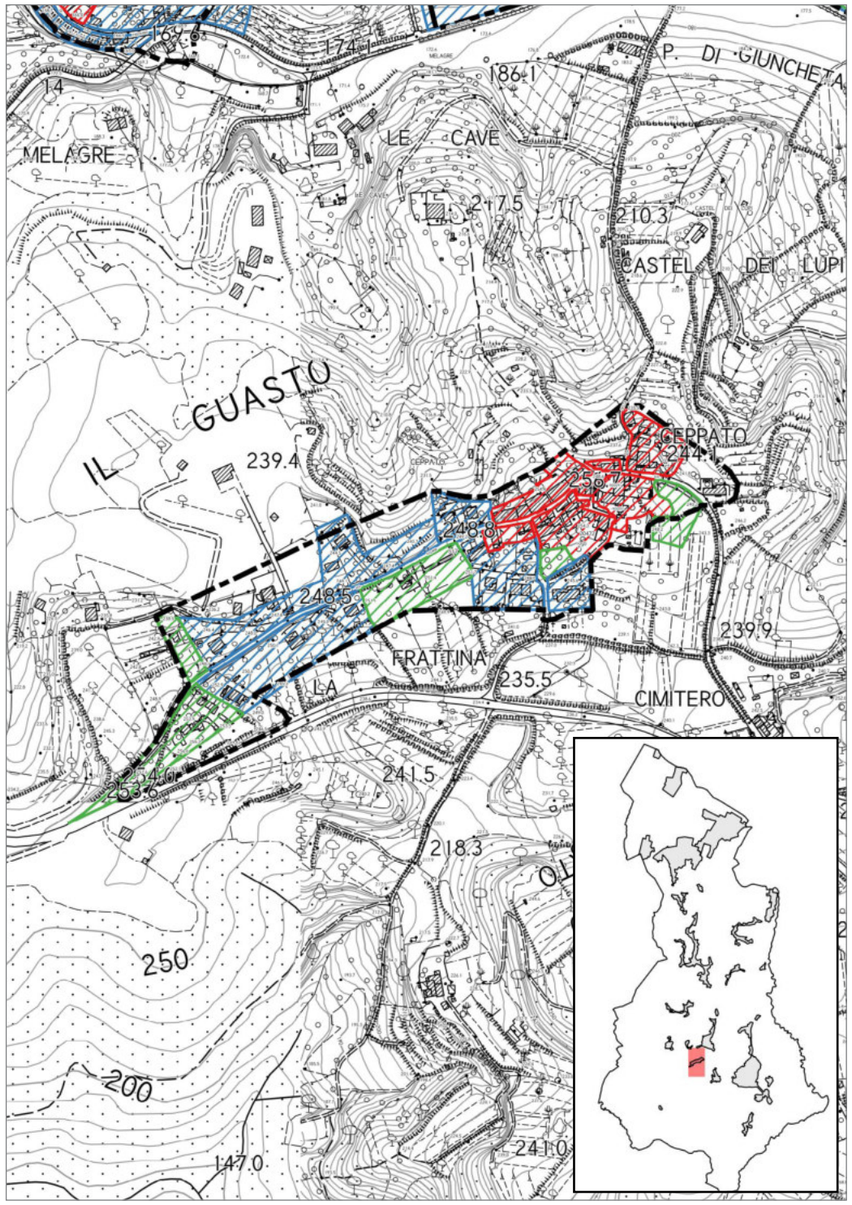
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

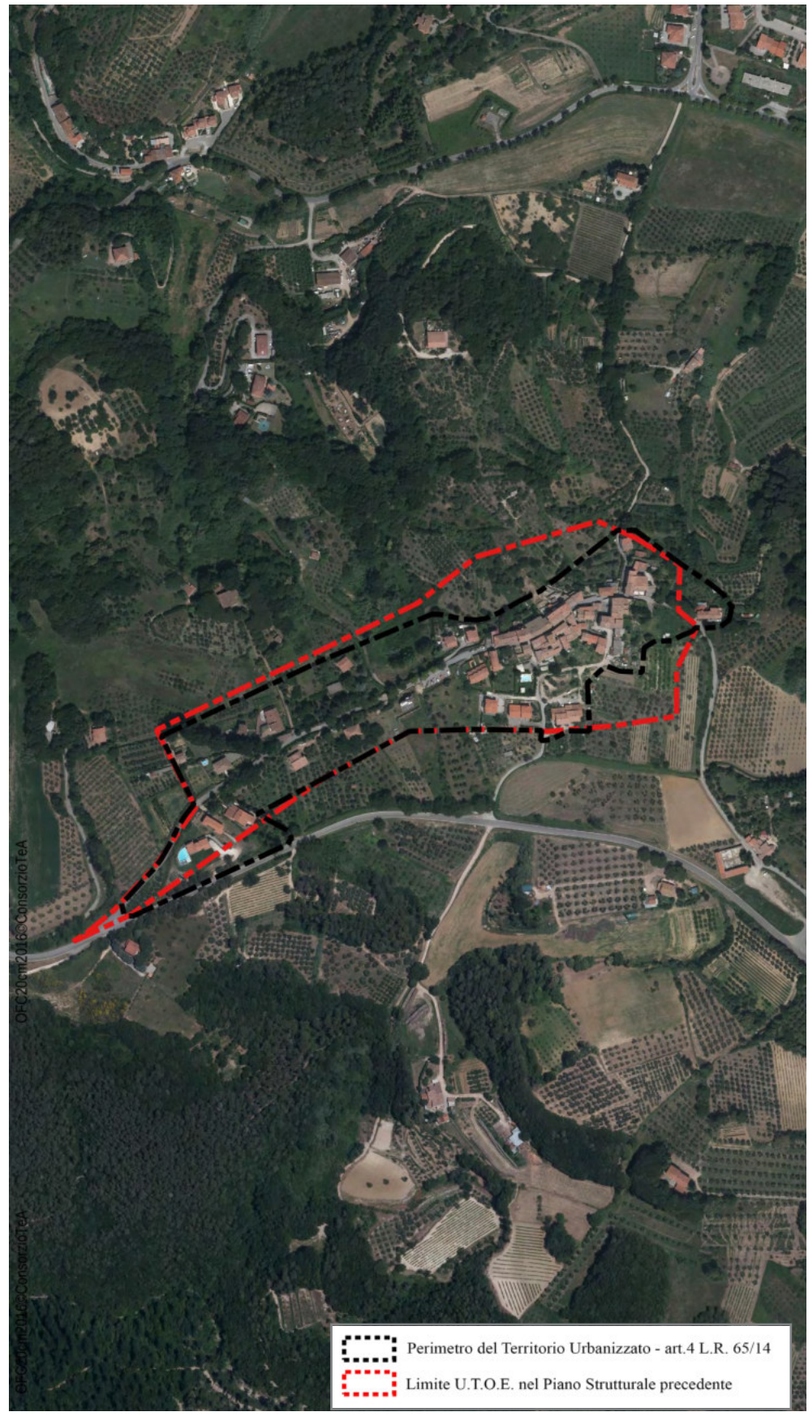
Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed è costituita dal suo centro storico e dai modesti ampliamenti degli ultimi anni . Ceppato è posto nella parte meridionale del territorio comunale ad ovest e poco distante da Casciana Terme. L'antico borgo è caratterizzato dalla presenza di case–torri datate ai secoli XIII–XIV e poste in posizione dominante rispetto all'insediamento, un tempo utilizzate come strutture difensive di avvistamento. Nella parte più settentrionale del borgo si trova una piazza su sui si affacciano edifici riferibili ai secoli XVII – XVIII.

Ceppato sorse durante il periodo medievale come borgo alle dipendenze del castello di Parlascio, su una collina sulla strada per Sant'Ermo.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, andò poi a formare insieme a Collemontanino, Parlascio e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme. Oggi fa parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Ceppato è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968:parte del Territorio del Comune di Casciana terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino,Parlascio,Ceppato.





Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95

MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Ceppato un Morfotipo insediativo:

• TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari in aggiunta al morfotipo individuato dal P.I.T./P.P.R. introduce anche il morfotip TR8.

Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Ceppato sono il:

• TR7 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto sfrangiato di margine";

• TR8. "TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare".

Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

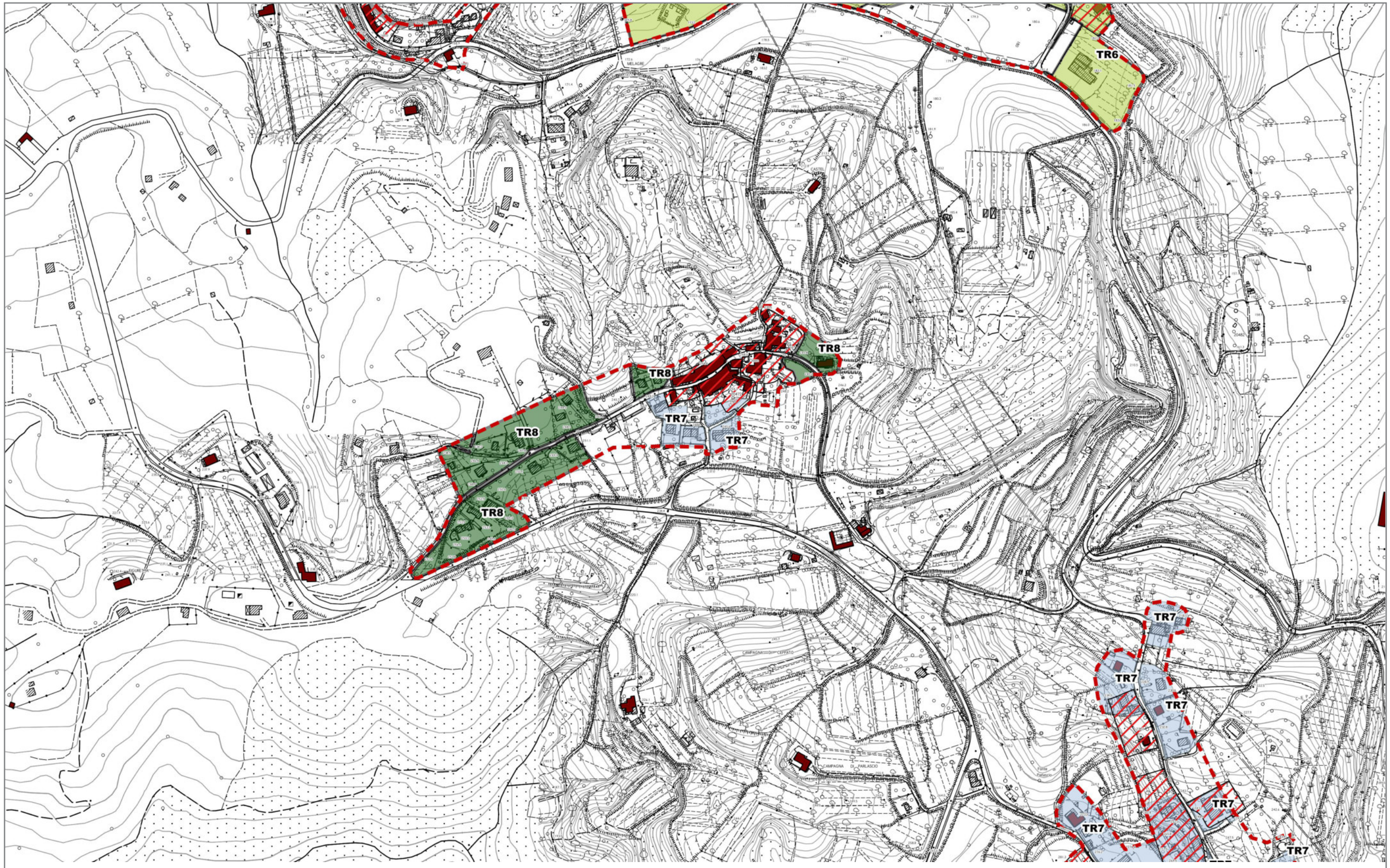
• TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC10):

- Bloccare i processi di dispersione insediativa;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

• TR8-Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC10):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUC10, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il nuovo PS conferma sostanzialmente la consistenza urbanistica del piccolo borgo di Ceppato, apportando leggere modifiche al perimetro dell'UTOE non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore già assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico collinare.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.

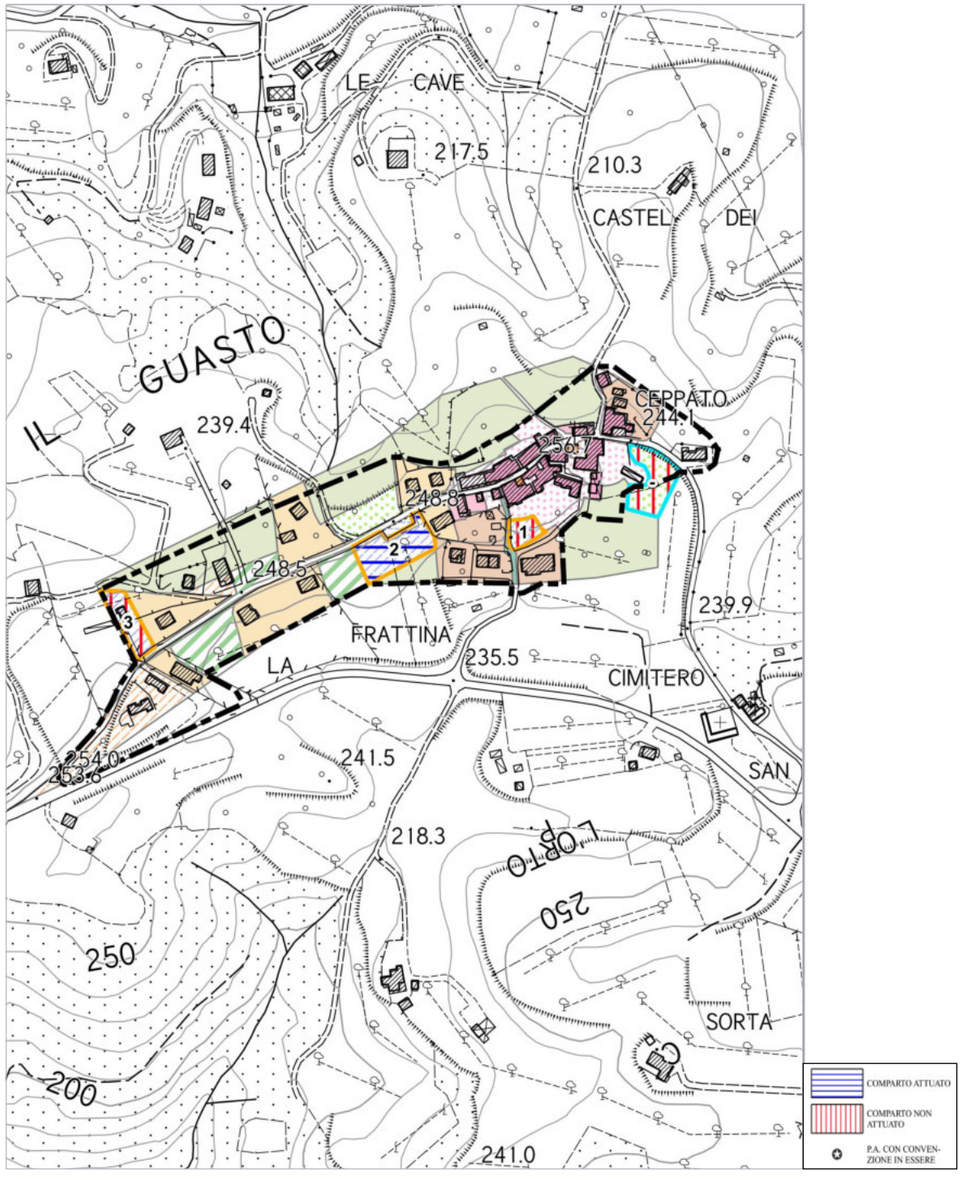
Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni,pavimentazioni, attrezzature commerciali .

Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

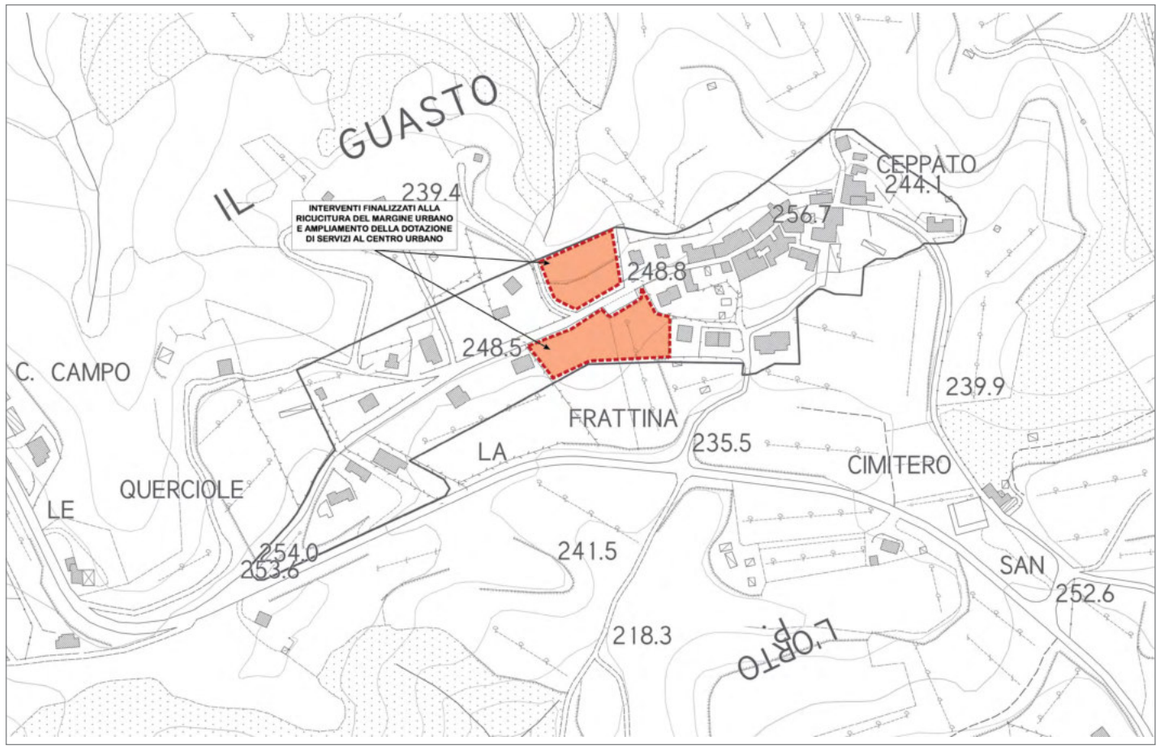
Ceppato, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

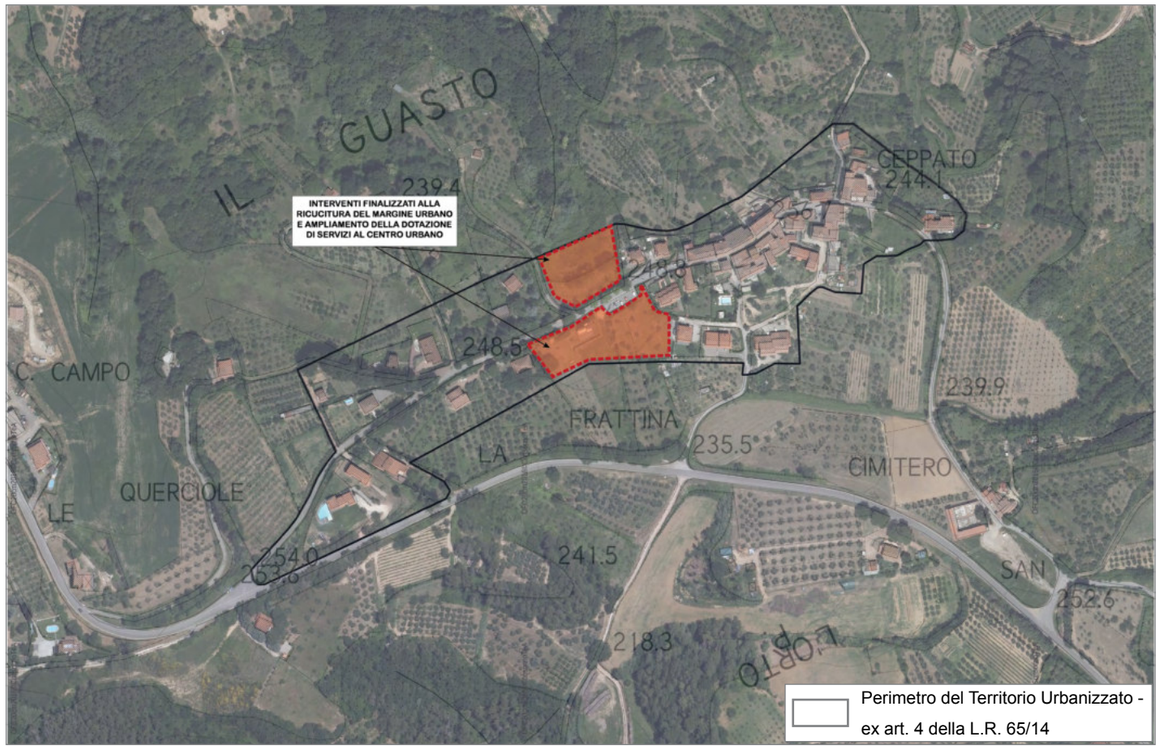
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC10 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



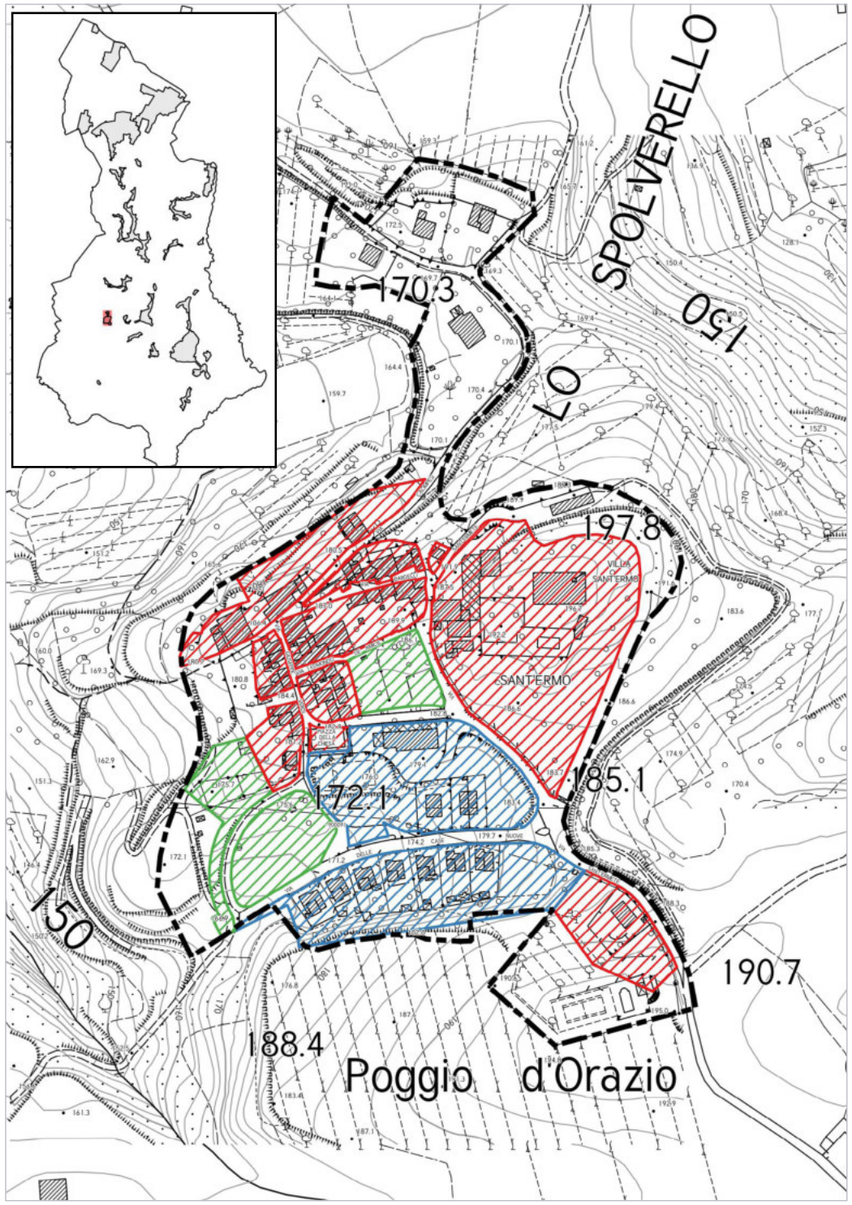


DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, si trova nella parte sud-ovest del territorio comunale ed è costituita dal centro storico di San'Ermo e dagli insediamenti recenti del secolo scorso.

Il borgo di Sant'Ermo sorse a partire dall'XI secolo ed è ricordato nel 1260 per la chiesa di Sant'Ermete, facente parte della diocesi di Lucca e inserita sotto il piviere di Gello Mattaccino. Dominio dei conti pisani degli Upezzinghi, è documentata la presenza nel territorio di prestigiose ville residenziali dal XVIII secolo.

Frazione del comune di Lari fino al 1927, andò poi a formare insieme a Ceppato, Collemontanino e Parlascio il comune di Casciana Terme. Oggi fa parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.



Perimetro del Territorio Urbanizzato
Matrice di formazione del centro urbano
Espansione postbellica
Espansione con strumenti urbanistici post L.R. n°5/95



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Sant'Ermo un Morfotipo insediativo:

- T.R.5 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE ESIDENZIALE E MISTA:Tessuto puntiforme

Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari in luogo del morfotipo TR5, non ritenuto appropriato, introduce i morfotipi TR6 e TR7.

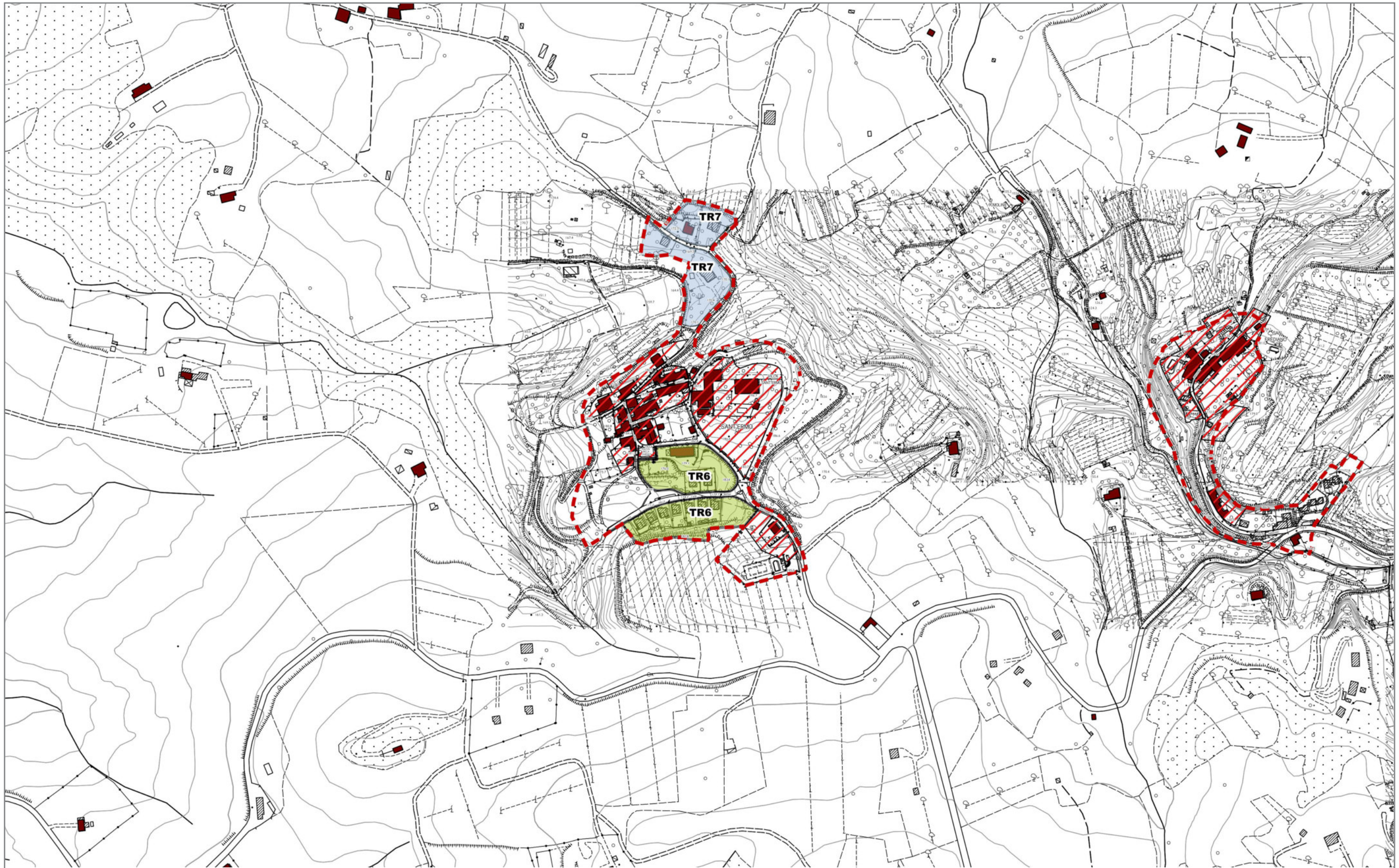
Pertanto, secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale, i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro urbano minore di Sant'Ermo sono il:

- **TR6 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste";**
- **TR7 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto sfrangiato di margine".**

Per questi morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obbiettivi specifici:

- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC11):
  - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
  - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obbiettivi che interessano il TUC11):
  - Bloccare i processi di dispersione insediativa;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
  - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
  - Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC11, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il PS vigente aveva ipotizzato per questo borgo minore collinare alcune, sia pur modeste, previsioni di crescita al fine di ridare al borgo minima consistenza urbana.

Il nuovo PS conferma tali previsioni rivedendo il perimetro urbano ai margini e reinglobando nell'UTOE parti dell'insediamento precedentemente escluse.

Il nuovo PS conferma l'obiettivo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico collinare. .

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno.

Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

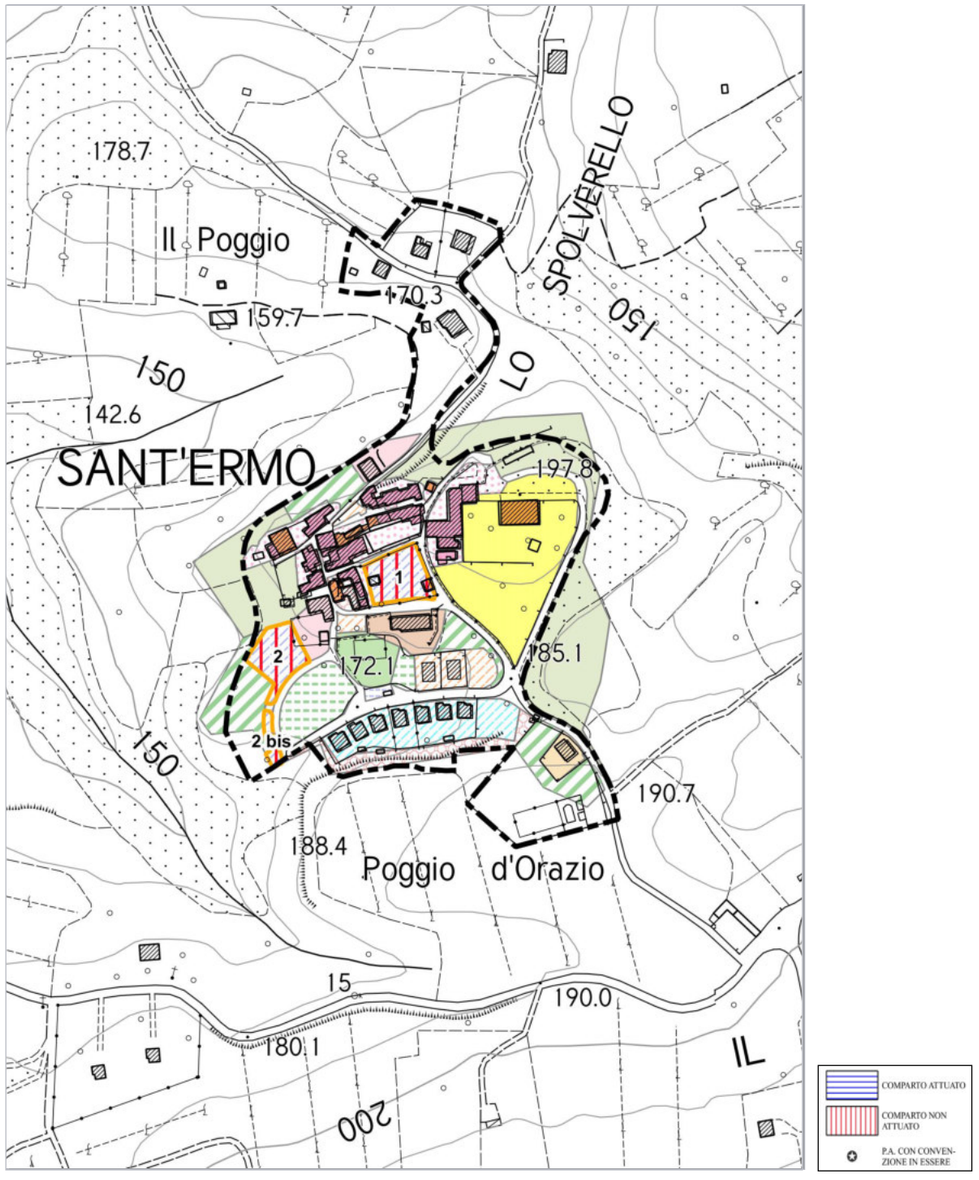
Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni, pavimentazioni,attrezzature commerciali e di servizio.

Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

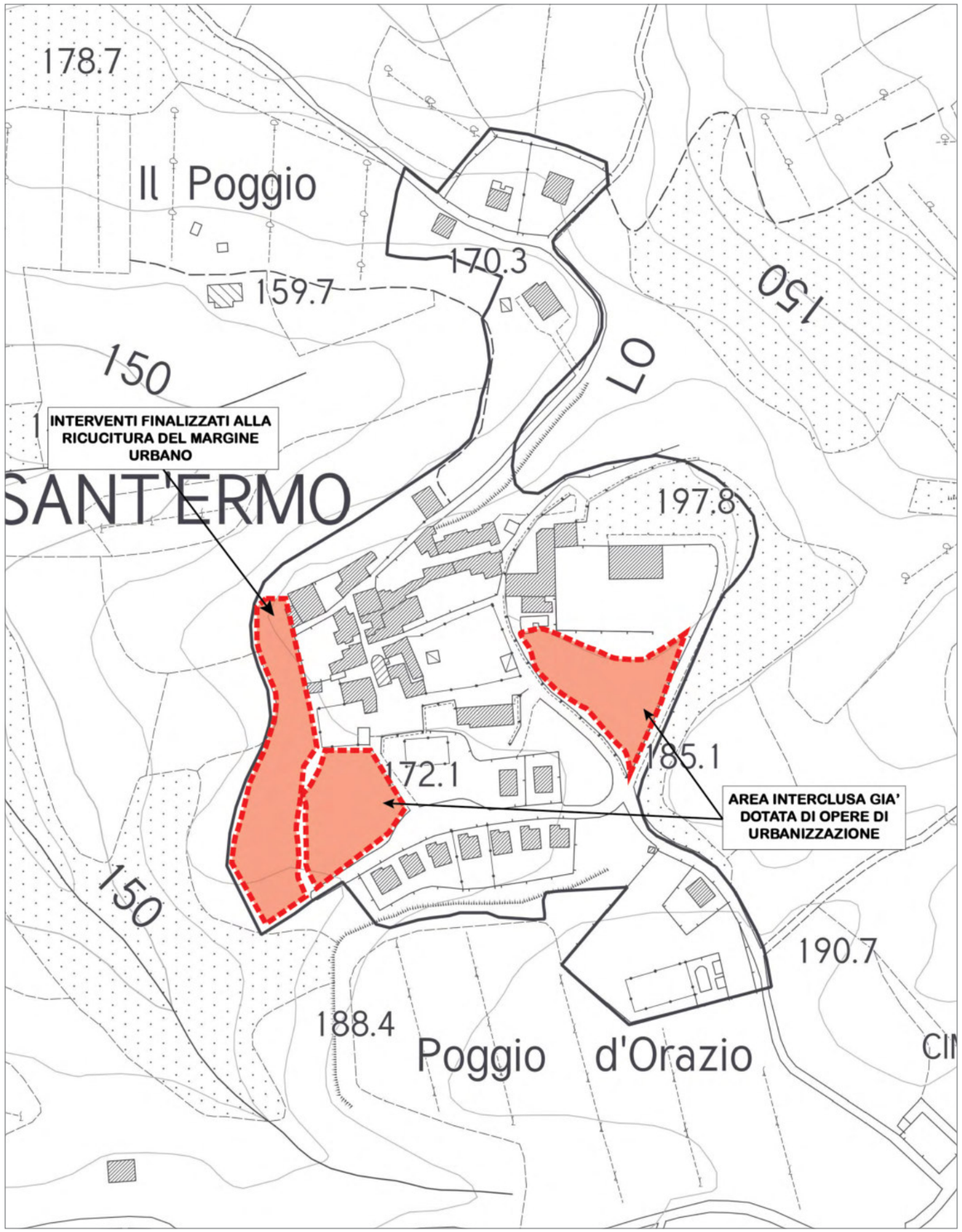
Sant'Ermo all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici..

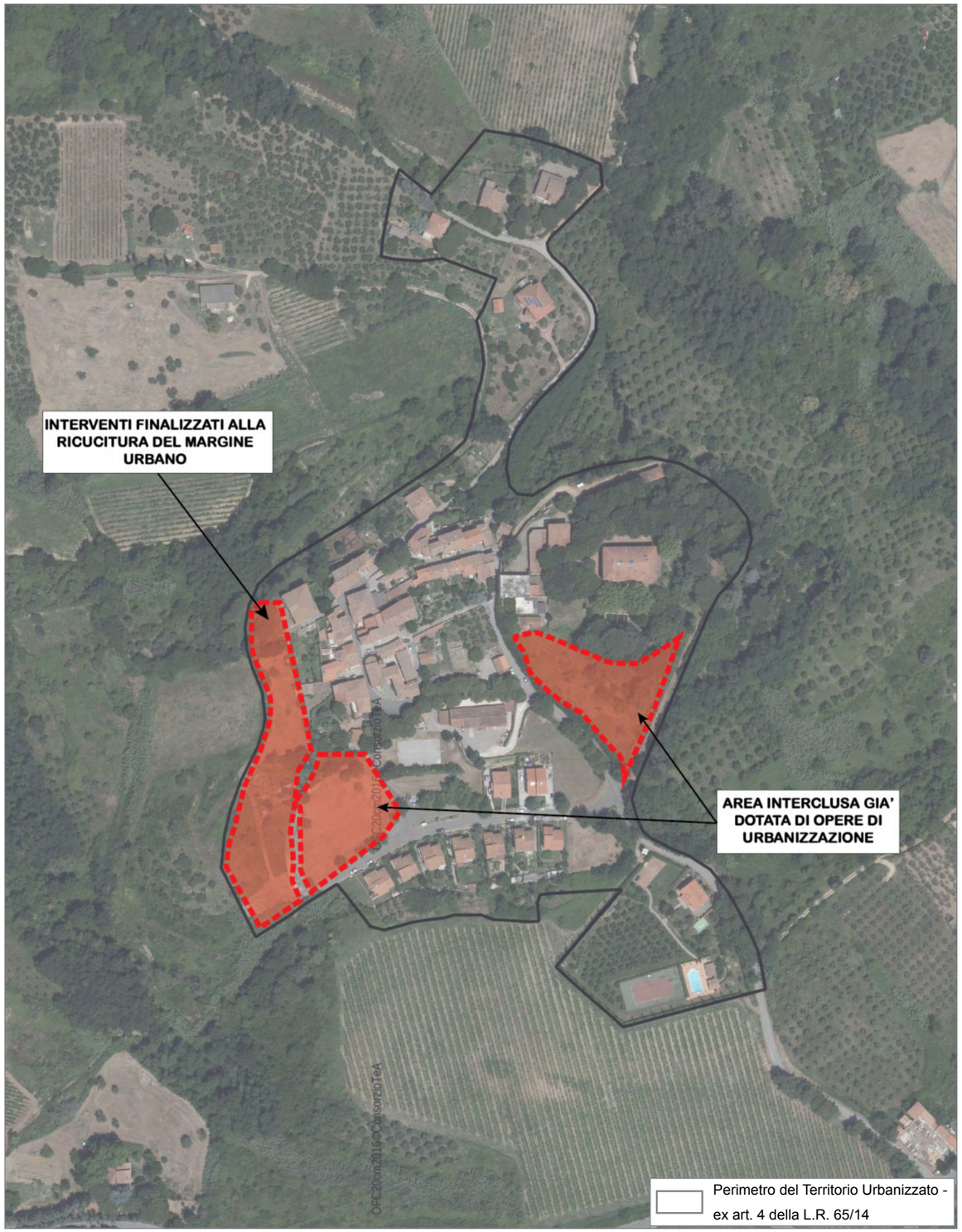
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC11 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





4 - Gli INSEDIAMENTI MINORI come componenti del territorio rurale

Gli **INSEDIAMENTI MINORI** nella organizzazione sistemica del Piano Strutturale corrispondono ai piccoli insediamenti esistenti o di progetto (quali ad es. IP1 Crossodromo) appartenenti al **TERRITORIO RURALE**. Gli **INSEDIAMENTI MINORI ricomprendono i "nuclei rurali" di cui al comma 1b e "le aree, che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" di cui al comma 1d dell'art. 64 della L.R. 65/2014.**

Alcuni di questi insediamenti nei precedenti Piani Strutturali degli ex-Comuni di Casciana Terme e Lari erano definiti come U.T.O.E./centri urbani. La scelta del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari, nell'ottica della nuova L.R. 65/2014 e nel nuovo P.I.T./P.P.R., è quella di distinguere nettamente il **"TERRITORIO RURALE " dal "TERRITORIO URBANIZZATO"**, ricomprendendo nel territorio urbanizzato solo quei centri che per storia e consistenza attuale si configurano come tali, quand'anche minori, ma tali da costituire assieme ai centri maggiori il sistema insediativo policentrico comunale, e nel "territorio rurale" tutti quegli insediamenti minori presenti nel territorio aperto che presentano più i caratteri di aggregati che di centri veri e propri, quand'anche oggetto alcuni di essi nei decenni passati di pianificazione ad opera degli strumenti di pianificazione comunale.

Trattare come **INSEDIAMENTI MINORI** tali aggregati non significa declassare tali insediamenti ad un ruolo di serie B, ma semplicemente evitare un inutile consumo di suolo, e concentrare iniziative di riorganizzazione urbana solo ai sistemi insediativi veri e propri, che già hanno struttura urbana. A tale scopo è necessario che tali nuclei e/o aggregati siano posti in relazione con i centri del sistema insediativo urbano per la utilizzazione dei servizi sociosanitari, scolastici, amministrativi, ricreativi e commerciali.

In tali nuclei si potrà intervenire con interventi di recupero, con ampliamenti, e/o con nuova edificazione, solo se necessaria e se motivata con le esigenze di consolidamento e riqualificazione delle funzioni che il nucleo già svolge o deve svolgere, sia presenti che di progetto: agricole, turistico-ricettive, ricreative, produttive.

Nel Comune di Casciana Terme Lari il Piano Struttuale individua 8 INSEDIAMENTI MINORI, di cui 3 nei Subsistemi agricoli della pianura e 5 nei Subsistemi agricoli della collina.

Nel Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone è previsto un Insediamento di progetto a carattere turistico-ricreativo detto del Crossodromo (IP1), riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, destinato ad attività di carattere ricreativo, attività che non possono essere svolte altrove, e tanto più in ambito urbano; in quest'area non vi sono particolari problematiche paesaggistiche essendo un area prossima alla discarica di Pontedera e ben raggiungibile da Lavaiano passando sopra il cavalcavia esistente sulla SGC FI.PI.LI. L'inserimento di questa area per le finalità sportive ha avuto l'assenso della Conferenza di Copianificazione svoltasi presso la Regione Toscana in data 05.05. 2017, a cui hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, dell'Unione Valdera, del Comune di Casciana Terme Lari. La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere allegato.

Nel Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina sono presenti l'insediamento a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino (IP2), riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, dove oltre ad un lago di pesca sportiva sono presenti attività di ristorazione, precedentemente inserito nell'U.T.O.E. di San Ruffino e l'insediamento esistente a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole (IP3), aggregato di case rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma, ambedue ben raggiungibili dalla Via del Commercio SP n.13.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco sono presenti l'insediamento esistente a carattere residenziale di Orceto (IC1), piccolo aggregato a destinazione residenziale, ubicato lungo la strada che da Cevoli scende a Perignano, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma, e l'insediamento a carattere residenziale e turistico-ricettivo di Gramugnana, (IC2), piccolo borgo storico, oggi trasformato in parte in struttura turistico-ricettiva, posto lungo la strada che da Lari prosegue verso Casciana Alta, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente inserito nell'U.T.O.E. di Casciana Alta.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree sono presenti l'Insediamento esistente a carattere residenziale di San Frediano (IC3), piccolo borgo storico con destinazioni prevalentemente residenziali, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente inserito nell'U.T.O.E. di Casciana Alta, e l'Insediamento a carattere residenziale e turistico-ricettiva di Fichino (I4), poco distante da Casciana Alta, aggregato ex rurale con potenzialità di destinazione turistico-ricettiva, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma.

Nel Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari è presente il l'Insediamento a carattere turistico-rucettivo di Gello Mataccino (IC5), antico borgo storico ex-rurale con funzioni turistico-ricettive, ubicato nella parte sud ovest del territorio comunale, riconducibile ai "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma.

Per ognuno di essi il P.S. definisce gli interventi ammissibili nel rispetto dello Statuto del Territorio e delle caratteristiche dei Sistemi agricoli di appartenenza.

ELENCO DEGLI INSEDIAMENTI MINORI

Insediamento minore del Crossodromo (IP1).....146

Insediamento minore dei Laghi di San Ruffino (IP2).....152

Insediamento minore de Le Muraiole (IP3) 154

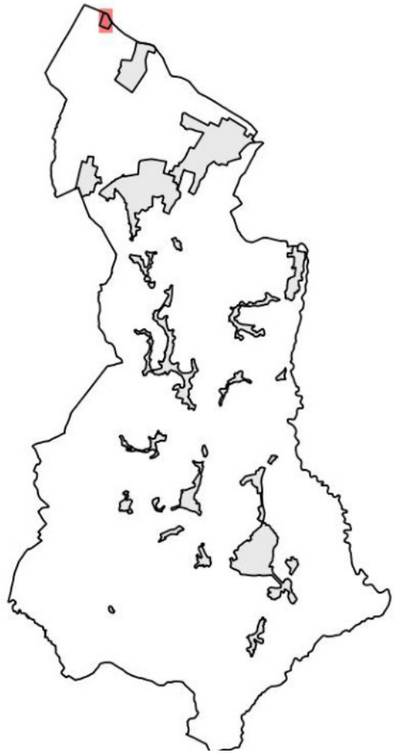
Insediamento minore di Orceto (IC1) 156

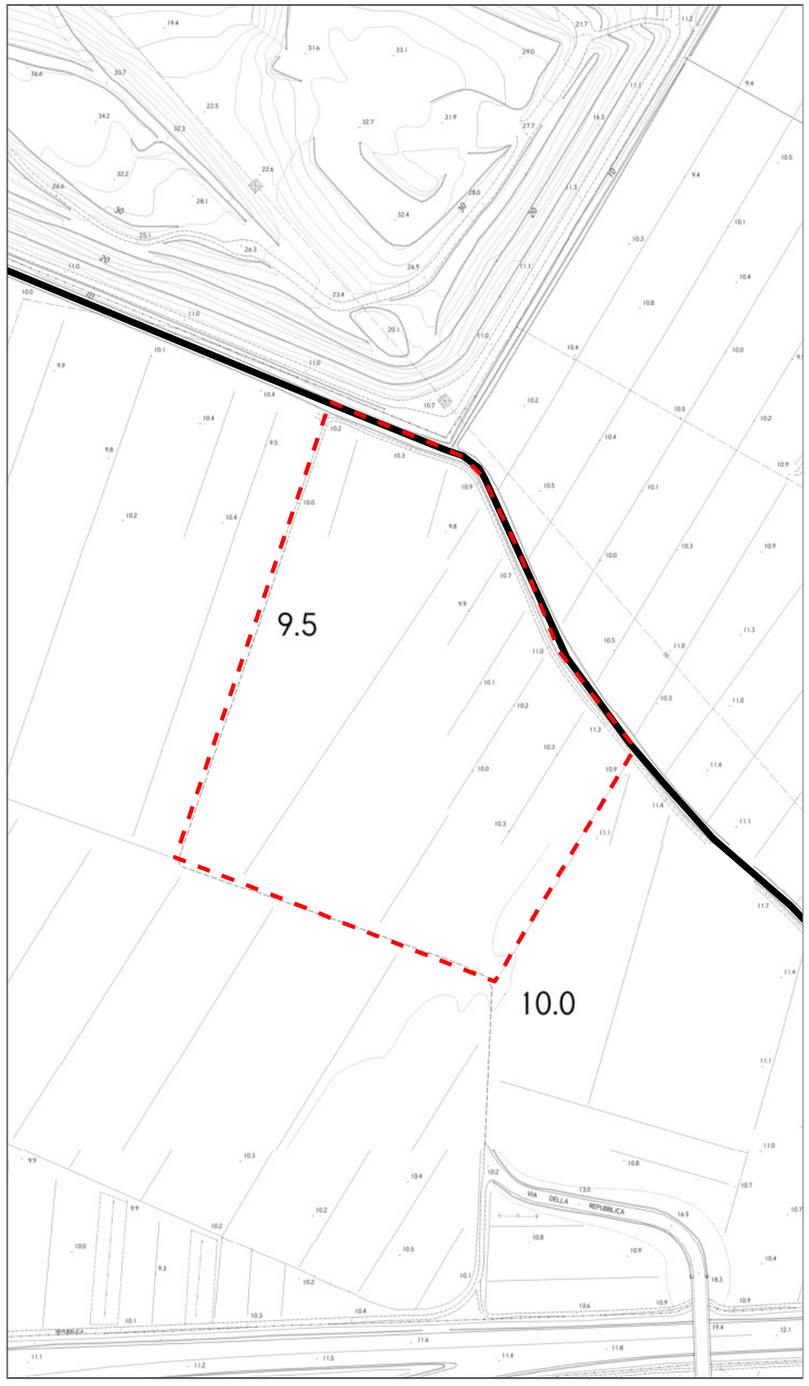
Insediamento minore di Gramugnana (IC2).....158

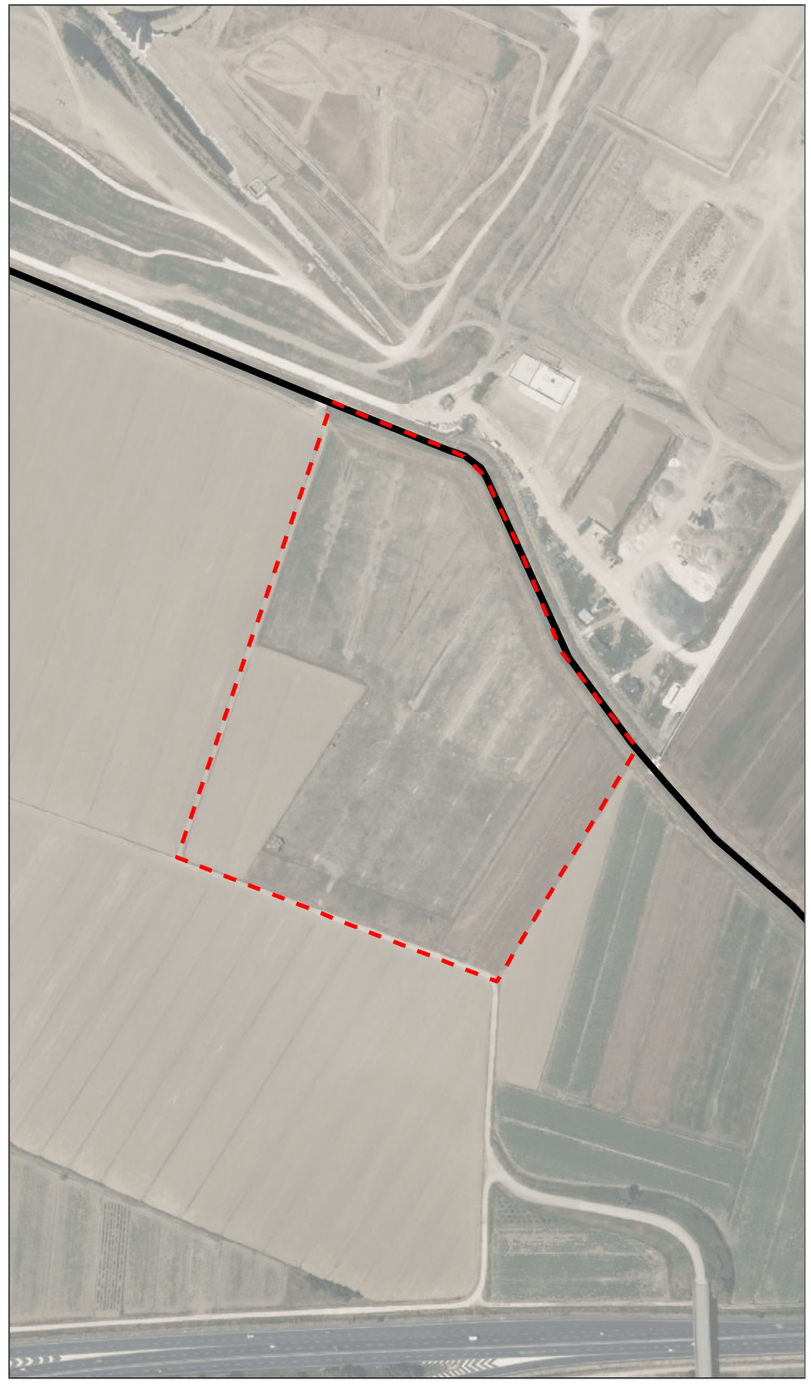
Insediamento minore di San Frediano (IC3).....160

Insediamento minore di Fichino (IC4).....162

Insediamento minore di Gello Mattaccino (IC5) 164




9.5
10.0
VIA DELLA REPUBBLICA



DESCRIZIONE

L'insediamento è di progetto. L'area interessata è ubicata nel "subsistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". L'iniziativa parte da soggetti privati che dispongono delle aree corrispondenti al nuovo Insediamento i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross.

L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove. L'area proposta è ubicata al confine nord-ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile da Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di accogliere la proposta per creare un luogo dove poter svolgere l'attività di motocross. L'area è poco distante dalla superstrada FI-PI-LI, pertanto è ben raggiungibile dall'esterno del territorio comunale, visto che tale attività si rivolge ad un bacino di utenza più ampio e destinato ad ospitare anche gare.

L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, Comune di Pontedera, e a sud la S.G.C. FI-PI-LI e poco distante a nord-ovest nel Comune di Pontedera è previsto un autodromo.

L'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano: a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre la S.G.C. l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C. in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera potrà essere ipotizzato un'accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI.

Oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta: il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio.

L'impianto dovrà essere autonomo dal punto di vista energetico attraverso l'uso di fonti di energia rinnovabile e con sistemi costruttivi tesi al maggior risparmio energetico.

L'area dovrà essere opportunamente provvista di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in maniera che essa oltre alla mitigazione acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana.

L'impianto dovrà essere dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato.

L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

I servizi igienici e i locali di ristoro dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque. Si dovrà far uso di depositi di accumulo di acque pluviali da utilizzare per usi non potabili, in particolare per l'irrigazione delle aree e delle piste.

Gli interventi dovranno essere pianificati attraverso un piano attuativo convenzionato ex art. 116 della L.R. 2014: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico -ricreative e di servizio.

In caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agraria: nuove destinazioni dovranno essere concordate con la Regione attraverso la Conferenza di copianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014, comunque compatibili con il territorio rurale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata alla possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross. L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma d art. n.64 della L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove. L'area proposta è ubicata al confine nord-ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile dal centro abitato di Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Nell'ambito della realizzazione del progetto sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Nuovo Piano Strutturale - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 208255 del 20.04.2017

Verbale della riunione

Il giorno 05/05/2017, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del **Comune di Casciana Terme Lari**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, non è presente ma ha inviato un proprio contributo che si allega agli atti del presente verbale;

Per **l'Unione Valdera** invitata a presenziare alla Conferenza visti gli effetti territoriali sovra comunali derivanti dalle previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, sono presenti, senza facoltà di firma, i sigg.ri Massimo Parrini e Corrado Guidi;

Per il Comune di Casciana Terme Lari è presente il Sindaco Mirko Terreni;

Premessa

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato il procedimento del nuovo P.S. rispettivamente con DCC n° 69 del 19/12/2013 per il Comune di Lari e DCC n° 67 del 17/12/2013 per il Comune di Casciana Terme, antecedentemente alla fusione.

Il Comune Di Casciana Terme Lari, dopo aver proceduto all'integrazione del documento di Avvio del procedimento trasmesso a questo Ente con.prot. reg. n. 112591 del 2.3.2017, ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con nota del 14.03.2017 (prot. reg. 0003934 del 23.03.2017) per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni, contenute dal P.S. e P.O. in oggetto in oggetto, che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni dei nuovi P.S. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it

1) Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situata nella parte nord-est del territorio comunale e con prevalente assetto produttivo-commerciale, ritenuta dal Comune strategica per l'intero ambito della Val d'Era. Il tutto in funzione del possibile potenziamento delle attività già ubicate nella zona, dell'eventuale loro riconversione verso altri tipi di produzione, e dell'edificazione di nuovi immobili sulle porzioni di territorio oggetto della presente conferenza di copianificazione. Il P.S., oltre ad incentivare la creazione di una A.P.E.A., contempla la contestuale dotazione delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari al sorgere delle nuove lottizzazioni.
Nello specifico tali aree sono interessate dalle seguenti previsioni:

- 1.a) un primo intervento (AREA 1) pianificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nella parte nord dell'U.T.O.E. UP2, con la realizzazione di 100.000 mq di SUL da destinarsi per l'80% ad attività industriale ed artigianale e per il restante 20% a commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.
- 1.b) sempre all'interno della medesima U.T.O.E. UP2 di Perignano ed in prossimità con il precedente, un altro intervento che prevede la realizzazione di 30.000 mq di SUL (AREA 2), ripartiti per il 90% con funzioni artigianali e industriali e per il 10% direzionale e turistico ricettivo.

2) Un'area, definita Insediamento Minore IP1 "Crossodromo", ubicata in prossimità dell'appendice nord del territorio comunale all'interno del "sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". Questa è destinata, su iniziativa dei privati che dispongono dei terreni, ad ospitare un'attività ricreativo-sportiva di motocross, con la conseguente previsione di movimenti di terra per la realizzazione del circuito e la realizzazione di alcuni locali e zone di servizio (officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta per totali 2.000 mq. di SUL).

Rilievi

In relazione alla previsione 1) si rileva che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. UP2 già esistono aree non edificate ed è pertanto necessario motivare l'esigenza di consumo di nuovo suolo a fronte della possibilità di poter ricondurre quota parte di quanto ipotizzato dal nuovo Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato stesso, ovvero la possibilità di procedere al riutilizzo di insediamenti ed infrastrutture esistenti, così come indicato espressamente dall'art. 25 della L.R. 65/2014, c. 5.

In merito alle aree della medesima U.T.O.E. UP2 si rileva che:
a) là dove si prevede un dimensionamento pari a 100.000 mq di SUL è opportuno verificare la possibilità che parte di tale dimensionamento sia collocato internamente al territorio urbanizzato nelle aree che risultano attualmente libere.
b) per l'area con una previsione di 30.000 mq di SUL, si può considerare favorevolmente la previsione stessa a condizione che siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti.

Circa la previsione 2), questa è ubicata in una zona non soggetta a vincoli paesaggistici e con a nord la zona di stoccaggio industriale di Gello, nel Comune di Pontedera. Per il nuovo impianto, oltre all'autonomia energetica, viene prevista anche la piantumazione di alberi d'alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'attività prevista e la regimazione e raccolta delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del circuito). Nella relazione si specifica inoltre che, in caso di cessazione dell'attività, l'area dovrà tornare all'originaria destinazione agricola.

I rappresentanti del Comune di Casciana Terme Lari evidenziano come gli ampliamenti dell'area produttiva di Perignano, con particolare riferimento all'area UP2 costituiscano una previsione di carattere strategico, volta al potenziamento delle attività, non solo di livello comunale ma anche sovra comunale. L'area non è solo destinata al potenziamento e riqualificazione delle attività produttive esistenti , ma anche alla ricollocazione di attività esistenti impropriamente localizzate o esterne al territorio urbanizzato .Peraltro il consumo di nuovo suolo dovuto alla nuova area produttiva oggetto dell'esame della conferenza, è stato controbilanciato dalla eliminazione riduzione di ulteriori previsioni di aree produttive diffuse nel territori ocomunale.

Per quanto riguarda la possibilità di ricollocazione di parte del dimensionamento in aree interne al territorio urbanizzato, i rappresentanti del Comune fanno presente come tali aree (alcune delle quali già convenzionate) non risultino comunque disponibili o sufficienti allo sviluppo dell'insediamento.

I rappresentanti dell'Unione Valdera confermano il valore strategico e sovra comunale dell'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, derivante da pregresse forme di collaborazione intercomunale che hanno già generato infrastrutture adeguate al possibile ampliamento. Dichiarano, inoltre, che tali previsioni possono essere considerate anticipatrici dei contenuti del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità (prot. reg. 210262 del 21.04.2017), allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, allegato al presente verbale e pervenuto in data odierna;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la conferenza esprime le seguenti:

Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- In relazione alle aree di ampliamento dell'area produttiva di Perignano:

per l'area UP2 - Area 2 siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti e siano previste opportune fasce di mitigazione paesaggistica.
Per l'area UP2-Area 1 anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione del paesaggio allegato al presente verbale, siano definite dal P.S. opportune prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola

- In relazione alla previsione IP1 sia definito nel P.S. uno specifico indirizzo per il P.O. volto a prevedere che il Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
05.05.2017 12:07:57 CEST

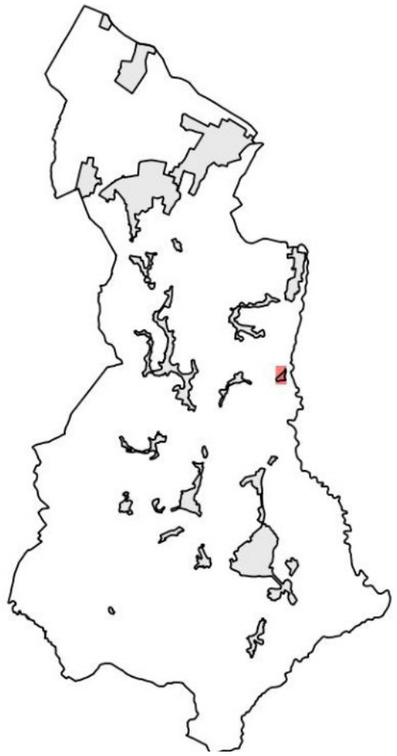
Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari TERRENI MIRKO
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI/002117740502
Sindaco
05.05.2017 12:05:33 CEST

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
http://www.regione.toscana.it


CASCINA
PONTEDERA


CASCINA
PONTEDERA
9.5
9.5
10.0
Limite U.T.O.E./Insediamento minore
Aree sottoposte a conferenza di co-pianificazione




IL COLLE
17092
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

Il complesso turistico-ricreativo esistente è costituito da un lago di pesca sportiva e da un ristorante. Esso è ubicato nel ”Sub-Sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina”, lungo la Via del Commercio SP n.13. L’area è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell’ambito del Territorio Rurale. Nel precedente Piano Strutturale dell’ ex-Comune di Lari il complesso faceva parte dell’U.T.O.E. di San Ruffino ed era inserito all’interno del sistema insediativo di tipo urbano. Il complesso turistico-ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio S.P. 13 e dalla strada proveniente da San Ruffino.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L’obbiettivo del Piano Strutturale è quello di mantenere l’attività esistente con finalità turistico- ricettive-ricreative, in quanto costituisce un servizio all’intero territorio, è ben accessibile e costituisce un complemento per tutte le altre attività turistiche termali e rurali presenti sul territorio.

Le strutture devono essere dotate di tutti i servizi necessari: il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione in caso di eventuali ampliamenti e/o opere di riqualificazione della struttura turistica, tipologia e materiali di finitura, apparato vegetazione, modalità di allestimento aree di sosta.

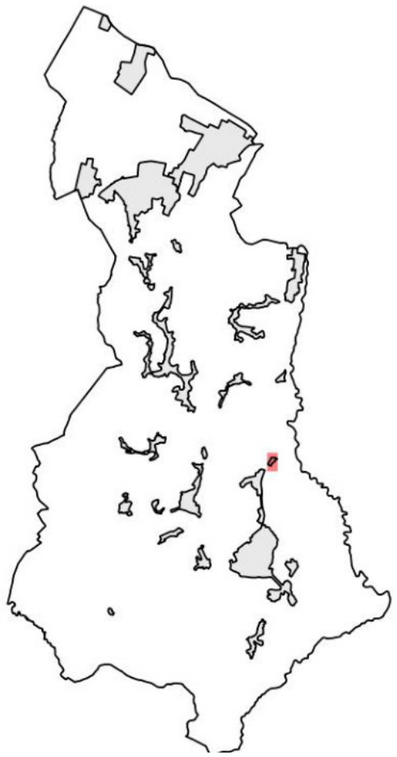
Il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l’accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

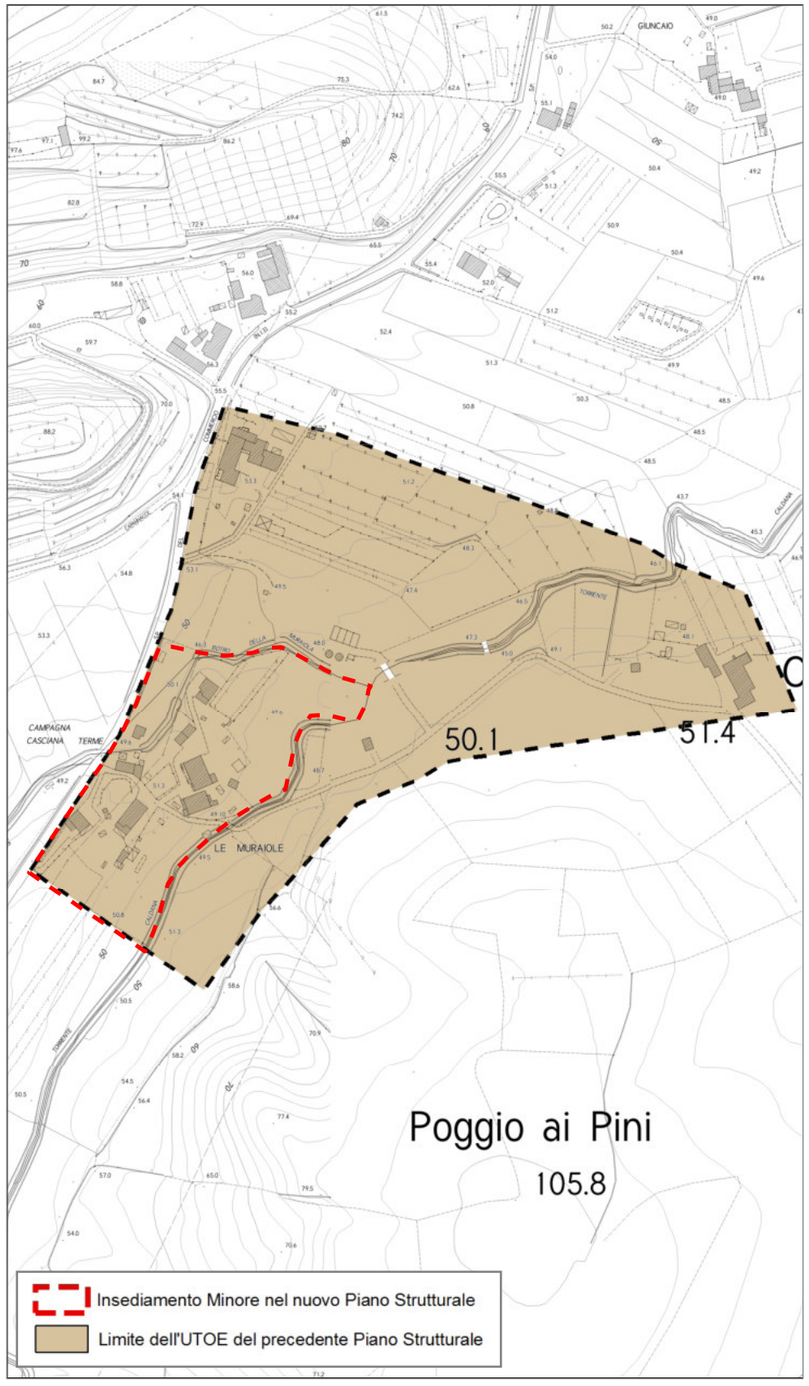
I servizi igienici e i locali di ristoro dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

L’area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetto Unitario Convenzionato (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all’interno dell’insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell’ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




GIUNCAIO
CAMPAGNA
CASCIANA TERME
LE MURAIOLE
50.1
51.4
Poggio ai Pini
105.8
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case ex rurali già in parte destinato ad attività turistico- ricettive. Esso è ubicato nel "subsistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via del Commercio SP n.13. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come un'U.T.O.E. autonoma ed era inserita nel sistema insediativo di tipo urbano. Il complesso turistico-ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio SP n.13.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di recuperare il complesso di case ex rurali nell'ambito del contesto rurale. Anche il precedente P.S. prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, trattandolo però come U.T.O.E. insediativa.

Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso di case ex rurali e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle già esistenti.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Le Muraiole per finalità turistico/ricettive e residenziali: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico del territorio.

Nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore svolgimento delle attività previste..

Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio della piana del Cascina ben visibile dalla Strada del Commercio S.P. n.13 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

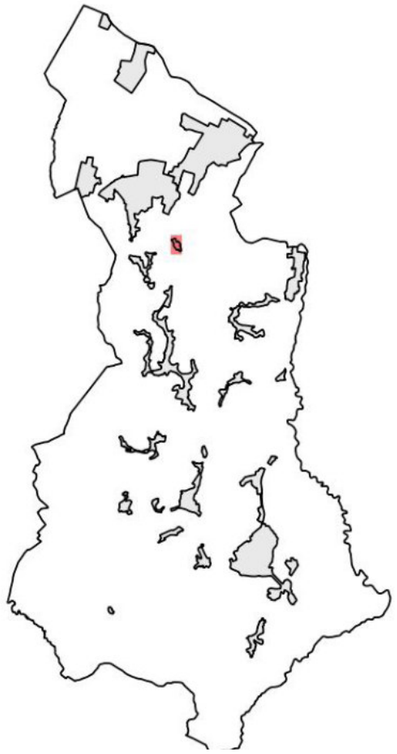
Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Le Muraiole rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

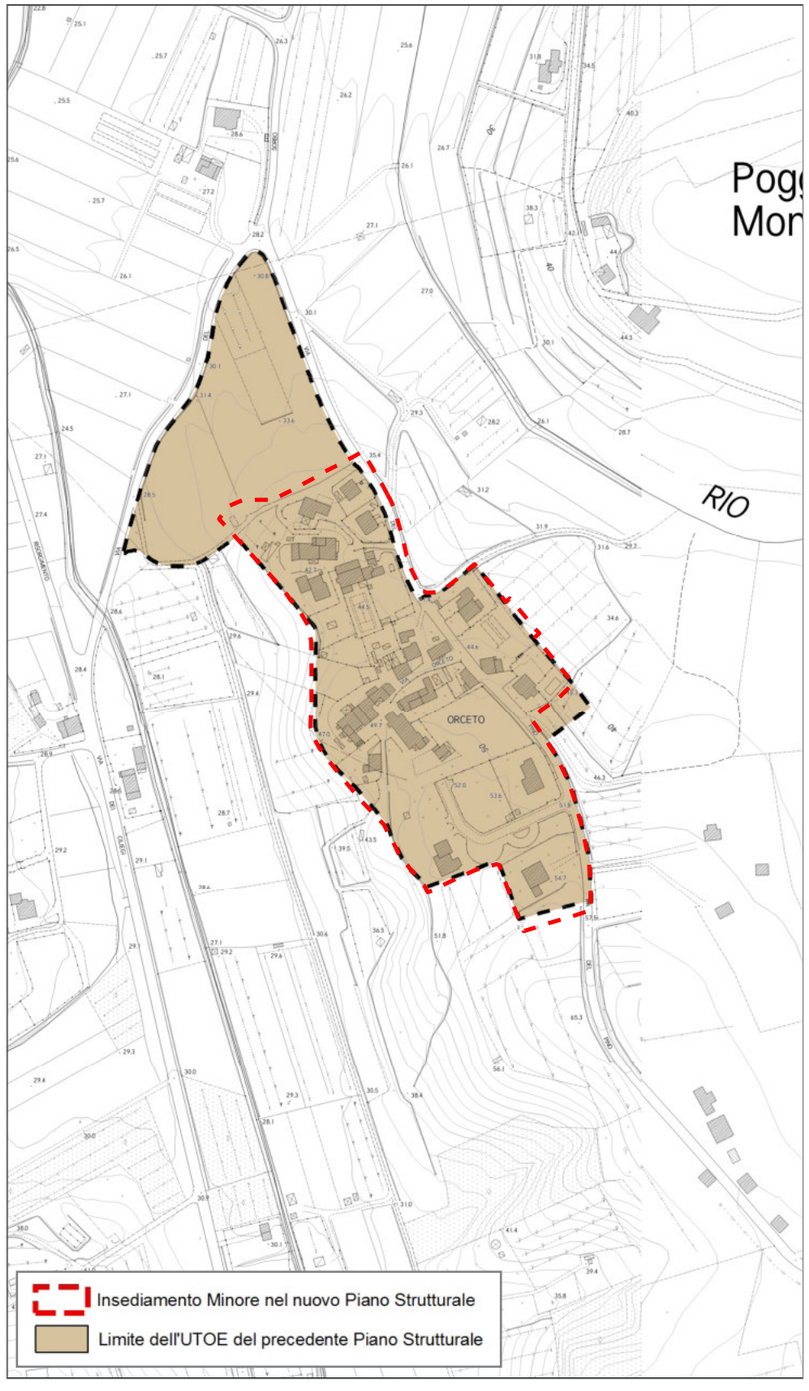
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




ORCETO
RIO
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di edifici a carattere residenziale posto lungo la Via comunale del Pino che congiunge Perignano con Cevoli. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale. Nucleo sorto su preesistenze di case rurali ha avuto un modesto sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica: tant'è che anche nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari esso era stato considerato come U.T.O.E. autonoma ed inserito all'interno del sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di mantenere in efficienza il piccolo nucleo di Orceto. Il nuovo Piano Strutturale interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso di case in buona parte sorte in base agli strumenti di pianificazione urbanistica e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle esistenti.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero/mantenimento dei fabbricati dell'insediamento di di Orceto per finalità residenziali e/o turistico/ricettive: nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti interni all'insediamento secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore esercizio delle destinazioni d'uso previste.

Il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati presenti nell'insediamento e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna.

Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare ben visibile dalla S.P. n.46 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne,insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

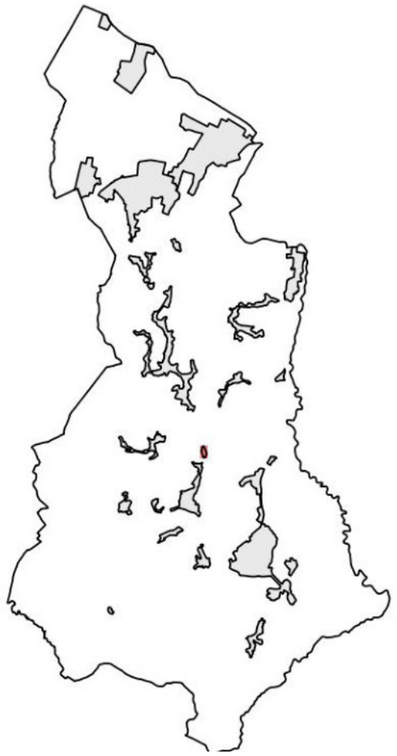
Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Orceto rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Perignano e Cevoli-Ripoli, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

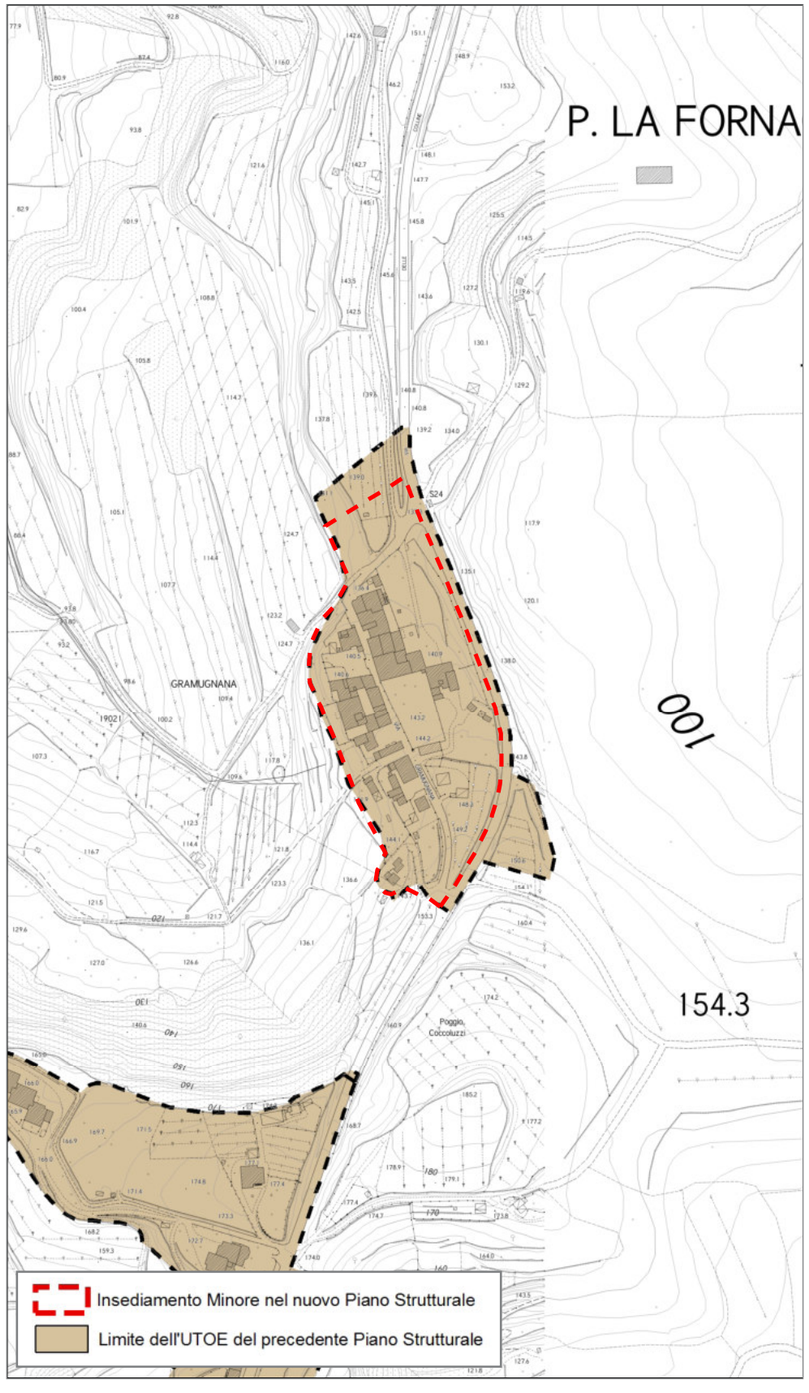
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.

Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso Piani Attuativi Convenzionati (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




P. LA FORNA
GRAMUGNANA
Poggio Coccoluzzi
154.3
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente ed è costituito da un borgo storico con villa padronale sviluppatosi lungo l'antica strada Lari-Casciana Alta, Via Gramugnana, oggi interna al borgo. Esso fa parte del " Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione turistico-ricettiva e residenziale: infatti negli ultimi anni il borgo, in particolare il complesso della villa è stato oggetto di un restauro ed è stato trasformato in un resort di elevata qualità. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari il borgo faceva parte dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del complesso storico, già in buona parte attuate, nell'ambito del contesto rurale. Il precedente P.S. dell'ex-Comune di Lari prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle già esistenti.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati ancora da recuperare al fine di valorizzare ancor più l'insediamento di Gramugnana per finalità turistico/ricettive e residenziali: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati non ancora recuperati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione dello sviluppo turistico del territorio.

Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare ben visibile dalla S.P. n.46 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne,insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

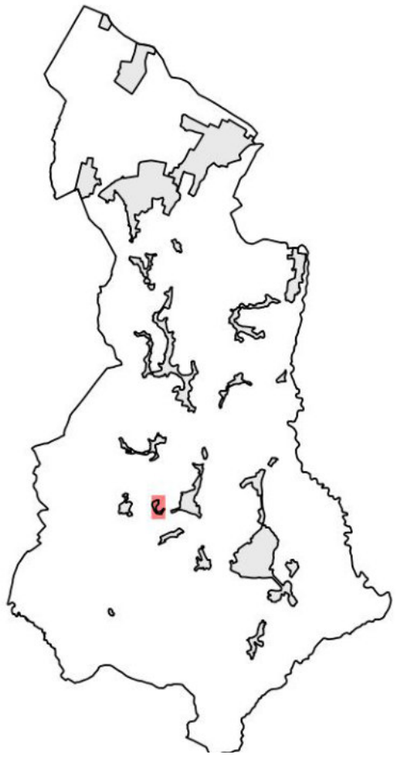
Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Gramugnana rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

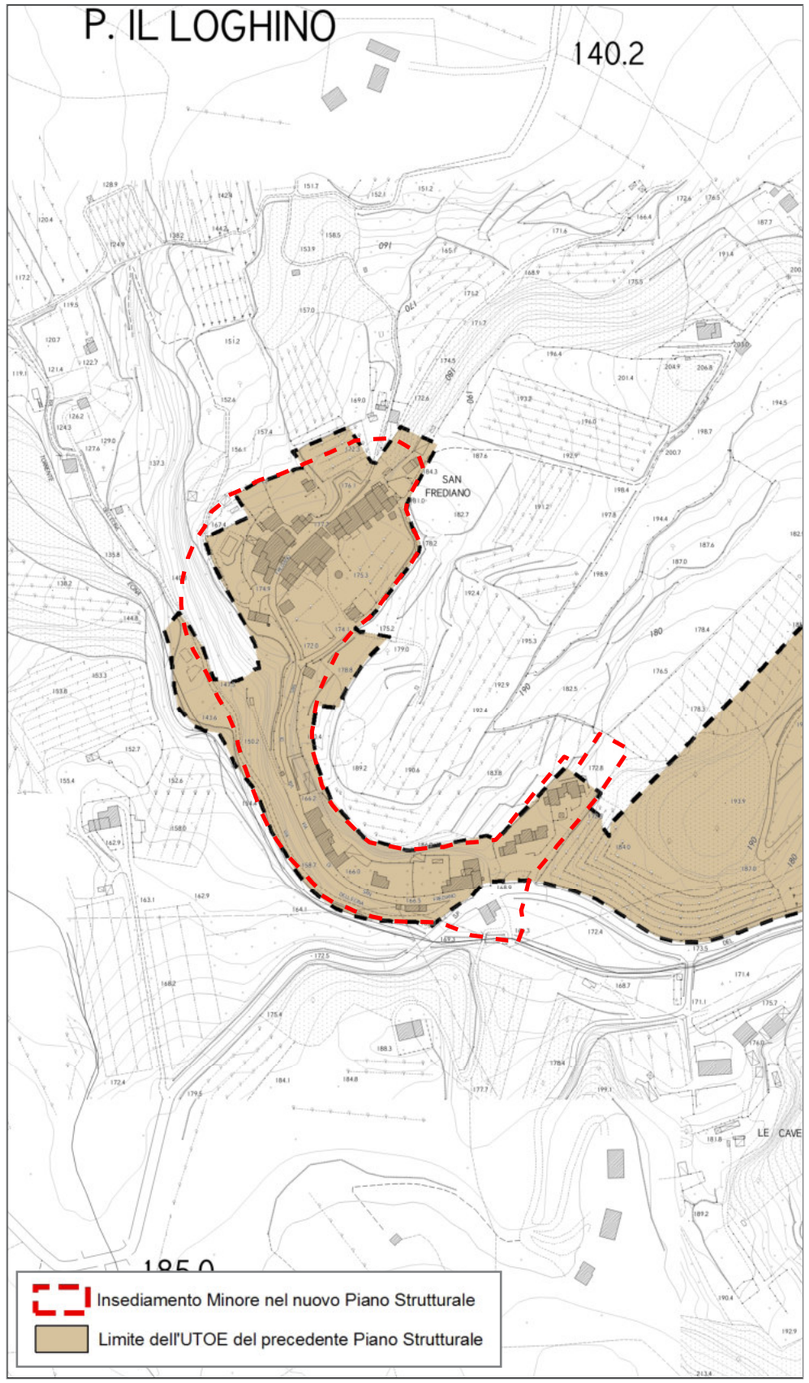
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.

Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




P. IL LOGHINO
140.2
SAN FREDIANO
LE CAVE
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un borgo storico di origine basso medievale che fino al 1428 faceva parte del Comune di Usigliano per poi di passare alla Comunità di Casciana. Esso infatti è ubicato ad est di Casciana Alta ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13. Esso fa parte del " subsistema agricolo di collina delle colture arboree". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari esso faceva parte, come Gramugnana, dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del piccolo borgo storico. Il precedente P.S. dell'ex-Comune di Lari prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini residenziali, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di San Frediano per finalità residenziali e turistico-ricettive: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati non ancora recuperati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione dello sviluppo turistico del territorio.

Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di San Frediano rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Alta, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

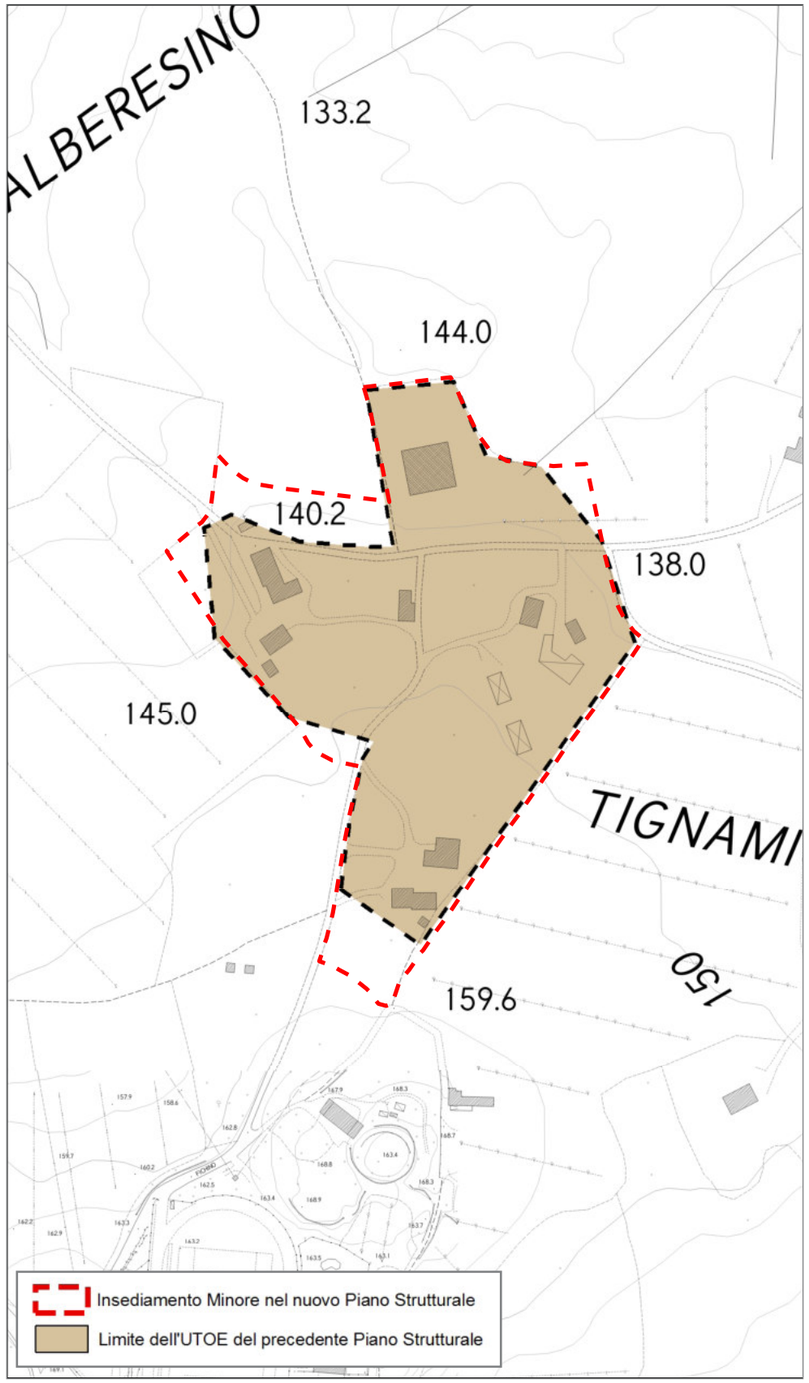
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.

Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




ALBERESINO
133.2
144.0
140.2
138.0
145.0
TIGNAMI
150
159.6
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case e annessi ex rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive posto ad est di Casciana Terme. Esso fa parte del "subsistema agricolo di collina delle colture arboree" e raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13.. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di recuperare il complesso di case ex rurali e annessi nell'ambito del contesto rurale. Anche il precedente P.S. dell'ex Comune di Casciana Terme prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso di case ex rurali e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Fichino per finalità turistico/ricettive e residenziali: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico del territorio.

Nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore svolgimento delle attività previste, ovvero trasferimenti in ambito urbano di annessi autonomi se difficilmente recuperabili in loco attraverso il meccanismo della "perequazione urbanistica a distanza".

Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio della piana del Casciana ben visibile dalla Strada del Commercio S.P. n.13 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

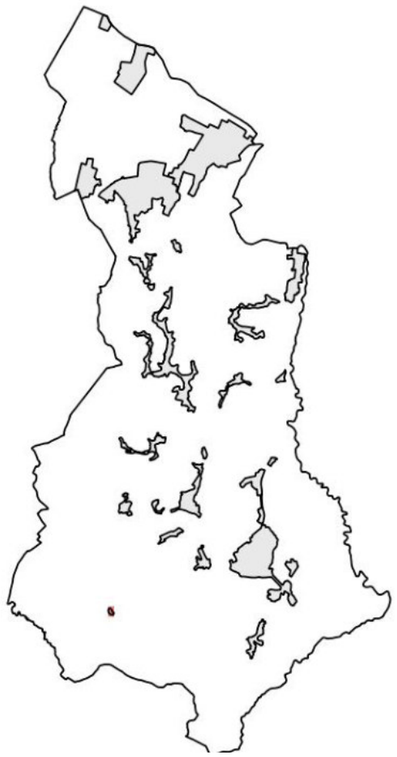
Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Fichino rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

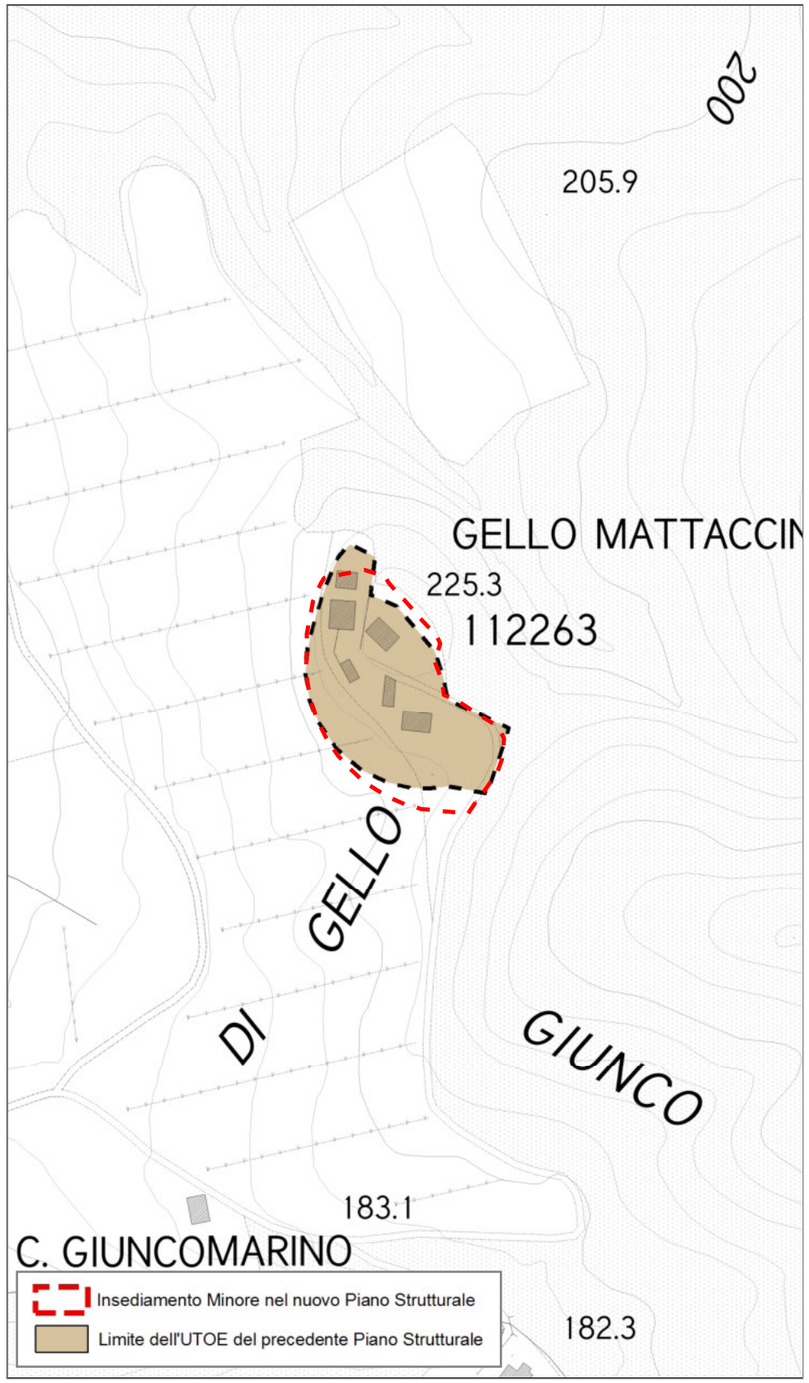
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.

Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.

In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.




200
205.9
GELLO MATTACCIN
225.3
112263
DI GELLO
GIUNCO
183.1
C. GIUNCOMARINO
Insediamento Minore nel nuovo Piano Strutturale
Limite dell'UTOE del precedente Piano Strutturale
182.3



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un nucleo di origini altomedievali destinato originariamente a fortificazione. Presso il castello si trovava la pieve di San Martino in Gello o di San Martino in Colline, la più antica della diocesi di Lucca, risalente al 764 d. C.. Nel 1500, la tenuta fu di proprietà di "Gellum Mathaesi Cini", ovvero di Alessandro di Matteo Cini, da cui deriva il toponimo. Nel XIX secolo la famiglia pisana Rosselmini fu proprietaria della tenuta e del mulino annesso alimentato dal fosso del Giunco Marino. Il complesso fa parte del " subsistema naturalistico ambientale dei boschi collinari" ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13.
L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma con destinazione turistico ricettiva ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del complesso storico nell'ambito del contesto rurale. Il precedente P.S. dell'ex-Comune di Casciana Terme prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, comunque compatibili.
Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Gello Mataccino per finalità turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate.
Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria,visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare e una testimonianza storica di rilievo. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.
Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.
Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Gello Mataccino rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme e gli altri centri minori, Sant'Ermo, Ceppato, Parlascio, oltre ai centri vicini di Lorenzana e Santa Luce, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.
L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.
Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.
Gli interventi di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetto Unitario Convenzionato (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

5 - Il DIMENSIONAMENTO del Piano Strutturale

Il dimensionamento del P.S. tiene di conto dello stato di attuazione dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici precedenti degli ex-Comuni di Lari e di Casciana Terme e definisce il proprio dimensionamento utilizzando le quote inattuate dei precedenti P.S. e dei R.U. vigenti senza aumenti di S.E. e riducendo il consumo di suolo attraverso una ridefinizione del perimetro dei Centri urbani ed una riduzione di essi. In questo senso il nuovo P.S. imposta il tema della riduzione di suolo come bilancio comunale complessivo e non solo sui singoli centri urbani. Ciò per le seguenti ragioni:

- nella precedente impostazione dei P.S., tutti gli insediamenti, anche piccoli, erano trattati come U.T.O.E., allora corrispondenti ai singoli centri urbani, appartenenti al Sistema Urbano Comunale, con la conseguenza di trattare allo stesso modo piccoli nuclei nel territorio aperto e nuclei più grandi con una propria struttura urbana, quand'anche minore;
- in secondo luogo censire i centri urbani, veri e propri, secondo il concetto di "territorio urbanizzato" non tiene conto del fatto che in molti casi i centri urbani sono privi ai margini di opere di urbanizzazione e in tali casi presentano anche una dispersione edilizia frutto di interventi diretti, quand'anche pianificati con gli strumenti urbanistici di prima generazione, che invece richiedono suolo, soprattutto ai margini per migliorare la forma e la qualità urbana degli insediamenti.

I centri urbani non sono solo contenitori di alloggi ma devono contenere anche spazi pubblici e servizi, possibilmente con criteri di razionalità, ottimizzazione degli stessi e di qualità urbana; per cui sarebbe più corretto parlare di "territorio urbano" anziché di "territorio urbanizzato" ben distinto dal "territorio rurale". Il rapporto di ottimizzazione fra servizi dei centri urbani può avvenire anche fra centri diversi attraverso il miglioramento delle reti di collegamento nel rispetto tuttavia della dotazione di servizi di base per tutti i centri e servizi di livello superione per i centri più grandi, e della forma e identità urbanistica e fisica dei singoli centri. Ciò premesso il Piano Strutturale ha fatto una distinzione fra centri urbani minori (servizi di base) e centri urbani maggiori (servizi comunali di livello superiore a servizio anche dei centri urbani minori e degli insediamenti rurali, non più trattati come centri urbani/U.T.O.E. ma come borghi esistenti appartenenti al territorio rurale dove si interviene prevalentemente sul patrimonio edilizio esistente e comunque posti in relazione per i servizi con i centri minori e maggiori; allo stesso modo sono trattati gli edifici sparsi nel territorio rurale. Con tale impostazione vi è una riduzione del consumo di suolo a livello comunale e al tempo stesso vi è la salvaguardia del perseguimento di una qualità urbana dei Sub-sistemi urbani composti di centri maggiori e minori in una visione di tipo policentrico come richiesto dal P.I.T./P.P.R.

Dal punto di vista dimensionale non vi è alcun incremento di S.E. ma la semplice redistribuzione della stessa in buona parte nei suddetti centri urbani, minori e maggiori, e secondo l'articolazione del Regolamento 32/R/17 regionale, e in minima parte nel territorio rurale. I precedenti Piani Strutturali non avevano l'articolazione né del regolamento 3/R né tantomeno del successivo 32/R, e sostanzialmente la potenzialità edificatoria era suddivisa fra S.E. residenziale, S.E. produttiva e commerciale e S.E. per servizi. Da tale articolazione si è passati alla nuova articolazione del regolamento regionale 32/R prelevando e ridistribuendo le quote residue per fasce omogenee, facendo rientrare all'interno delle funzioni principali anche tutte le funzioni complementari che nella concreta realtà convivono nell'ambito dei tessuti urbani raggruppando alcune funzioni complementari a quelle principali che normalmente caratterizzano in termini di "prevalenza" le funzioni presenti in un centro urbano, anche al fine di salvaguardare la polifunzionalità dei centri stessi. Il dimensionamento massimo, come previsto dalla L.R. n°65/2014 è stato definito esclusivamente alle due U.T.O.E. individuate in sede di Piano Strutturale; l'effettiva localizzazione delle quote di S.E. sarà poi successivamente effettuata in sede di Piano Operativo. Il recupero e la rigenerazione urbana è compresa nelle quote dimensionali previste ed ha la priorità anche in funzione dell'utilizzo che il P.S. intende assegnare alla perequazione a distanza per il trasferimento di volumi esistenti da demolire, oltre ovviamente al procedimento della perequazione di comparto, già ampiamente sperimentata nei piani precedenti.
Sulla base della S.E. residua come articolata all'art. 25 delle N.T.A., il presente Piano Strutturale ha una potenzialità di abitanti rispetto alla popolazione attuale (c.12.500) di c.2.500. Infatti 116.900 mq / 47 mq/ab = 2.487 abitanti . La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni complementari elencate all'art. 24 N.T.A.. Considerando che le funzioni prettamente residenziali corrispondono a c.33 mq/ab, le funzioni integrative e complementari corrispondono al 30% della S.E. complessiva: 47 x70%= 33 e 47 x 30% = 14. Il numero di posti letto per le funzioni turistico ricettive è quantificabile in 700 nuovi posti letto prendendo in questo caso, il parametri 50 mq S.E./PL (posto letto) comprensivo di tutti i servizi : 34.300 mq / 50 mq/PL = 686 PL. Il dimensionamento relativo alle funzioni produttive e commerciali e direzionali tiene conto del Polo Produttivo di Perignano che svolge un ruolo fondamentale nel territorio della Valdera e della Regione.

UTOE 1 - PIANURA	*Previsioni di trasformazione interne al territorio urbanizzato*			*Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato*		
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione		*Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione - art.25 c. 2 L.R. 65/2014***
	Nuovo	**Riuso**	**Totale**	**Nuovo**	**Riuso**	**Totale**
Residenziale	**59.520**	**14.880**	**74.400**		**-**	
Industriale-Artigianale	**37.700**	**-**	**37.700**	**69.550***	**-**	**4.000**
Commerciale di vicinato e media struttura di vendita	**14.640**	**3.660**	**18.300**	**5.000***	**-**	**-**
Commerciale al dettaglio grande struttura di vendita	**12.000**	**-**	**12.000**	**10.000***	**-**	**-**
Turistico-Ricettiva	**4.800**	**1.600**	**6.400**	**5.000***	**-**	**2.745**
Direzionale di servizio	**14.240**	**3.560**	**17.800**	**5.000***	**-**	**-**
Commerciale all'ingrosso e depositi	**20.300**	**-**	**20.300**	**37.450***	**-**	**-**
TOTALE	**163.200**	**23.700**	**186.900**	**132.000***	**-**	**6.745**

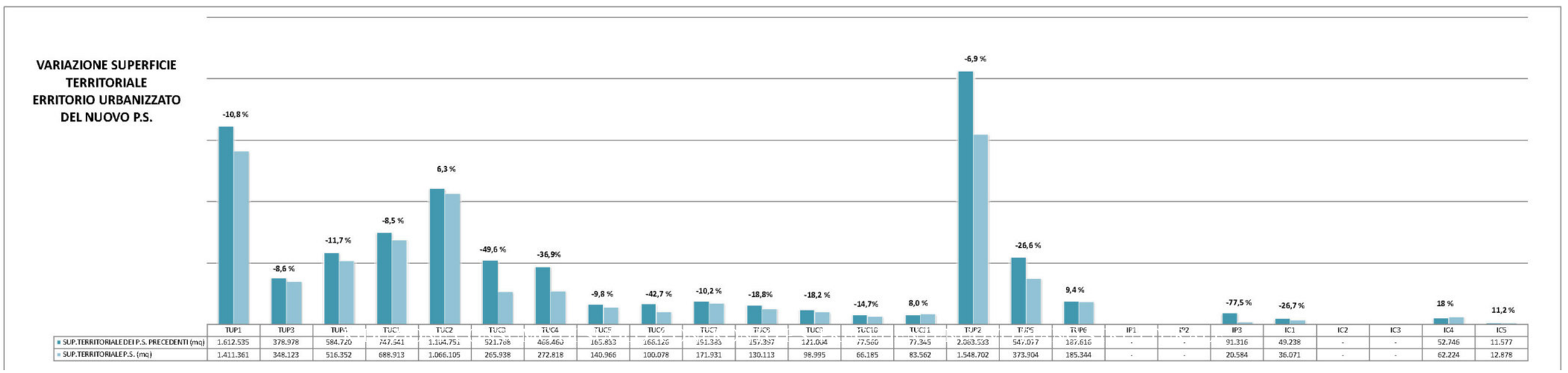
*S.E. già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione svolta in data 5 maggio 2017

** Comprende la S.E. di nuova edificazione, intesa come ampliamento, e la S.E. aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

UTOE 2 - COLLINA	*Previsioni di trasformazione interne al territorio urbanizzato*			*Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato*		
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione		*Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione - art.25 c. 2 L.R. 65/2014***
	Nuovo	**Riuso**	**Totale**	**Nuovo**	**Riuso**	**Totale**
Residenziale	**31.875**	**10.625**	**42.500**		**-**	
Industriale-Artigianale	**5.000**	**-**	**5.000**	**-**	**-**	**1.000**
Commerciale di vicinato e media struttura di vendita	**5.000**	**2.500**	**7.500**	**-**	**-**	**1.000**
Commerciale al dettaglio grande struttura di vendita	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Turistico-Ricettiva	**12.116**	**4.039**	**16.155**	**-**	**-**	**7.000**
Direzionale di servizio	**7.760**	**1.940**	**9.700**	**-**	**-**	**-**
Commerciale all'ingrosso e depositi	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTALE	**61.751**	**19.104**	**80.855**	**-**	**-**	**9.000**

** Comprende la S.E. di nuova edificazione, intesa come ampliamento, e la S.E. aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

UTOE P.S./R.U. DEI DUE EX-COMUNI ESTINTI DI CASCIANA TERME E DI LARI		TERRITORIO URBANIZZATO E INSEDIAMENTI MINORI DEL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI				VARIAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE	
NOME U.T.O.E.	SUP.TERRITORIALE DEI P.S. PRECEDENTI (mq)		SIGLA	TERRITORIO URBANIZZATO E INSEDIAMENTI MINORI	SUP.TERRITORIALE P.S. (mq)	DIFFERENZA (mq)	DIFFERENZA (%)
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI + UTOE DI RECUPERO URBANISTICO/AMBIENTALE DE LA FAGIOLAIA	1.612.535	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE	TUP1	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1.411.361	- 201.174	-12,5%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	378.978		TUP3	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	348.123	- 30.855	-8,1%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	584.720		TUP4	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	516.352	- 68.368	-11,7%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	747.541		TUC1	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	688.913	- 58.628	-7,8%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA TERME + UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO E AMBIENTALE DI SAN LEOPOLDO + UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN MARTIN DEL COLLE E LE CASACCE	1.104.751		TUC2	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA TERME	1.066.105	- 38.645	-3,5%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	521.768		TUC3	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	265.938	- 255.830	-49,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA-S. FREDIANO-GRAMUGNANA	468.460		TUC4	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA	272.818	- 195.642	-41,8%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	165.833		TUC5	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	140.966	- 24.867	-15,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	166.126		TUC6	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	100.078	- 66.048	-39,8%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	191.383		TUC7	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	171.931	- 19.452	-10,2%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI COLLEMONTANINO	157.397		TUC8	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI COLLEMONTANINO	130.113	- 27.284	-17,3%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PARLASCIO	121.004		TUC9	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PARLASCIO	98.995	- 22.009	-18,2%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEPPATO	77.560		TUC10	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEPPATO	66.185	- 11.375	-14,7%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANT'ERMO	77.345		TUC11	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANT'ERMO	83.562	6.218	8,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2.063.533	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO	TUP2	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	1.548.702	- 514.831	-24,9%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	547.077		TUP5	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	373.904	- 173.173	-31,7%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E DI SERVIZIO POLIFUNZIONALE DI PRUNETTA	187.616		TUP6	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E DI SERVIZIO POLIFUNZIONALE DI PRUNETTA	185.344	- 2.272	-1,2%
	-	INSEDIAMENTO MINORI	IP1	INSEDIAMENTO MINORE DEL CROSSODROMO	-	-	0,0%
	-		IP2	INSEDIAMENTO MINORE DEI LAGHI DI SAN RUFFINO	-	-	0,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE/TURISTICO-RICETTIVO DE LE MURAIOLE	91.316		IP3	INSEDIAMENTO MINORE DI LE MURAIOLE	20.584	- 70.732	-77,5%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI ORCETO	49.238		IC1	INSEDIAMENTO MINORE DI ORCETO	36.071	- 13.167	-26,7%
	-		IC2	INSEDIAMENTO MINORE DI GRAMUGNANA	-	-	0,0%
	-		IC3	INSEDIAMENTO MINORE DI S. FREDIANO	-	-	0,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE E TURISTICO-RICETTIVO DI FICHINO	52.746		IC4	NUCLEO RURALE DI FICHINO	62.224	9.478	18,0%
UTOE A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO/AMBIENTALE DI GELLO MATTACCINO	11.577		IC5	INSEDIAMENTO MINORE DI GELLO MATTACCINO	12.878	1.301	11,2%
TOTALE S. T. PS/RU VIGENTI COMUNE DI CASCIANA TERME E COMUNE DI LARI (mq)	**9.378.505**		**TOTALE S.T. PIANO STRUTTURALE DI CASCIANA TERME LARI (mq)**		7.601.150	- 1.777.355	-19,0%
(Ha)	**938**		**(Ha)**		**760**		



		CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
							(mq)		(%)	(mq/ mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
ZONE C2- R.U-COMUNE DI LARI	SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA	A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	2	ATTUATO	convenzionato	69.086	99434	53,9	0,15	10363			Peep
				3			30.348			0,15	4552			Peep
				1	NON ATTUATO	non presentato	23.274	84987	46,1	0,15	3491			
				4			41.520			0,15	6228	12748	84987	
				5			20.193			0,15	3029			
				TOTALE			184.421				27663			
		B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	4	ATTUATO	collaudato	13.868	31939	34,2	0,18	2496			Passa in zona B
				5		adottato	13.135			0,17	2233			
				6		convenzionato	4.936			0,18	888			
				2	NON ATTUATO	presentato	14.865	61318	65,8	0,18	2676			
				3			20.164			0,18	3630	11300	61318	Parzialmente adottato
				1		non presentato	26.289			0,19	4995			
				TOTALE			93257				16918			
		C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO CASINE-SPINELLI	1	ATTUATO	convenzionato	6.977	105810	31,0	0,16	1116			In realizzazione
				4		adottato	10.313			0,17	1753			Da approvare
				8		realizzato/presentato	88.520			0,20	17704			I str.realizzato II str.Appr, III str.Presentato
				2	NON ATTUATO	presentato	8.715	235777	69,0	0,18	1569	40138	235777	Peep parz. presentato
				6			27.474			0,15	4121			
				11			4.165			0,17	708			
				3		non presentato	27.161			0,17	4617			
				5			4.942			0,17	840			
				7			80.619			0,15	12093			Approvato piccolo stralcio a sud
				9			73.929			0,20	14786			
				10			8.772			0,16	1404			
				TOTALE			341587				60711			
		D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2	ATTUATO	convenzionato	3.157	3157	100,0	0,17	537			Collaudato
				1	NON ATTUATO	non presentato	3.959	21170	18,7	0,17	673	3599	21170	
				3			17.211		81,3	0,17	2926			
				TOTALE			24327				4136			
		F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	2	ATTUATO	convenzionato	10.907	10.907	100,0	0,15	1636			Compreso nella UTOE di Cevoli-Ripoli
				1	NON ATTUATO	non presentato	23.607	23.607	100,0	0,15	3541	3541	23607	
				TOTALE			34.514				5177			
	SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA	G-H	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	1 (A)	ATTUATO	realizzato	9.413	22070	42,7					
				2 (A)		convenzionato	12.657		57,3					In fase di realizzazione
				1	NON ATTUATO	presentato	17.272	51729	33,4	0,14	2418	7242	51729	Presentato atto obbligo
				4			11.299		21,8	0,14	1582			
				6*			9.317		18,0	0,14	1304			Parte del comparto (mai integrato)
				2		non presentato	2.477		4,8	0,14	347			
				3			6.947		13,4	0,14	973			
				5			4.417		8,5	0,14	618			
				TOTALE			73799				7242			
		I	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA S. FREDIANO-gramugnana	1 (A)	ATTUATO	realizzato	23.052	46344	49,7					
				2 (A)			16.386		35,4					Peep
				2		approvato	6.906		14,9	0,14	967			Approvato con variante al RU
				1*	NON ATTUATO	presentato	4.053	22278	18,2	0,14	567	3119	3119	(1*) suddiviso in due comparti
				4			18.225		81,8	0,14	2552			Non adottato
				TOTALE			68622				4086			
		J	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	1 (A)	ATTUATO	convenzionato	8.117	8.117	100,0					
				1	NON ATTUATO	non presentato	54.819	103662	52,9	0,17	9319	15403	103662	Apportata Variante al RU
				2			26.609		25,7	0,12	3193			
				3			22.234		21,4	0,13	2890			
				TOTALE			111779				15403			
		K	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	1 (A)	ATTUATO	realizzato	15.546	35214	44,1					
				1		approvato	10.463		29,7	0,17	1779			Non convenzionato
				2 (A)		realizzato	9.205		26,1					
				TOTALE			35214				1779			
		L	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	1 (A)	ATTUATO	realizzato	6.155	6.155	100,0					Realizzato con variante al RU
				TOTALE			6155							
		M	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	1 (A)	ATTUATO	realizzato	6.775	22137	30,6					Non collaudata
				2		approvato	15.362		69,4	0,14	2151			Non convenzionato
				3	NON ATTUATO	presentato I stralcio	6.414	49071	13,1	0,14	898	6870	49071	Non adottato
				1		non presentato	16.742		34,1	0,14	2344			
				1			15.623		31,8	0,14	2187			
				4			5.835		11,9	0,14	817			
				5			4.457		9,1	0,14	624			
				TOTALE			71208				9021			
										TOTALE		103959	634440	
										SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA		71326	426859	
										SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA		32634	207581	

ZONE F2- R.U-COMUNE DI LARI												
CODICE IDENTIF. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE- ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (S.U.L/S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	1	ATTUATO	convenzionato	16.412	16.412	39,2					Stralcio realizzato
		2*	NON ATTUATO	non presentato	25.458	25.458	60,8	0,18	4582	4582	25.458	
		TOTALE			41.870				4582			
B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	3	ATTUATO	approvato	6.396	6.396	22,1					
		2	NON ATTUATO	non presentato	9.600	22.528	77,9	0,30	2880	6758	22.528	
		1			12.928			0,30	3878			
		TOTALE			28.924				6758			
C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1	NON ATTUATO	non presentato	34.759	223.773	100,0	0,15	5214	24115	223.773	
		2			48.912			0,10	4891			
		3			52.895			0,10	5290			
		4			44.910			0,10	4491			
		5			42.297			0,10	4230			
		TOTALE			223.773				24115			
D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	1	NON ATTUATO	non presentato	16.059	108.043	100,0	0,18	2891	19448	108.043	
		4			12.283			0,18	2211			
		5			50.265			0,18	9048			
		6			29.436			0,18	5298			
		TOTALE			108.043				19448			
F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	1	NON ATTUATO	non presentato	62.948	86.475	100,0	0,10	6295	8648	86.475	
		2			23.527			0,10	2353			
		TOTALE			86.475				8648			
G-H	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	1	NON ATTUATO	non presentato	26.675	26.675	100,0	0,24	6402	6402	26.675	
		TOTALE			26.675				6402			
J	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	1	NON ATTUATO	non presentato	23.905	23.905	100,0	0,30	7172	6402	23.905	
		TOTALE			23.905				7172			
								TOTALE		76355	516857	

ZONE D2- R.U - COMUNE DI LARI												
CODICE IDENTIF. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE- ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (S.U.L/S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	1	NON ATTUATO	presentato	46.497	46.497	100,0	0,35	16.274	16.274	46.497	
		TOTALE			46.497				16.274			
B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	1	ATTUATO	approvato	20.213	20.213	100,0	0,30	6.064			
					20.213				6.064			
C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1*	ATTUATO	collaudato/presentato	18.656	18.656	100,0	0,25	4.664			I str.Collaudato, II str.Presentato
		TOTALE			18.656				4.664			
D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2 (A)	ATTUATO	realizzato	138.632	192.803	28,0		0			
		3 (A)		convenzionato	26.123				0			
		4 (A)		approvato	28.048				0			
		1	NON ATTUATO	non presentato	16.865	495.069	72,0	0,35	5.903	175.466	495.069	
		1a			8.213			0,13	1.068			
		1b			4.835			0,22	1.064			Comparto misto F2-D2 da attaure contemporaneamente
		2			12.632			0,35	4.421			
		3			8.176			0,35	2.862			
		4			78.895			0,35	27.613			
		6			49.166			0,35	17.208			
		11			4.570			0,35	1.600			
		12			20.655			0,35	7.229			
		7			90.125			0,35	31.544			Ex PIP
		8			64.770			0,35	22.670			Ex PIP
		9			25.897			0,35	9.064			Ex PIP
		10			64.000			0,35	22.400			Ex PIP
		5 (A)		presentato	46.270			0,45	20.822			Presentato
		TOTALE			687.872				175.466			
F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	2	ATTUATO	convenzionato/presentato	51.345	51.345	36,6	0,25	12.836			Convenzionato solo uno stralcio
		1	NON ATTUATO	non presentato	15.908	88.762	63,4	0,25	3.977	22.191	88.762	
		3			41.330			0,25	10.333			
		4			31.524			0,25	7.881			
		TOTALE			140.107				35.027			
								TOTALE		213930	630328	

ZONE C2 - R.U - COMUNE DI CASCIANA TERME

CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
1	CASCIANA TERME	PEEP	NON ATTUATO	no	9692	69670	100,0	0,33	3231	15098	69670	
		PdL1		no	23465			0,20	4693			
		PdL2		no	12780			0,19	2428			
		PdL3		no	23733			0,20	4747			
		TOTALE			69670				15098			

ZONE B4 - R.U - COMUNE DI CASCIANA TERME

CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
1	CASCIANA TERME	3	ATTUATO	si (parziale)	2448	3488	27,4	0,33	808			
		7		si	1040			0,17	177			
		1	NON ATTUATO	no	3144	9223	72,6	0,33	1038	3102	9223	
		2		no	2157			0,33	712			
		4		presentato	1619			0,33	534			
		5		no	831			0,40	332			
		6		no	1472			0,33	486			
		TOTALE			12711				4086			
2	CEPPATO	2	ATTUATO	si (parziale)	2296	2296	54,8	0,17	390			
		1	NON ATTUATO	no	646	1891	45,2	0,20	129	378	1891	
		3		no	1245			0,20	249			
		TOTALE			4187				769			
3	COLLEMONTANINO	1	ATTUATO	si	455	455	10,0	0,23	105			
		2	NON ATTUATO	no	1205	4084	90,0	0,23	277	737	4084	
		3		no	969			0,17	165			
		4		no	1445			0,13	188			
		5		no	465			0,23	107			
		TOTALE			4539				841			
4	PARLASCIO	1	NON ATTUATO	presentato	995	5972	100,0	0,17	169	910	5972	Comparto in parte esterno al perimetro Utoe
		2		no	1850			0,13	241			
		3		no	733			0,20	147			
		4		no	1053			0,17	179			
		5		no	1341			0,13	174			
		TOTALE			5972				910			
5	SANT'ERMO	1	NON ATTUATO	no	1898	3596	100,0	0,20	380	719	3596	
		2 bis		no	-							Verificare se si considera insieme a B4 n.2
		2		no	1698			0,20	340			
		TOTALE			3596				719			
								TOTALE		5845	24766	
								TOTALE ZONE C2+B4		20944	94436	