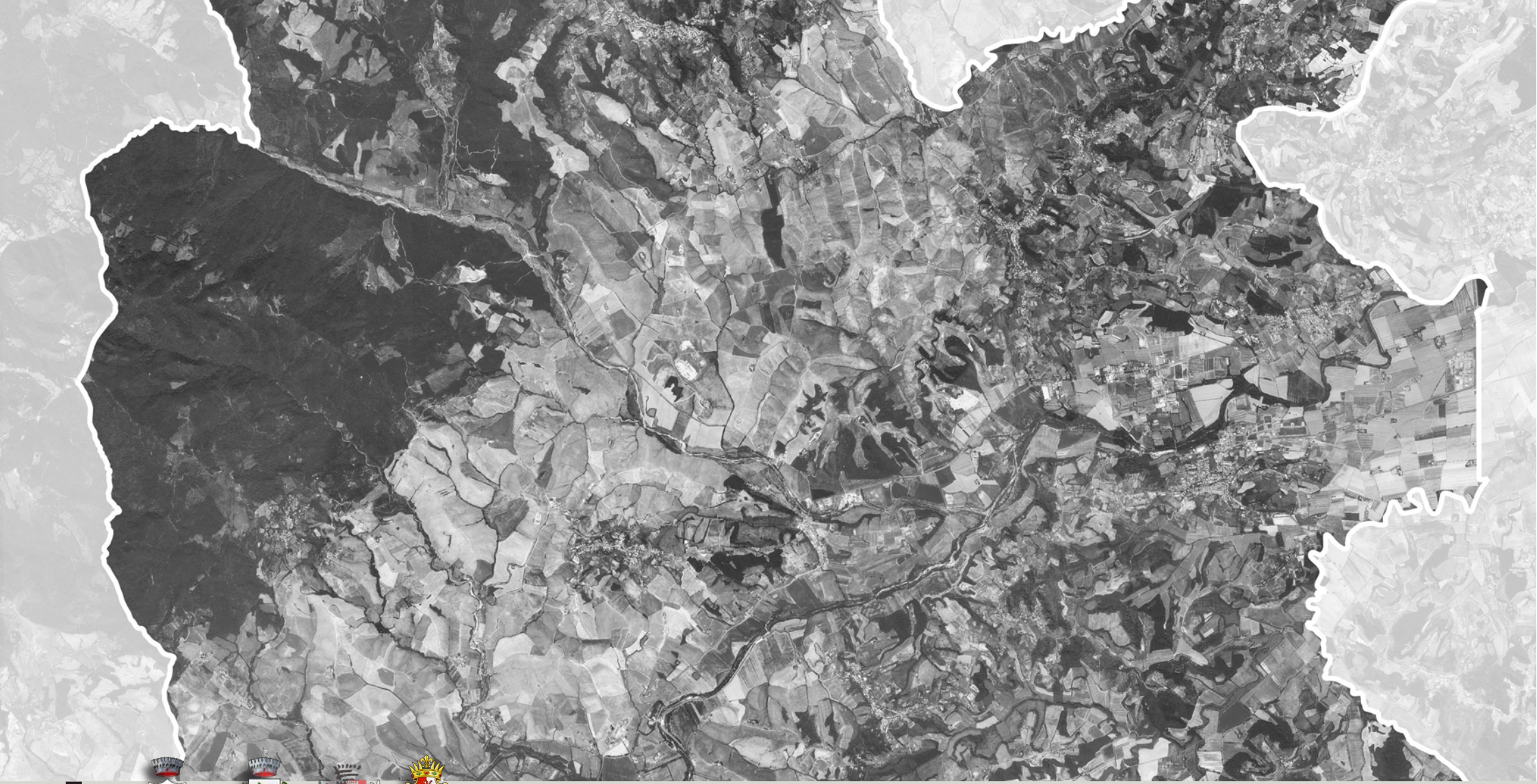


ELAB PSI
PR1

PSI 2026 CHIANNI, LAJATICO, PECCIOLI, TERRICCIOIOLA

Piano Strutturale Intercomunale
Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.

Relazione Urbanistica Generale

LABORERTUM
GEOPROGETTI studio associato
Hydro sphera Ingegneria S.r.l.
D.R.E.AM. ITALIA
MATE engineering
Antonio Mugnai Architetto



Sindaci
Giacomo TARRINI (Comune di Chianni)
Fabio TEDESCHI (Comune di Lajatico)
Renzo MACELLONI (Comune di Peccioli)
Matteo ARCENNI (Comune di Terricciola)

Responsabile Procedimento:
Arch. Antonio CORTESE

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Ing. Stefano PARRI

Responsabili del Servizio Urbanistica
dei Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola

GRUPPO DI LAVORO
Coordinamento Generale
Urb. Daniele RALLO

Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA

Responsabile Coordinamento Locale
Arch. Antonio MUGNAI

Progetto Urbanistico
Urb. Daniele RALLO
Arch. Antonio MUGNAI
Urb. Ivan SIGNORILE

SIT e Cartografia
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Ivan SIGNORILE

VAS
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

Aspetti geologici e sismici
Geol. Francesca FRANCHI (Geoprogetti)
Geol. Alberto FRULLINI (Geoprogetti)
Ing. Simone GALARDINI (Dream)

Aspetti idraulici
Ing. Simone POZZOLINI (HS ingegneria)
Collaboratori:
Ing. Giacomo ABRARDO
Ing. Virgilio GRIGIOTTI
Ing. Lino POLLASTRI (MATE)









INDICE

PREMESSA 4

1. PROFILO DELL'ALTAVALDERA 5

TERRITORIO 5
QUALITÀ AMBIENTALE 5
INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO 5
I CENTRI STORICI 6
IL FONDOVALLE 6
DOTAZIONI TERRITORIALI 7
I SERVIZI 7
ACCESSIBILITÀ 7
LE AREE PRODUTTIVE 9
POPOLAZIONE 10
MOBILITÀ PENDOLARE E RESIDENZIALE 11
CAPITALE UMANO E MERCATO DEL LAVORO 11
REDDITO 12
PATRIMONIO IMMOBILIARE 12
STRUTTURA PRODUTTIVA 12
TURISMO E CULTURA 13
STRATEGIE DI INVESTIMENTO 13
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE 14
CHIANNI 14
LAJATICO 14
PECCIOLI 14
TERRICCIOLA 14

2. ORIENTAMENTI STRATEGICI E INDIRIZZI URBANISTICI 16

IL PARCO DELL'ALTA VALDERA" 16
L'AMBIENTE DELL'ALTAVALDERA 16
L'ALTAVALDERA COME UN SISTEMA POLICENTRICO DI CENTRI ABITATI 19
I LUOGHI CENTRALI 21
I LUOGHI DELL'ABITARE 21
I LUOGHI DELLA PRODUZIONE 22
MOBILITÀ E TRASPORTI 22

3. LO STATUTO DEL TERRITORIO 25

IL PATRIMONIO TERRITORIALE 25
LE INVARIANTI STRUTTURALI 26
LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA 27
LO STUDIO DELL'IMPATTO ARCHEOLOGICO 28
IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO 29
MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE 30

4. LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) 33

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO **33**
36
CRITERI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO DI SERVIZI E DI DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE 37
LE TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO - LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE 37

Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

BURT	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
DCC	Delibera Consiglio Comunale
DGC	Delibera Giunta Comunale
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DPGR	Decreto Presidente Giunta Regionale
L	Legge
LR	Legge Regionale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PIT	Piano regionale di Indirizzo Territoriale
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PIT/PPR	Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
PRC	Piano Regionale Cave
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PO	Piano Operativo
PP	Progetto di Piano
PS	Piano Strutturale
PSi	Piano Strutturale Intercomunale
QC	Quadro Conoscitivo
RA	Rapporto Ambientale
RU	Regolamento Urbanistico
SE	Superficie Edificabile
TU	Territorio Urbanizzato
UTOE	Unità Territoriali Organiche Elementari
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VINCA	Valutazione Incidenza Ambientale

PREMESSA

Nella presente relazione è illustrato il percorso di redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Altavaldera: Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola. In essa, oltre a descrivere la struttura del Piano, sono esplicitati i principali contenuti riferiti allo Statuto del Territorio ed alla Strategia dello sviluppo sostenibile. La lettura di tale documento costituisce un passaggio fondamentale ed indispensabile per la corretta interpretazione del progetto di Piano.

Il Piano Strutturale Intercomunale è stato introdotto dalla Legge Regionale n.45 del 2014, al fine di poter garantire una progettazione unitaria e multisettoriale delle trasformazioni a livello d'area vasta. I Comuni, secondo tale normativa, possono procedere alla redazione di tale strumento della pianificazione territoriale in forma associata tra loro, con autonomia decisionale sulla scelta dei Comuni da coinvolgere, con il solo vincolo di risultare tra loro confinanti. A seguito di tale decisione potranno usufruire di possibili finanziamenti regionali da utilizzare per la redazione del Piano.

I Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola, riuniti sotto l'Unione dei Comuni del Parco dell'Altavaldera, in relazione alle connotazioni paesaggistiche, ambientali, storico-identitarie, urbanistiche ed infrastrutturali similari, relative ai rispettivi territori confinanti, hanno deciso di sfruttare l'opportunità fornita dalla nuova legge regionale e nel settembre 2016 hanno presentato alla Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio, domanda di finanziamento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale; domanda che è stata accettata.

Nonostante nel dicembre del 2020 l'Unione dei Comuni del Parco dell'Altavaldera si sia estinta, a seguito del recesso deliberato dai singoli Comuni aderenti all'Unione stessa, gli stessi hanno ritenuto opportuno e proficuo proseguire tra loro il percorso avviato di adozione di un Piano Strutturale Intercomunale, attraverso la stipula di una convenzione per l'istituzione di un ufficio unico.

1. PROFILO DELL'ALTAVALDERA

Territorio

L'Altavaldera costituisce un sistema territoriale di interesse strategico sia dal punto di vista dell'identità storico-culturale, considerando il suo ruolo di cerniera nell'ambito delle antiche relazioni tra Pisa e Volterra, sia dal punto di vista funzionale, considerando la sua collocazione geografica quale terra di mezzo tra il sistema della pianura pisana e la struttura collinare che si affaccia verso la Val di Cecina.

Lungo la Valdera si sviluppa il Sistema reticolare delle colline della Val d'Era, costituito dalla strada di fondovalle principale di impianto storico, la Statale della Valdera (SS 439), che collega Lucca a Volterra lungo la valle omonima e da un sistema a pettine di strade secondarie che dipartono verso i centri collinari di origine medievale affacciati sui due versanti[1].

La storia di questi territori è inscindibilmente legata alle antiche relazioni geografiche. Molti dei nuclei storici posti sui crinali nascono infatti con lo scopo preciso di controllare i percorsi principali di relazione con i poli dominanti (Pisa, Firenze, San Miniato e Volterra). Il sistema dei borghi, delle ville fattoria, delle pievi, delle fortificazioni, narrano di uno stretto rapporto, anche conflittuale, tra queste due realtà economiche. La dimensione temporale traccia un solco millenario alla base delle identità culturali di questi paesi, di queste colline i cui paesaggi ancora oggi mantengono segni carichi di memoria. Sono le radici culturali dei centri storici, degli insediamenti di matrice rurale che rappresentano oggi il riferimento per alimentare idee di unificazione in uno scenario di consapevolezza delle comunità.

Qualità ambientale

La qualità ambientale dell'alta Valdera assume un ruolo primario determinando con le sue specifiche componenti ecosistemiche una fondamentale funzione di connessione tra le grandi aree naturali riconosciute a livello regionale e comunitario. Di conseguenza si intende che tutto il territorio, siano in esso le aree a più forte naturalità, o i sistemi collinari o di fondovalle, ognuna per le proprie specifiche caratteristiche, assolve ad una importante funzione di equilibrio del complesso sistema ecosistemico della Valdera. Le aree boscate del margine occidentale, la naturalità dei fondovalle, le formazioni delle aree collinari differenziate in base alla natura dei terreni, possono essere intese come complessa infrastruttura verde strategica a livello provinciale, promuovendo progetti di valorizzazione dell'apparato protettivo di questo territorio, capaci di tutelarne il valore paesaggistico e incrementarne il potenziale ambientale.

Inquadramento generale del territorio[2]

Il territorio dei Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli, e Terricciola è una porzione del più ampio territorio della Valdera, di cui presenta gli aspetti geomorfologici specifici fortemente caratterizzati dalla presenza del fiume Era, che lo percorre per 55 km da Volterra fino a Pontedera, raccogliendo lungo il tragitto le acque dello Sterza e del Cascina. L'alta Valdera è situata in posizione centrale rispetto al territorio provinciale di Pisa ed è separata dal mare dal sistema delle colline litoranee, anche se mantiene un andamento parallelo ad esso, con un accentuato sviluppo Nord-Sud.

Il paesaggio collinare è segnato dalla presenza del fiume Era, che confluisce nell'Arno all'altezza di Pontedera, e dei suoi affluenti: il Cascina, lo Sterza e il Roglio. Da Nord a Sud le colline cambiano per forma e consistenza. Inizialmente sono sabbiose, mentre procedendo verso Volterra, tendono ad assumere l'aspetto più tipico del

[1] Scheda d'Ambito Paesaggistico n.08 – Piana Livorno, Pisa, Pontedera – Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico. Regione Toscana. Pag.40.

[2] Quadro conoscitivo Regione Toscana, Ambito n° 30 - VALDERA

paesaggio calanchivo. Su di esse sono disseminati centri abitati, fattorie e poderi attorno ai quali si organizzava l'attività agricola e più recentemente l'agriturismo.

Le acque dell'Era creano una fertile vallata, composta di marne ricche di conchiglie marine, luogo di antichi insediamenti, soprattutto alla sua confluenza con lo Sterza, come testimoniano i ritrovamenti archeologici di origine etrusca e romana. In antichità anche l'area collinare è stata colonizzata dagli etruschi di Volterra. Insediamenti etruschi sono documentati in tutti e quattro i Comuni e molti dei toponimi locali, come ad esempio Chianni, secondo la tradizione, sarebbero di origine etrusca.

Fino alla fine dell'Ottocento, la struttura insediativa era organizzata in agglomerati urbani-collinari, costituiti da borghi e castelli, a testimonianza di divisioni amministrative di origine feudale come Lari, Peccioli, Chianni e Lajatico; poi si assiste ad un'inversione di tendenza, con una crescita degli insediamenti in pianura e lungo i percorsi vallivi, con contestuale abbandono delle zone collinari.

I centri storici

I centri storici sono notoriamente luoghi di incontro privilegiato tra i cittadini e contengono un concentrato di culture del sapere e la piena consapevolezza degli abitanti della stretta connessione tra il contesto edificato e la realtà rurale all'intorno, che ancora vive nella memoria degli "anziani" e si tramanda con il loro vissuto all'origine della qualità spaziale.

La diffusione degli insediamenti storici sulle colline è conseguenza di processi di strutturazione antichi che hanno seguito regole insediative estendibili a gran parte dei territori collinari e montani. Le prime percorrenze storiche sono legate ai crinali, di più facile transito ed utilizzato per evitare il più possibile il fondovalle, infidi e spesso impraticabili. Di conseguenza i primi insediamenti occupano le sommità più stabili che consentono il controllo del territorio. Sono queste le radici di un sistema insediativo millenario i cui primi dati certi sono riconducibili alla civiltà etrusca e romana.

In epoca medievale molti borghi si fortificano a protezione delle vie di collegamento sui crinali, allo scopo di controllare il territorio attraverso il sistema delle pievanie e degli "spedali", diffusi nei nodi nevralgici della mobilità del tempo. Gradualmente poi, ed in tempi più recenti, gli insediamenti si sono spinti nei fondovalle, anche in conseguenza delle crescenti capacità dell'uomo di gestire gli eventi naturali e di costruire manufatti adeguati.

I sistemi di crinale, legati alla rete delle antiche percorrenze, costituiscono relazioni strutturanti tra i poli di maggior rilevanza quali Pisa e Volterra ma anche in senso trasversale alla Valdera, quali sistemi di connessione con la costa: segni indelebili della organizzazione territoriale che ancora permangono, assieme ai resti materiali di antiche culture, direttamente visibili nei molti siti archeologici diffusi sulle colline.

Il fondovalle

Una storia più recente contraddistingue l'uso agricolo del territorio. Le fasi di appoderamento che si originano in dipendenza dei centri storici gradualmente si spingono verso i fondovalle con lo sviluppo di nuclei rurali e ville fattoria, un processo che dal medioevo si intensifica fino alla fine dell'Ottocento, caratterizzando il paesaggio così come ancora oggi è percepibile.

Fino alla fine dell'800, la struttura insediativa era pertanto organizzata in agglomerati urbani-collinari, costituiti da borghi e castelli, a testimonianza di divisioni amministrative di origine feudale. Solo alla fine dell'800 l'abbandono della conduzione mezzadrile e il parallelo sfruttamento meccanico di vaste aree agricole di pianura, ha portato ad un'inversione di tendenza, con una crescita degli insediamenti in pianura e lungo i percorsi vallivi e il contestuale abbandono delle zone collinari.

Non si deve comunque dimenticare il valore naturalistico di questi fondovalle, con le pertinenze dei fiumi fondamentali per la funzionalità idraulica e quali importanti elementi di connessione ecologica in stretto rapporto con tutti gli affluenti, come risorsa fondamentale anche per un processo di riqualificazione degli insediamenti nell'ambito di finalità di supporto all'agricoltura e alla fruibilità ricreativa del territorio.

Dotazioni territoriali

I servizi

Il tema dell'accessibilità è uno dei più complessi e centrali presenti nel territorio in questione. Il criterio di "lontananza" (remoteness) dei territori e degli insediamenti abitativi dall'offerta di servizi essenziali costituisce, infatti, un elemento cruciale per definire il livello di perifericità territoriale che è intimamente legato al livello di accessibilità ai servizi di cittadinanza di livello primario.

L'Altavaldera rappresenta un sistema locale intermedio, fulcro tra la Bassa Valdera e la Valdicecina, strategico, in ambito provinciale, in relazione all'asse di penetrazione delle colline interne e meridionali, che oggi prende corpo e rappresenta la scala adeguata per riequilibrare esigenze di rappresentatività delle comunità, garantendo interessanti prospettive economiche e di gestione integrata dei servizi basate sulla qualità dei territori come imprescindibile valore, volano comune per lo sviluppo di questo territorio.

Sul piano delle interrelazioni di area vasta sono importanti, oltre che la connessione con il nodo infrastrutturale di Pontedera, lo storico legame con Pisa e con Volterra. Molte funzioni sono infatti direttamente connesse con l'area pisana, si pensi al settore dell'università e della ricerca nel campo dell'innovazione tecnologica o dal punto di vista infrastrutturale con l'aeroporto di Pisa, a sua volta interconnesso con l'hub ferroviario tirrenico. Nello specifico settore della sanità, sono invece territori che gravitano, in particolare negli ultimi anni, sempre di più su Volterra, che risulta raggiungibile, più o meno, con gli stessi tempi dell'area di Pisa. Allo stesso tempo utilizzano, parimenti, anche i servizi offerti dall'ospedale di Pontedera, oltre al polo di servizio già funzionante in località la Rosa (Casa della Salute) di fondamentale importanza per le esigenze primarie dei cittadini.

Accessibilità

Nell'Alta Valdera il funzionamento intermodale è garantito dal sistema insediativo ed infrastrutturale del fondovalle dell'Era. La struttura viaria (SR 439 e asse della Fila), con i recenti miglioramenti funzionali, assolve per tutti e quattro i Comuni al ruolo di connessione con le principali reti di area vasta. Questo itinerario, storicamente strutturato sulle relazioni tra Pisa e Volterra si è ampliato in tempi relativamente recenti in direzione di Pontedera, divenendo così una direttrice complessa su cui nel tempo si sono attestate molte realtà produttive e commerciali rivolte ad un bacino di utenza sovracomunale. Proprio per il suo ruolo determinante per l'accessibilità di questi territori questo sistema insediativo di fondovalle ha rappresentato e rappresenta un importante contesto per le relazioni funzionali e per lo sviluppo economico.

Risulta significativo rilevare che, secondo la classificazione dell'Agenzia della coesione territoriale, tutti e quattro i Comuni dell'Altavaldera appartengono alle cosiddette "aree interne". Questo significa, secondo i parametri dell'Agenzia, che in tale territorio sono ricomprese aree significativamente distanti dai centri di offerta di servizi essenziali di istruzione, salute e mobilità: i cosiddetti "poli".

Nelle aree interne vive circa un quarto della popolazione italiana, in una porzione di territorio che supera il sessanta per cento di quello totale e che è organizzata in oltre quattromila Comuni. Questi territori coprono il 58,8% della superficie nazionale e sono abitati da circa 13,4 milioni di persone (22,7% della popolazione residente nel 2021). La maggior parte degli abitanti delle aree interne (8 milioni di persone) vive nei comuni intermedi, distanti dai 27,7 ai 40,9 minuti dal polo più vicino[3].

Peccioli e Terricciola risultano "aree di cintura" mentre Chianni e Lajatico "aree interne intermedie". Tali soglie sono state definite, come detto, in base alla distanza in termini di tempo dai cosiddetti "centri poli". Un comune, ad esempio, è considerato di cintura se si trova entro 27,7 minuti dal polo più vicino (il caso di Peccioli e Terricciola). Tra 27,7 minuti e 40,9 è intermedio Chianni e Lajatico). Tra 40,9 e 66,9 è periferico. Oltre i 66,9 minuti è ultraperiferico.

[3] Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. Accordo di paternariato 2014-2020. Documento tecnico collegato alla bozza di Accordo di Partenariato trasmessa alla CE il 9 dicembre 2013

Nella tabella sottostante sono riportati i tempi necessari da ciascuno dei quattro Comuni per accedere alle principali reti infrastrutturali principali viarie e ferroviarie[4].

	Chianni	Lajatico	Peccioli	Terricciola
Minuti dal più vicino casello autostradale	47	53	44	37
Minuti dall'ingresso della più vicina superstrada	36	42	33	25
Minuti dalla più vicina stazione di livello "Silver[5]"	39	45	34	29
Minuti dalla più vicina stazione di livello "Platinum[6]"	55	60	51	44

Nell'analisi delle opportunità di sviluppo territoriale è importante valutare il livello di accessibilità locale, in quanto risulta una delle principali e fondamentali condizioni per la diffusione territoriale delle opportunità e per la valorizzazione di alcuni fattori di crescita tipicamente extra-urbani (aree rurali, centri minori). Da considerare che, in alcuni casi, la bassa accessibilità è funzionale al mantenimento del pregio ambientale, che rappresenta il punto di forza locale. Dal punto di vista della dotazione di infrastrutture di trasporto di rilevanza sovralocale, la Toscana centrale è quella che vanta i livelli più alti, nella quale sono riconoscibili due "porte di ingresso", quella che fa perno su Firenze (la cui dotazione è caratterizzata da alta velocità ferroviaria, autostrada e aeroporto) e quella centrata sui due poli costieri di Pisa e Livorno (con porto, aeroporto, autostrada e ferrovia). Queste aree mostrano un'elevata densità anche delle reti di collegamento di interesse locale[7].

In termini di accessibilità della popolazione residente, rispetto ad un pacchetto di servizi considerato indispensabile per il benessere e lo sviluppo economico (istruzione superiore, sanità ospedaliera, trasporto ferroviario) va considerato che le aree classificate come "polo", ovvero quelle che offrono i servizi citati, sono fortemente concentrate nella pianura tra Firenze e la costa con poche eccezioni (Siena, Arezzo), mentre le "aree interne", ovvero periferiche rispetto all'offerta dei servizi, comprendono oltre ai territori dell'arco appenninico, anche quelle centro-meridionali.
La distanza dai poli di concentrazione degli insediamenti produttivi e residenziali spiega più delle caratteristiche morfologiche (ad esempio, l'essere montani), il percorso di sviluppo o declino dei luoghi minori[8].

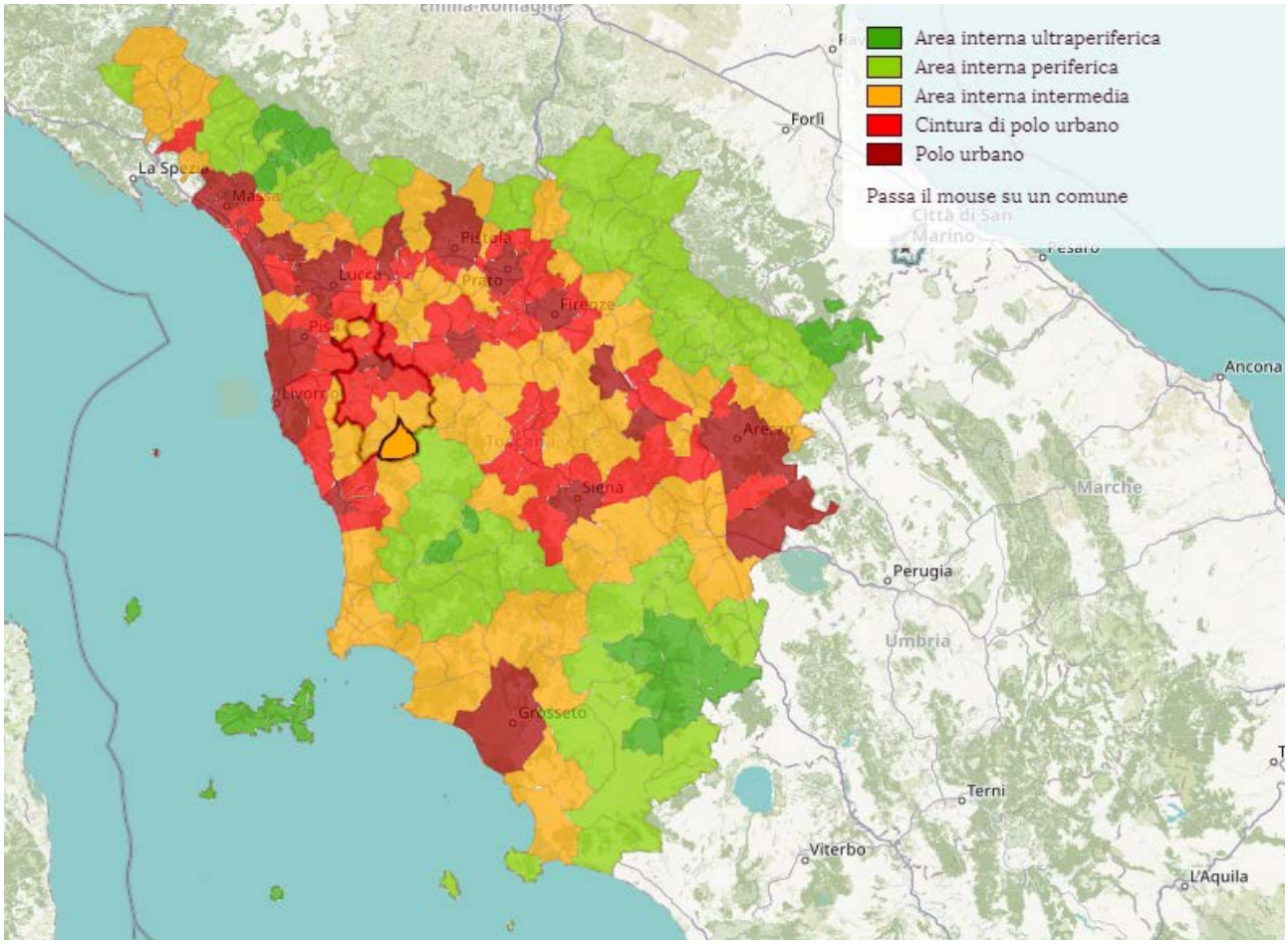
[4] Fonte: IRPET-Regione Toscana Stime della distanza basate sul grafo strade regionale

[5] Stazioni medio/piccole, con frequentazione consistente (generalmente maggiore di 2.500 frequentatori medi/giorno circa) e servizi per la lunga, media e breve percorrenza

[6] Stazioni con altissima frequentazione (maggiore di 25.000 frequentatori medi/giorno circa) e servizi viaggiatori di elevata qualità per lunga, media e breve percorrenza

[7] Fonte: IRPET-Regione Toscana

[8] Ibidem. c.s.



Le aree produttive

La struttura insediativa artigianale ed industriale dell'Altavaldera è composta da importanti realtà produttive strettamente connesse all'asse principale di penetrazione in Valdera (La Volterrana, La Fila e gli accessi dalla costa) sul quale si sono nel tempo attestate gran parte delle attività di maggior rilevanza, creando un vero e proprio asse infrastrutturale di mobilità e di servizio, di fondamentale interesse economico per tutti i comuni di questo ambito. Assieme a queste realtà produttive vanno inscritte nel sistema della produzione anche la realtà produttiva legata all'innovazione nel settore delle tecnologie ambientali, nel sito di Legoli ed alcuni piccoli episodi sparsi di carattere locale.

Nella struttura produttiva l'episodio più rilevante riguarda la località "La Rosa" in prossimità dell'Era, lungo la SS 439. La zona, prevalentemente commerciale, si espande dalla Sarzanese verso la strada di Peccioli, mentre sul lato opposto, la presenza dell'attività produttiva ha innescato lo sviluppo di una urbanizzazione di tipo residenziale con insediamenti abitativi e servizi[9].

Tale territorio ha sue proprie specificità e sue vocazioni che hanno determinato specifiche economie locali basate sulle produzioni agricole, sulla gestione ambientale, sulla fruibilità turistica e sulle proposte culturali.

[9] Op. cit. Scheda d'Ambito Paesaggistico n.08 Pag.41.

Popolazione[10]

I quattro Comuni contano complessivamente poco meno di 12.000 abitanti. Peccioli e Terricciola raggiungono, più o meno, gli stessi livelli anche se con estensioni territoriali diverse tra loro, mentre più contenute sono le realtà di Chianni e Lajatico pur avendo territori comunque molto estesi.

Popolazione:

Peccioli:	4.747
Terricciola:	4.522
Chianni:	1.366
Lajatico:	1.337
Totale	**11.972**

Superficie in Kmq.

Peccioli:	92,5
Lajatico:	72,7
Chianni:	62,0
Terricciola:	43,3
Totale	**270,5**

Densità abitativa (ab/Kmq.)

Terricciola:	104,5
Peccioli:	51,3
Chianni:	22,0
Lajatico:	18,4

[10] Fonte: IRPET-Regione Toscan

I residenti in età avanzata (oltre 65 anni) sono più del doppio di quelli giovani (da 0 a 14 anni), con un indice di vecchiaia medio pari al 260%, che raggiunge picchi anche superiori nei Comuni di Chianni (334,7%) e di Lajatico (311,7%); in pratica un bambino ogni tre anziani.

Nel periodo dal 1972 al 2019 vi è stata una riduzione della popolazione complessiva del 15,15%. Solo il Comune di Terricciola ha visto nello stesso periodo un incremento della popolazione (+11,9%) mentre gli altri tre hanno tutti subito un decremento (Chianni -31,6%; Lajatico -23%; Peccioli -17,9). Una tendenza più o meno confermata e mantenuta anche nell'ultimo decennio (Terricciola +2,3%; Chianni 12,1%; Lajatico 4,2%; Peccioli -3,8%) anche se con valori meno rilevanti. Tali percentuali minori nell'ultimo decennio sono in larga parte ascrivibili a flussi migratori esteri. Il 6% della popolazione residente, oggi, è infatti costituita da stranieri (719) e distribuiti nei quattro Comuni in modo alquanto simile (Chianni 7%; Lajatico 6,3%; Peccioli 6,3%; Terricciola 5,3%).

Negli ultimi venti anni si è assistito, viceversa, ad un incremento del numero delle famiglie (+8,75%); fenomeno dovuto al progressivo frazionamento del nucleo familiare, con conseguente riduzione del numero medio dei componenti. Sul numero delle famiglie è però interessante notare le forti differenze interne ai vari Comuni. Il maggior incremento delle famiglie si registra a Terricciola (+25,8%), poi Peccioli (+10%) e Lajatico (+3,9%), mentre a Chianni anche il numero delle famiglie diminuisce assieme alla popolazione (-4,7%). Il numero di componenti medio della famiglia è attestato su una media di 2,25 (Chianni 2,1; Lajatico 2,2; Peccioli 2,3; Terricciola 2,4).

Il 34% delle famiglie sono costituite da componenti singoli, soli o in coabitazione (p.e. persone che condividono la stessa abitazione senza vincoli di parentela), o da persone legate da vincolo di parentela, affinità, ma che non costituiscono un nucleo (con una punta del 43% a Chianni). Il 17% delle famiglie è costituita da un solo componente di età superiore ai 64 anni non in coabitazione ed il 27% sono invece costituite da un nucleo di anziani, cioè da una coppia (donna più di 64 anni) con o senza figli o da un genitore (più di 64 anni) con figli.

Si tratta di un sistema policentrico la cui struttura organizzativa ed amministrativa è per buona parte dedicata alla gestione di problematiche di carattere ambientale e laddove gran parte delle risorse strutturali sono determinate dal valore della tradizione rurale e dai connotati del paesaggio. Questi aspetti sono determinanti e generano un comune sentire basato su una dimensione di paese in stretta relazione con il suo intorno agricolo.

Mobilità pendolare e residenziale

Gli occupati residenti risultano 5.165 (43,1%) con una popolazione attiva di 5.582.

Il tasso di occupazione maschile medio è del 65,13% mentre quello femminile scende a 58,93%.

Il tasso di disoccupazione è del 7,43% (8,1% in Italia ed in Toscana) e del 27,93% tra i giovani, con una punta del 38,1% a Chianni (in Italia 25,3%; in Toscana 27,2%).

Gli studenti residenti sono 1.914 (16%) ma più del 30% di questi studiano fuori dall'area della Valdera.

Capitale umano e mercato del lavoro

Quasi il 50% degli adulti ha un titolo di studio superiore (49,85%), con una percentuale di giovani laureati del 18,55%. Il 12,8% dei residenti, invece, ha avuto un'uscita precoce dal sistema scolastico.

Le professioni sono costitute per il 26,55% da medio/alta specializzazione (legislatori, imprenditori, alta dirigenza; professioni intellettuali e scientifiche e di elevata specializzazione; professioni tecniche); il 30,2% sono artigiane, operaie o agricole (artigiani, operai specializzati ed agricoltori; conduttori di impianti, operai di macchinari e conducenti). Infine, il 14% svolge un'attività lavorativa di tipo manuale o di servizio non specializzata.

Reddito

Il reddito imponibile medio per contribuente risulta pari a 15.190,00 euro[11], un po' più basso della media Toscana (17.428,00), con un'incidenza dei lavoratori dipendenti sul totale dei contribuenti del 43,1%[12] e dei pensionati del 45,3%[13].

Patrimonio immobiliare

Il numero di abitazioni risulta superiore al numero delle famiglie residenti, con una media di 137,3 abitazioni ogni 100 famiglie[14], un po' più alta della media Toscana (122,3).

Il valore medio di una abitazione di tipo civile e in stato di conservazione normale è pari a 1.250,00 euro al mq. considerevolmente più basso rispetto a quello medio Toscano (2.130,00).

Un dato interessante è quello rilevabile dal cosiddetto indice di espansione edilizia, costituito cioè dal rapporto percentuale tra il numero di abitazioni nei centri e nuclei abitati costruite nell'ultimo decennio ed il totale della abitazioni nei centri e nuclei. Qui a fronte di una media pari all'8,8%, di poco superiore a quella Toscana, si riscontrano però differenze consistenti tra i singoli Comuni ed in particolare con il Comune di Chianni che registra un indice molto basso dello 0,9%. Escludendo tale Comune la media si alza notevolmente e raggiunge l'11,5%, quasi il doppio della media Toscana (Terricciola 13,6%; Peccioli 11,0%; Lajatico 9,8%).

Quasi l'80% delle abitazioni, in media, risulta di proprietà e circa il 14% risulta in cattivo/pessimo stato di conservazione. Anche per questo ultimo indice si registrano però differenze importanti tra i vari Comuni, con il 21,1% a Peccioli, 14,8% a Terricciola, 13,2% a Lajatico e 6,1% a Chianni.

Struttura produttiva

Il 90% della popolazione occupata sono addetti all'impresa, mentre il 10% lavora con le istituzioni, comprendendo in queste ultime le istituzioni pubbliche (ex. Autorità portuale, Camera di commercio, Enti Locali, Ministeri, Università e Sanità pubbliche) e le istituzioni non profit private o pubbliche (ex. associazioni, fondazioni, partiti politici, sindacati).

Dalla lettura dei dati spicca il valore medio degli addetti all'agricoltura pari al 23%, denunciando chiaramente la vocazione e specializzazione agricola del territorio dell'Altavaldera (media Toscana 3,6%). Da notare comunque che la maggiore percentuale di addetti nel settore agricolo si rileva a Chianni con il 38% e a Lajatico con il 28%, poi seguono Terricciola con il 15% e Peccioli con il 10%, tutti valori comunque più alti della media Toscana e dei Comuni di area interna intermedia.

Altro dato interessante è l'incidenza degli addetti nelle costruzioni che, in media, si attesta sull'11% che risulta superiore alla media Toscana (7,9%). Da rilevare inoltre le punte dei Comuni di Peccioli (16%) e di Terricciola (15%), contro il 9% di Chianni ma soprattutto il 3,5% di Lajatico.

Il commercio (23,5%) è in linea con la media toscana (23,9%) ma è interessante notare un picco a Terricciola con il 30,5% e per contro, un modesto 16,5% a Peccioli.

Nel settore servizi risultano occupati, in media, il 27%, mentre nell'industria risultano occupati il 16%, con una prevalenza del territorio di Peccioli, con il 31%, mentre a Chianni gli addetti all'industria risultano solo il 4%.

---

[11] Terricciola 15.663,00; Peccioli 15.618,00; Lajatico 15.520,00; Chianni 13.960,00.

[12] Terricciola 47,9%; Peccioli 46,2%; Lajatico 41,5%; Chianni 36,9%.

[13] Chianni e Lajatico 49,3%; Peccioli 43,8%; Terricciola 38,8%.

[14] Chianni 160,1; Lajatico 138,5; Terricciola 127,3; Peccioli 123,3.

Turismo e cultura

Nel territorio dell'Altavaldera nel 2021 si sono registrate 86.866 giornate di presenza turistica, un dato non proprio brillante, considerando che le presenze turistiche in un Comune medio a specializzazione agricola sono in media circa 45.000 e quelle di un Comune toscano di area interna intermedia circa 120.000. Le presenze turistiche dell'Altavaldera, nel loro insieme, costituiscono il 22% di quelle complessive del Sistema Locale del Lavoro di Pontedera[15]. Tra queste il 72% è costituto da stranieri e solo il 28% da Italiani.

All'interno del territorio dell'Altavaldera si rilevano comunque alcune differenze tra i singoli Comuni. Il maggior numero di presenze giornaliere si riscontra a Peccioli (30.991 dei quali il 75% stranieri), seguita da Terricciola (22.124 dei quali l'85% stranieri), Lajatico (18.704 con il 67% di stranieri) e Chianni (15.047 con il 50% di stranieri).

I posti letto totali nel territorio dell'Altavaldera sono 2035[16]. Il 66% dell'offerta turistica in termini di posti letto è affidato all'agriturismo[17], un dato di molto superiore alla media Toscana (13,3%) ed ai Comuni toscani medi a specializzazione agricola (46,7%). Il 26% dei posti letto è riferito alle strutture dei campeggi, villaggi ed altre strutture non alberghiere (con un picco del 40% a Chianni) mentre solo l'8% dei posti letto è offerto in strutture alberghiere, di gran lunga inferiore alla media toscana (29,3%) e di Comuni toscani medi a specializzazione agricola (19,1%).

Strategie di investimento

Gli investimenti in merito a progetti sul territorio dell'Altavaldera ammontano complessivamente a circa 3 milioni di euro. Si tratta, in generale, di progetti finanziati dalle politiche di coesione dei progetti conclusi e ancora in corso al 31 ottobre 2016[18]. Questi rappresentano il 5,2% degli investimenti complessivi registrati nel Sistema Locale del Lavoro di Pontedera[19] e non sono ripartiti in forma equilibrata nei quattro Comuni: quasi i due terzi dell'intero importo è riferito infatti al solo Comune di Peccioli (1.985.000,00 euro) che risultano abbastanza in linea con quelli di altri Comuni di pari rango della Toscana (Comune medio a specializzazione agricola 2.083.100,00 euro; Comune area interna intermedia 3.341.800,00 euro).

Se analizziamo gli investimenti in rapporto al numero degli abitanti, spicca il territorio di Lajatico che pur investendo risorse minori in termini complessivi, presenta comunque un valore per abitante pari a 492.000,00 euro, che supera addirittura quello di Peccioli che si attesta su 403.800,00 euro. Molto più bassi gli altri valori in quanto Terricciola registra un valore per abitante pari a 90.000,00 euro e Chianni di soli 5.200,00 euro.

---

[15] I sistemi locali del lavoro (SLL) sono aree i cui confini vengono definiti dall'ISTAT utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati nel 2011 in occasione del 15° Censimento della popolazione. In Toscana sono 54, di cui 6 composti anche da comuni non toscani. Il sistema locale del lavoro di Pontedera è costituito dai seguenti Comuni: Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Crespina Lorenzana, Casciana Terme Lari, Capannoli, Palaia, Terricciola, Peccioli, Chianni, Lajatico. Fonte: IRPET-Regione Toscana.

[16] Fonte: Regione Toscana Osservatorio del Turismo

[17] Lajatico 74,3%; Peccioli 70%; Terricciola 68,5%; Chianni 50,3%.

[18] Al netto di 61,5 milioni di finanziamento della Cassa Integrazione in Deroga non ripartibili sul territorio.

[19] I sistemi locali del lavoro (SLL) sono aree i cui confini vengono definiti dall'ISTAT utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati nel 2011 in occasione del 15° Censimento della popolazione. In Toscana sono 54, di cui 6 composti anche da comuni non toscani. Il sistema locale del lavoro di Pontedera è costituito dai seguenti Comuni: Buti, Bientina, Vicopisano, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Crespina Lorenzana, Casciana Terme Lari, Capannoli, Palaia, Terricciola, Peccioli, Chianni, Lajatico. Fonte: IRPET-Regione Toscana.

A Peccioli il 90% degli investimenti riguarda progetti del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR)[20] e come fonte di finanziamento vengono prevalentemente utilizzati la Comunità Europea e lo Stato, avvalendosi anche di contributi da parte di privati.

A Lajatico e Terricciola prevalgono progetti del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)[21], rispettivamente il 96% e l'80%, con fondi prevalentemente Statali e da altri Enti Locali. Chianni utilizza integralmente il Fondo Sociale Europeo (FSE)[22] e quindi finanziamenti dalla Comunità Europea.

Lo stato della pianificazione

Chianni

Il Comune di Chianni dispone di un Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n.48 del 26.04.2006, pubblicato sul BURT il 28.02.2007 e redatto ai sensi della LR 01/2005. Dispone inoltre di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Consiliare n.12 del 22.04.2009 e pubblicato sul BURT il 01.07.2009 cui è seguita una variante approvata con Delibera Consiliare n.23 del 2018.

Lajatico

Il Comune di Lajatico dispone di un Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n.37 del 27.09.2006, pubblicato sul BURT il 22.01.2006 e redatto ai sensi della LR 01/2005. Dispone inoltre di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Consiliare n.25 del 06.08.2010, pubblicato sul BURT il 29.09.2010 cui è seguita una variante approvata con Delibera Consiliare n.21 del 26.07.2017

Peccioli

Il Comune di Peccioli dispone di un Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n.48 del 28.12.2015 redatto ai sensi della LR 65/2014 e conformato al PIT Regionale. Dispone inoltre di un Piano Operativo approvato con Delibera Consiliare n°22 del 30.07.2018 e divenuto efficace il 09.01.2019 a seguito di Conferenza Paesaggistica del 14.12.2018.

In relazione allo stato di disponibilità ed aggiornamento dell'attuale strumentazione urbanistica, per le previsioni riguardanti interventi posti all'esterno del territorio urbanizzato, ad esclusione dell'area P01 – Podere S. Stefano e dell'area P07-Strada di Fabbrica, sono confermate le analisi del Quadro Conoscitivo e le previsioni già contenute nel Piano Strutturale e nel Piano Operativo approvati. Tali interventi, essendo già studiati in previsione di una comune strategia territoriale con le altre realtà, sono da considerare in corso di attuazione o potranno essere attuati nei tempi di legge, con le indicazioni e prescrizioni contenute nelle specifiche schede di Piano Strutturale e Piano Operativo vigenti.

Terricciola

Il Comune di Terricciola dispone di un Piano Strutturale approvato con Delibera Consiliare n.40 del 02.08.2002 redatto ai sensi della LR 05/1995. Dispone inoltre di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Consiliare n.18 del 22.05.2003 e pubblicato sul BURT l'11.06.2003.

---

[20] Progetti finanziati dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, uno dei fondi strutturali della UE. Le aree su cui agisce sono: innovazione e ricerca. Fonte: Dipartimento Politiche di Coesione Presidenza del Consiglio dei Ministri.

[21] Progetti finanziati dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (ex FAS), fondo disponibile dallo Stato per la politica di coesione. Fonte: Ibidem c.s.

[22] Progetti finanziati dal Fondo Sociale Europeo che risulta il principale strumento utilizzato dall'UE per sostenere l'occupazione, assicurare opportunità lavorative più eque. Fonte: Ibidem c.s.

A questo sono seguite sei varianti:

- Variante 1) DCC n. 42 del 14/9/2006
- Variante 2) DCC n. 48 del 22/12/2007
- Variante 3) DCC n. 37 del 29/9/2009
- Variante 4) DCC n. 27 del 30/11/2012
- Variante 5) DCC n. 6 del 15/3/2014
- Variante 6) DCC n.39 del 13.12.2016

Il 22.05.2020 il Comune ha adottato il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014.

2. ORIENTAMENTI STRATEGICI E INDIRIZZI URBANISTICI

Il Parco dell'Alta Valdera"

I Comuni di Peccioli, Terricciola, Lajatico e Chianni, tra loro associati, rappresentano la scala adeguata per riequilibrare esigenze di rappresentatività delle comunità, garantendo interessanti prospettive economiche e di gestione integrata dei servizi basate sulla qualità dei territori come imprescindibile valore, volano comune per lo sviluppo di questo territorio.

Il "Parco Alta Valdera", così si è voluto definire, rappresenta una parte di quell'universo territoriale toscano inteso come "l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future".

Un "Parco" da intendersi però nell'accezione più estensiva possibile, al di fuori di una logica vincolistica forse finalmente superata, dove tutto è caratterizzato da elevata qualità territoriale; un bene comune da tutelare nelle sue componenti naturali o antropiche che caratterizzano un paesaggio collinare che ancora mantiene evidente la percezione della sua storia, codificato nell'immaginario internazionale come tra i più belli ed amati della toscana.

È su questi presupposti che i quattro Comuni dell'Alta Valdera hanno intrapreso un percorso collegiale di pianificazione del proprio territorio, da costruirsi sul riconoscimento delle significative qualità territoriali, della sua storia, delle sue specifiche vocazioni, quali elementi da valorizzare per migliorare la capacità attrattiva e turistica ed elevare la dimensione culturale delle popolazioni.

L'ambiente dell'Altavaldera

La qualità ambientale dell'Alta Valdera assume nel Piano un ruolo primario determinando con le sue specifiche componenti ecosistemiche una fondamentale funzione di connessione tra le grandi aree naturali riconosciute a livello regionale e comunitario. Di conseguenza si intende che tutto il territorio, siano in esso le aree a più forte naturalità, o i sistemi collinari o di fondovalle, ognuna per le proprie specifiche caratteristiche, assolve ad una importante funzione di equilibrio del complesso sistema ecosistemico della Valdera. Le aree boscate del margine occidentale, la naturalità dei fondovalle, le formazioni delle aree collinari differenziate in base alla natura dei terreni, possono essere intese come complessa infrastruttura verde strategica a livello provinciale, promuovendo progetti di valorizzazione dell'apparato protettivo di questo territorio, capaci di tutelarne il valore paesaggistico e incrementarne il potenziale ambientale.

Il Piano definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio – elementi di struttura: fisici, ambientali, storici ed insediativi - attribuendo, ai fini del progetto, delle funzioni che siano in grado di garantire le prestazioni dell'ecosistema ambientale, ed infine stabilisce il ruolo che le caratteristiche delle componenti, singole o interrelate, devono avere nel definire la struttura ambientale generale.

Il Sistema ambientale così individuato è finalizzato a garantire la continuità ecologica dell'intero territorio intercomunale coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate. Alla base del Piano vi è pertanto una strategia di valorizzazione degli assetti naturalistici da effettuarsi in maniera unitaria, secondo una continuità spaziale ininterrotta anche fuori dai limiti amministrativi di ogni singolo Comune.

Per il Sistema Ambientale sono fissati i seguenti obiettivi specifici:

a. garantire la protezione dell'ambiente e delle risorse naturali attraverso l'individuazione di una rete ecologica che garantisca la conservazione della biodiversità e contenga la tendenza verso la

frammentazione dell'ambiente naturale, oltre a definire i valori fondamentali nel cui rispetto dovranno essere realizzate le trasformazioni urbane prospettate e da dettagliare nei relativi POC.

b. migliorare le condizioni di sicurezza relative al rischio idraulico ed idrogeologico per l'intero territorio intercomunale.

c. valorizzazione della vocazione dei suoli ed in particolare delle colture specializzate

d. valorizzazione delle aree a seminativo estensivo quale importante risorsa per le aziende da valorizzare nell'ambito di filiere territoriali

e. individuare nuovi criteri di conservazione attiva del paesaggio rurale

f. recuperare gli spazi urbani come centri per il coordinamento delle funzioni del territorio rurale con funzioni residenziali, artigianali, didattiche e di sviluppo artistico

g. riorganizzare gli insediamenti anche in rapporto alla tutela e valorizzazione degli usi agricoli dei suoli nell'ambito di processi di sperimentazione di nuovi modelli rurali basati sulla multifunzionalità dell'agricoltura

h. Valorizzazione della disponibilità di terreni fertili, incentivando la multifunzionalità dell'agricoltura per l'autoconsumo e per la filiera corta, con sviluppo di ambiti attrezzati per attività agricole amatoriali o per piccole produzioni, da parte di gruppi di cittadini organizzati, enti ed associazioni; sviluppo di servizi di supporto all'agricoltura, commercio vivaistico al dettaglio, punti vendita dei prodotti a filiera corta, prodotti tipici del territorio, etc.

i. Riqualificazione paesaggistica con progetti di paesaggio finalizzati all'incremento del grado di connessione ecologica delle reti, in particolare interventi di mitigazione e schermatura degli insediamenti esistenti con specifica attenzione al recupero ambientale delle cave esistenti;

j. sviluppo di percorsi naturalistici lungo il fiume Era e il fiume Sterza, nell'ambito di una idea di parco fluviale;

k. promuovere iniziative e progetti speciali per:

- la realizzazione di parchi agrari, parchi archeologici, parchi fluviali, ecc.;
- il recupero di particolari connotazioni nel patrimonio storico-monumentale, per aree, per tipologie, per sistemi: ville e percorsi storici, edilizia rurale, edilizia religiosa, edilizia militare, ecc.;
- la formazione di strutture per la produzione e commercializzazione di prodotti tipici e per la promozione dell'agricoltura biologica e multifunzionale.

Il Piano Strutturale offre una prima rappresentazione grafica del territorio dal punto di vista ambientale, per sottoporla poi ad ogni singolo Comune che nei propri Piani Operativi potrà ulteriormente approfondire ed articolare.

Il primo elemento individuato dal Piano è costituito dalle cosiddette Riserve di Naturalità (core areas). Si tratta di aree naturali di grande dimensione, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della diversità biologica del territorio. Tali aree presentano caratteristiche di "centralità" e sono tendenzialmente di grandi dimensioni. Comprendono le matrici forestali ad elevata connettività, i nodi forestali secondari, le zone umide e gli ecosistemi rupestri e calanchivi, così come individuati e recepiti nella Carta del Patrimonio Territoriale. Tali aree costituiscono l'ossatura principale della "rete ecologica". Su tali aree il PO, in generale, non potrà ammettere la realizzazione di nuovi edifici rurali, mentre potrà essere consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.

Il secondo elemento, basilare, del sistema ambientale è costituito dai cosiddetti corridoi ecologici. Questi hanno la funzione di collegare tra loro le Riserve di naturalità e queste ultime con gli altri componenti della rete ecologica. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Si tratta di fasce continue di elevata naturalità che hanno la funzione di collegare differenti aree naturali tra loro separate. Hanno il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio. In tali aree il PO non potrà ammettere interventi di nuova edificazione limitandosi ai soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno evitare di pregiudicare la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.). Per tali componenti del sistema ambientale si dovrò prevedere:

- di mantenere la continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- di mantenere la connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- di mantenere i mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- di tutelare gli ambienti acquatici;
- di evitare la trasformazione dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
- di subordinare la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;
- di salvaguardare la vegetazione ripariale, la continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina.

Un terzo elemento del Sistema ambientale è costituito dalle "Aree naturali minori" (Stepping stones). Sono frammenti ambientali di habitat naturali utili a riconnettere eventuali interruzioni dei corridoi ecologici ricostituendone la continuità. Costituiscono una sorta di punti di appoggio o di sosta per gli organismi mobili (ponti di connettività). Comprendono i nuclei di connessione e gli elementi forestali isolati. In tali aree il PO dovrà garantire il mantenimento dei caratteri originari e salvaguardare il valore naturale impedendo qualsiasi forma di trasformazione che possa compromettere tale funzionalità del Sistema.

Il quarto elemento del Sistema Ambientale è rappresentato dalle aree agricole. Il territorio dell'Altavaldera non può prescindere da un'agricoltura vitale nel senso di una sua integrazione con il capitale culturale, ecologico e sociale che interpreti il paesaggio non come semplice elemento da contemplare ma anche come parte integrante della vita e delle politiche quotidiane. Il Piano individua tre differenti articolazioni del territorio agricolo:

- Le aree agricole ad alto valore naturale "High Nature Value Farmland"
- Le aree agricole di pianura
- Le aree agricole collinari

Le prime sono aree agricole per lo più alto collinari ad elevato valore naturalistico. Comprendono gli agroecosistemi frammentati attivi e quelli in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva, oltre ai nodi degli ecosistemi agropastorali. Il PO potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici rurali solo nel caso in cui gli interventi dimostrino di salvaguardare.

- gli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- gli assetti idraulici ed il reticolo idrografico minore.

Le seconde sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente coltivate attraversate dai principali corsi d'acqua. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali attività agricole in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali. Le aree agricole di pianura comprendono le matrici agroecosistemiche di pianura e gli agroecosistemi intensivi. Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici rurali dovranno garantire la tutela del reticolo idrografico di e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.

Infine, le terze sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente coltivate del pedecolle. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali attività agricole in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali. Le aree agricole di collina comprendono le matrici agroecosistemiche di collina e gli agroecosistemi intensivi. Gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici rurali dovranno garantire il mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. Il PO dovrà per tali aree promuovere la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

L'Altavaldera come un sistema policentrico di centri abitati[23]

Gran parte della concezione statutaria del PIT è basata su una profonda definizione "dell'universo urbano" della Toscana, intendendo quella densissima rete di città e centri abitati che, con diverso spessore, consistenza, grammatica costruttiva, sintassi e forma, marcano e contraddistinguono lo spazio regionale fino a disegnare un sistema organizzativo di natura policentrica di ineguagliabile valore storico, culturale ed economico nel contesto non solo europeo.

Si tratta di un sistema policentrico di città e centri abitati che si innesta e "diluisce", fino a generare relazioni strutturanti e funzionali, in un territorio rurale anch'esso prodotto di un secolare processo di cognitiva umanizzazione. L'insieme di questo innesto ha prodotto non solo comuni immagini di reciproca coesistenza evolutiva, ma ha anche generato una nuova e riconoscibile forma di organizzazione spaziale fatta di sistemi territoriali locali a loro volta organizzati in "grappoli" di città e centri urbani interrelati tra loro e con lo spazio aperto circostante, secondo varie fogge di equilibrio ecologico, produttivo e paesaggistico, e che, a prescindere dalla loro dimensione, intessono relazioni, scambi e collaborazioni funzionali con l'intera società toscana.

Si dice che una delle peculiarità del territorio toscano è il grado antico ma costante della sua diffusa antropizzazione: ebbene questa presenza umana è fatta eminentemente di relazioni urbane o periurbane che costruiscono e fanno vivere la Toscana come una grande e articolata città che si colloca pluralisticamente sul suo territorio secondo logiche storiche e sociali plurisecolari, nella piena

[23] PIT Regione Toscana. Tratto dal "Documento di Piano" – Lo statuto del PIT nelle sue componenti essenziali

riconoscibilità dei suoi centri, dei suoi borghi e del divenire e trasformarsi delle loro connotazioni funzionali, delle loro rispettive egemonie e delle loro reciproche attrattività. Una rete di città che si diffonde nel territorio, con la densità delle relazioni e dei dinamismi che legano i suoi nodi urbani, ma non "pervade" il territorio né lo fagocita nell'indistinguibilità della conurbazione amorfa. Ma è anche una rete di città che rispetta la pienezza della dimensione rurale del territorio regionale, non solo come limite e contrasto alla banale urbanizzazione della campagna, ma come fattore stesso della qualità toscana con cui si è città.

L'universo rurale della Toscana "cioè a quella varietà di campagne, dalla storia economica e sociale diversa ma anch'esse accomunate - tra territori collinari e territori di pianura - da un denso grado di "elaborazione" umana sul piano tecnico e paesaggistico. Campagne variamente "costruite" o variamente "rade" a seconda degli ambiti provinciali in cui ci muoviamo, ma strettamente connesse alle dinamiche dello sviluppo urbano. Un grande mondo rurale, però, inteso anche come fattore dello sviluppo toscano, ove rafforzare le esperienze di imprenditoria agroalimentare e agrituristica ma anche di quelle rivolte alla multifunzionalità dell'impresa agro-forestale in particolare nel campo della produzione di energia, della manutenzione del territorio, dell'agricoltura sociale. Questo vale in particolare per le esperienze più innovative e coerenti all'immagine di integrità paesaggistica e di qualità specifica - e dunque non volgarizzata - dell'offerta, che ne hanno sin qui sancito il successo. E ove correlare sistemicamente quelle diverse filiere della ricerca e della produzione enogastronomica che fanno della Toscana un grande distretto di ruralità innovativa".

In sintesi, è questa la storia delle colline dell'Altavaldera, con radici comuni al di là delle specificità dei singoli paesi. Sono insediamenti storicamente funzionanti in modo policentrico, organicamente organizzati in reti di percorrenza in origine e oggi di fruizione del territorio e del paesaggio. È in questo contesto di riferimento regionale che il Parco Altavaldera intende porre le proprie fondamenta. Il grado profondo di coerenza di questo policentrismo ci sembra palesemente riscontrabile nella definizione dell'universo toscano sia esso urbano o rurale. In particolare, il "grado antico ma costante della sua diffusa antropizzazione" sottende a questa nuova idea aggregativa.

Il riconoscimento di questi valori culturali rappresenta l'identità su cui si è tentato di costruire, attraverso il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, una visione comune di territorio consapevole delle proprie origini, in grado di costruire un modello di sviluppo di lungo periodo che mantenga viva e riproduca la qualità ambientale, il paesaggio, la storia, la cultura e la società.

Su questi presupposti è nato il Parco Alta Valdera, concetto condiviso dai quattro Comuni che consapevolmente si sono associati per riscoprire e valorizzare le tante qualità presenti nel proprio territorio. Una decisione, pertanto, che ha messo al centro le vocazioni territoriali come volano per una economia dell'accoglienza che vede i nostri centri protagonisti di una attrattività per la residenzialità e per il turismo derivante da sempre maggiore qualità insediativa, dei servizi e territoriale. La scelta è stata quella di organizzare una struttura di Comuni prevalentemente collinari nel tentativo di salvaguardare un carattere di autonomia per questi territori di cerniera tra la pianura dell'Arno (Pisa-Pontedera), la Valdicecina (Volterra) e la costa e Valdarno.

Nel Piano si è cercato di affrontare e definire, attraverso una serie di riflessioni, il ruolo che tali realtà devono assumere rispetto alla condivisione dei servizi e dei diversi territori comunali e gli strumenti necessari per affrontare il problema delle nuove politiche amministrative. Sono state inoltre affrontate le complesse tematiche di valorizzazione del territorio legate a nuovi criteri di conservazione attiva del patrimonio edilizio e del paesaggio rurale, con una riflessione più ampia sulla pianificazione urbanistica.

Seguendo i nuovi criteri posti dalla regione Toscana per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, non ci si è però limitati a questa sola operazione, ma il Piano Strutturale ha inteso fornire le basi per una corretta individuazione ed articolazione del territorio urbanizzato, attraverso l'individuazione delle principali componenti il sistema insediativo.

I luoghi centrali

In primo luogo, il “Sistema dei luoghi centrali”, cioè i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale (dello stare, dell’incontrarsi, del vedere e del divertimento), caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l’intera collettività; comprendono piazze, strade commerciali, giardini e edifici di interesse collettivo. Nel nostro caso si tratta spesso di centri storici, che sono storicamente i luoghi di incontro privilegiato tra i cittadini e contengono un concentrato di culture del sapere, e la piena consapevolezza degli abitanti della stretta connessione tra il contesto edificato e la realtà rurale all'intorno, che ancora vive nella memoria degli “anziani” e si tramanda con il loro vissuto all'origine della qualità spaziale.

Aver considerato i centri storici un museo, nel senso tradizionale del termine, ne ha ingessato il naturale sviluppo fatto di piccole sapienti trasformazioni che si sono sovrapposte negli anni, in modo quotidiano. Vi è oggi l'assoluta necessità di far convergere contributi di cittadini e operatori nella ricerca di stimoli per affrontare il futuro dei centri storici, i quali dovrebbero diventare i veri laboratori per sperimentare meccanismi capaci di arginare i fenomeni di abbandono, coordinando in modo unitario le pur limitate spinte all'espansione residenziale.

Il Piano cerca di stimolare il recupero degli spazi urbani come centri per il coordinamento delle funzioni del territorio rurale con funzioni residenziali, artigianali, didattiche e di sviluppo artistico. Questo in una visione di Centro Storico non più guardato in contrapposizione alla campagna ma come un vero e proprio nucleo rurale in stretto legame con la ricettività turistica legata alla ricerca museale e alla fruizione del territorio aperto in tutte le sue componenti.

Tutta la storia delle comunità insegna che una volta stabiliti i percorsi di sviluppo economico e organizzativo, bisogna trovare qualcosa che leghi profondamente i cittadini al territorio e questo coincide con la qualità della vita intesa come insieme di attività lavorative, residenziali e di tempo libero svolte in modo solidale dentro spazi urbani e aperti in cui prevale la forza del carattere dell'appartenenza.

Nell’ambito del sistema dei luoghi centrali il Piano intende garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, favorendo ed incentivando la presenza di aree pedonali o protette e di aree pavimentate, incentivando interventi capaci di garantire un’efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

Il Piano è inoltre volto al riconoscimento dei valori per preservarli valorizzandoli. Non tanto per uno spirito conservazionista fine a sé stesso, quanto per individuare le regole che hanno permesso la permanenza di quegli aspetti legati al “segreto della qualità” frutto dell'insieme sapiente di tradizioni, lavoro dell'uomo, forme naturali del territorio e dell'architettura costruita.

I luoghi dell’abitare

Il Sistema della residenza, cioè dei luoghi dell’abitare, comprende non solo gli edifici ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere (aree per l’istruzione, aree per il verde e lo sport, attrezzature di interesse comune, parcheggi).

Nell’ambito del sistema della residenza il Piano Strutturale dispone l’incentivazione di interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio. All’interno del sistema della residenza dovranno essere individuati dal PO i contesti corrispondenti alle parti di tessuto urbano di matrice antica, corrispondenti alle parti destinate alla componente residenziale dei centri storici.

I luoghi della produzione

Il Sistema della produzione è costituito dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione e le attrezzature collettive eventualmente presenti e correlate alla produzione.

Nell'ambito del sistema della produzione il PSi fissa l'obiettivo dell'accoglimento delle realtà produttive isolate presenti in territorio extraurbano oppure in posizioni incompatibili con i tessuti urbani esistenti, che in tal senso possono essere sottoposti a previsioni di rigenerazione e di riorganizzazione urbanistica dei tessuti ed inseriti, a tutti gli effetti, all'interno del sistema della residenza o dei luoghi centrali. Il PO potrà articolare modalità di incentivo al trasferimento prevedendo meccanismi perequativi e rigenerativi delle realtà produttive sparse.

Il Piano punta alla concentrazione degli ambiti a destinazione industriale in modo da ottimizzare le risorse, controllare meglio gli impatti sull'ambiente, usufruire della vicinanza tra le diverse attività innescando le opportune sinergie e concentrandosi sui seguenti luoghi:

- sito di Legoli in cui le attività produttive possono avvalersi della vicinanza della discarica
- ambito produttivo della "Fila"
- ambito produttivo del PIP di Peccioli

Il Piano prevede inoltre misure di riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale, prevalentemente localizzato sulla direttrice di fondovalle (La fila- La Rosa con la frazione di Selvatelle e La Sterza) trasformandolo in una rete di attività adeguatamente supportata da servizi, infrastrutture e forme di garanzia ambientale e la promozione di interventi di riqualificazione delle aree produttive esistenti come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate).

Il Piano affida ai Pola verifica delle reali potenzialità in termini di condizioni di fattibilità e la possibilità di trasformare gli insediamenti produttivi esistenti, (in particolare del sito di Legoli) per le possibili sinergie instaurabili rispetto alle attività in essere, in APEA (ambiti produttivi ecologicamente attrezzati).

Mobilità e trasporti

Un aspetto importante da non sottovalutare, in una ottica di assetto policentrico dei borghi di queste colline, è il sistema della mobilità in rapporto ai servizi. Prevalentemente il funzionamento intermodale è garantito nell'Alta Valdera dal sistema insediativo ed infrastrutturale del fondovalle dell'Era. La struttura viaria (SR 439 e asse della Fila), con i recenti miglioramenti funzionali, assolve per tutti e quattro i Comuni al ruolo di connessione con le principali reti di area vasta. Questo itinerario si è ampliato in tempi relativamente recenti in direzione di Pontedera, divenendo così una direttrice complessa su cui nel tempo si sono attestate molte realtà produttive e commerciali rivolte ad un bacino di utenza sovracomunale, come abbiamo già visto.

Il sistema insediativo di fondovalle ha rappresentato e rappresenta un importante contesto per le relazioni funzionali e lo sviluppo economico. Il Piano incoraggia l'ottimizzazione delle funzioni esistenti con il possibile potenziamento dei nodi intermodali e di connessione con le reti di fruizione lenta del territorio. In particolare, il recupero delle relazioni trasversali perdute impone il superamento di alcune criticità individuando azioni di adeguamento dei tracciati esistenti anche con individuazione di sistemi di mobilità alternativa valorizzando gli spostamenti e le relazioni pedonali in rapporto alla fruizione dei servizi.

Fanno parte del sistema della mobilità individuato dal Piano tutti i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana:

- Le strade di collegamento extraterritoriali, cioè quelle che hanno la funzione di collegare il territorio intercomunale con i principali poli extracomunali (Pisa, Empoli, Firenze, Livorno, Pontedera);
- Le strade di distribuzione primaria, cioè quelle che hanno la funzione di interconnettere le principali località, non direttamente connesse con le strade di collegamento extraterritoriali, con queste ultime;
- Le strade di distribuzione secondaria, cioè quelle che hanno la funzione di distribuire i flussi veicolari dalle località più marginali verso le strade di distribuzione primaria;

Nell'ambito di tale sistema il Piano promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio. Sono stati fissati i seguenti obiettivi strategici sui quali è basato il Piano Strutturale Intercomunale:

- recuperare il sistema di relazioni trasversali alla Valdera per ottimizzare la fruizione del territorio, dei servizi di interesse più generale (come le aree sportive, il sistema museale, i poli di attrattività turistica, e le attrezzature sanitarie per i cittadini; casa della salute a La Rosa) anche con azioni di adeguamento dei tracciati esistenti e l'individuazione di sistemi di mobilità alternativa.
- razionalizzare le condizioni di circolazione veicolare in tutti i centri abitati in base alla struttura degli insediamenti attuali e di progetto, in modo che la caratterizzazione dell'identità urbanistica a partire dalla "porte" di ingresso sia correlata ad una sicura e comoda fruizione dell'ambiente urbano da parte di tutte le componenti modali (veicolari, ciclabili, pedonali)
- prevedere l'ottimizzazione delle funzioni esistenti attraverso il potenziamento dei nodi intermodali e di connessione con le reti di fruizione lenta del territorio valorizzando gli spostamenti e le relazioni pedonali in rapporto alla fruizione dei servizi;
- migliorare in modo generalizzato le condizioni di sicurezza per la fruizione della rete extraurbana primaria e secondaria con particolare riguardo agli incroci ed agli accessi laterali;
- prevedere l'adattamento delle attuali sezioni stradali ed il miglioramento delle condizioni dei tracciati (realizzazione di allargamenti e nuovi manti drenanti) con particolare riferimento ai tratti di connessione con i servizi pubblici;
- incrementare la dotazione di servizi innovativi di trasporto pubblico coerenti con la situazione di "domanda debole" esistente, da interpretare come incremento della qualità del territorio per i residenti ed i visitatori e non come riduzione del livello di servizio offerto
- incrementare le dotazioni del servizio pubblico su gomma con sistemazione degli spazi di fermata;
- incrementare la dotazione di parcheggi, con particolare riferimento a quelli a servizio dei centri storici, da realizzarsi anche attraverso piccole aree di sosta cadenzate in modo da ridurre la sosta dei veicoli in carreggiata, ed incrementando la sezione stradale utile per l'incremento della pedonalizzazione;
- definire una rete di percorsi e sentieri, da dedicare soprattutto alla mobilità "dolce", finalizzati a migliorare la fruibilità delle risorse culturali ed ambientali del territorio aperto ed interconnessi in modo sicuro ed efficiente con la rete della viabilità locale
- realizzare nuove connessioni pedonali tra i centri storici ed i tessuti consolidati di espansione più recente;

- potenziare la rete attuale delle piste ciclabili e pedonali mediante estensioni verso sud.

Sono inoltre fissato i seguenti **obiettivi specifici**:

- migliorare le condizioni di percorrenza;
- dotare i percorsi di adeguata segnaletica;
- dotare i percorsi di spazi di sosta in rapporto alla percezione del paesaggio ed alla loro panoramicità;
- incentivare le funzioni e le attività nuove a carattere agricolo e ricreativo, sviluppando sia servizi di supporto all'attività agricola amatoriale che potenziando le attrezzature per attività ricreative e circuiti di fruizione del territorio.
- ripristinare, almeno in parte, l'originaria rete sentieristica attrezzandola con punti di osservazione, aree di sosta ed un'adeguata cartellonistica con valenza anche didattica che consenta di collegare tra loro diversi siti d'interesse naturalistico e storico-culturale (la Rocca di Pietra Cassia, le falesie, i mulini, alcuni corsi d'acqua, i centri storici, ecc.) Questa rete dovrà interessare anche cascine e poderi, in gran parte abbandonati, favorendone così il recupero a fini turistico ricettivi o agrituristici o di centri benessere.

3. LO STATUTO DEL TERRITORIO

Lo Statuto del Territorio, secondo la legge regionale per il governo del territorio, "costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione"[24]. Esso costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del Piano Strutturale Intercomunale dell'Altavaldera e degli altri atti di governo del territorio, in primis dei Piani Operativi.

Lo Statuto del Territorio, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, comprende:

- il riconoscimento del patrimonio territoriale
- le invarianti strutturali;
- il perimetro del territorio urbanizzato ed i centri e nuclei storici;

Facendo riferimento al PIT/PPR lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera".

In conseguenza di ciò il Piano individua quali obiettivi statutari: la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore, delle emergenze puntuali di pregio.

Il patrimonio territoriale

Il **Patrimonio territoriale** rappresenta **"**l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità"[25].

Nell'Altavaldera esso comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che concorrono, nel loro insieme, a definire l'identità e la peculiarità del territorio costituito dai Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola. Tali elementi sono da considerarsi beni comuni dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.

Gli elementi persistenti che rappresentano le strutture fondanti del territorio intercomunale sono riportati nell'elaborato "**PT.1 – Carta del Patrimonio Territoriale"**. Nel Patrimonio Territoriale sono compresi anche i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT/PPR, costituenti il Patrimonio Culturale del territorio di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola; esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e ne rafforzano il profilo identitario.

Per ogni struttura l'analisi di dettaglio condotta a supporto del Quadro Conoscitivo ha permesso di individuare le sue componenti, di seguito indicate:

- **Struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici ed è a sua volta costituita da:
    - aree carsiche

[24] LR 65/2014 art.6

[25] Ibidem c.s. art.3

- geositi di carattere mineralogico
- geositi di carattere paleontologico
- miniere
- paleositi
- pozzi minerari
- colline ofioliti liguri:
  - basalti con strutture a pillow-lava
  - gabbri con filoni basici
  - peridotiti serpentinizzate con filoni gabbrici e basaltici
- sorgenti geotermali:
  - galleria di scolo Maria Antonio
  - i Bollori
  - i Debbi
  - S.Leopoldo

- **Struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora ed è a sua volta costituita da:

  - ambienti rocciosi e calanchivi
  - corridoi ripariali del fiume Era e del torrente Sterza
  - bacini naturali/artificiali e corsi d'acqua
  - reticolo idrografico

- **Struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, manufatti stradali minori, elementi puntuali di rilevanza storica o documentale ed è a sua volta costituita da:

  - edifici di matrice antica della struttura urbana
  - percorsi fondativi
  - servizi pubblici primari
  - manufatti edilizi di pregio

- **Struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale ed è a sua volta costituita da:

  - colture specialistiche
  - paesaggi dell'olivocoltura
  - nuclei di origine rurale
  - struttura insediativa rurale originaria

I suddetti componenti e le relative risorse non possono essere ridotti in modo irreversibile. I caratteri specifici, i principi generativi e le regole per la loro tutela, riproduzione e trasformazione sono esplicitati attraverso la declinazione delle quattro Invarianti Strutturali.

Le invarianti strutturali

Per Invarianti Strutturali si intendono "i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale"[26].

L'individuazione delle Invarianti Strutturali non costituisce vincolo di non modificabilità e la stessa

[26] LR 65/2014 art.5

rappresenta il riferimento essenziale per definire le condizioni di trasformabilità. Recependo gli indirizzi e i contenuti del PIT/PPR, l'individuazione delle Invarianti Strutturali è stata effettuata declinandone le tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche alla scala di maggior dettaglio propria del livello intercomunale. In sede di Quadro Conoscitivo le aree e gli elementi individuati dal PIT/PPR sono stati approfonditi sulla base dello stato di fatto dei luoghi e degli elementi predominanti riscontrabili nel territorio dei quattro Comuni dell'Altavaldera.

Qualsiasi azione di trasformazione del territorio è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse così come individuate dal Piano Intercomunale quali invarianti Strutturali e rappresentate nelle seguenti tavole:

- Tav. PT2.1 - caratteri idro-geomorfologici
- Tav. PT2.2 - caratteri ecosistemici
- Tav. PT2.3 - carattere policentrico insediativo
- Tav. PT2.4 - caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali

Per ciascuna Invariante Strutturale il Piano ha definito le regole di tutela, riproduzione e trasformazione e le specifiche azioni affidate ai PO.

La disciplina paesaggistica

Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Altavaldera recepisce ed attua la disciplina definita dal Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati.

In conformità al PIT regionale vigente, il PSi contiene:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato
- la rappresentazione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato.

Nel territorio intercomunale è rinvenibile una sola area di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice), dichiarata con Decreto Ministeriale del 15 aprile 1955 (G.U. n.104 del 1955). Si tratta della località di Spedaletto sita nel comune di Lajatico la quale è stata segnalata in quanto "forma, con la sua posizione elevata e con la sua vegetazione, che costituisce l'unico complesso alberato della zona, un quadro naturale di notevole bellezza ed offre altresì dei punti di vista dai quali si può godere un ampio e caratteristico panorama".

Sono inoltre presenti le seguenti aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 lettera b del Codice):

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia;
- i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Lo studio dell'impatto archeologico

Con il Piano Strutturale è stato compiuto uno studio dell'impatto archeologico negli ambiti territoriali dei quattro Comuni, stato svolto in accordo con la Soprintendenza Archeologica della Toscana che ha prodotto una carta del rischio archeologico che riporta le evidenze archeologiche segnalate nel corso degli anni. Sono state inoltre predisposte apposite schedature delle testimonianze archeologiche documentate, allo scopo di determinare l'impatto che queste hanno nel palinsesto territoriale.

La definizione delle aree di rischio è stata preceduta dalla raccolta delle segnalazioni archeologiche conosciute, considerando in fase di schedatura sia le testimonianze corredate di adeguato posizionamento topografico, sia le informazioni non localizzabili sul territorio.

Il Piano individua le evidenze archeologiche segnalate nel corso degli anni, così come riportate nella tav.QCT6.4 Carta del "Rischio Archeologico – elaborato del rischio potenziale".

Le aree con potenziale rischio archeologico sono state suddivise in base al rischio nel seguente modo:

- Basso (aree campite in giallo)
- Medio (aree campite in arancione)
- Alto (aree campite in rosso)

Sarà successivamente compito dei PO, in relazione al tale classificazione, stabilire per ciascuna classe le prescrizioni di dettaglio cui dovranno sottostare tutti gli interventi che possono incidere direttamente o indirettamente sulle aree rappresentate nel suddetto elaborato grafico.

Anche sulla base di indicazioni da parte della Soprintendenza, è necessario segnalare che nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica e secondo la normativa vigente in materia di archeologia preventiva (D.Lgs. 267/2006), devono essere realizzate indagini archeologiche preventive volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici; tali indagini devono essere effettuate da professionisti abilitati secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

Le risultanze dello studio archeologico sono riportate nella specifica "relazione sul rischio archeologico"[27]. Sono state inoltre elaborate e prodotte quattro carte tematiche la cui lettura composita serve a migliorare la leggibilità del dato.

Una prima carta riguarda la visualizzazione puntiforme su cartografia tecnica regionale in scala di tutti i punti inseriti nel database, aventi ognuno il proprio codice leggibile[28]. La seconda ricalca la prima e si differenzia da questa per la colorazione dei punti suddivisi per periodi storici[29]. La terza è volta al discrimine dei punti per concentrazione ed affidabilità degli stessi ed è una cosiddetta carta di concentrazione, dalla quale è possibile osservare attraverso l'intensità di colore delle aree intorno ai punti il grado di rischio ad essi collegato[30]. La quarta ed ultima è l'elaborato definitivo, la carta del potenziale o rischio archeologico risultato evidente del discrimine su carta delle aree di potenziale tarate sulla base delle direttive MiBACT, suddivise in base al rischio, come già descritto in precedenza[31].

Da questi elaborati risulta evidente la concentrazione dei punti in prossimità dei centri abitati e sugli assi viari, sia quelli ormai parzialmente scomparsi che quelli attuali che in buona parte ne ricalcano il tracciato. Per quanto riguarda la Preistoria non è facile leggere il dato che emerge dai ritrovamenti

[27] QCR2 - Relazione sul rischio archeologico

[28] QCT6.1 Carta del Rischio Archeologico – elaborato puntuale

[29] QCT6.2 Carta del Rischio Archeologico – elaborato periodizzato

[30] QCT6.3 Carta del Rischio Archeologico – elaborato di concentrazione

[31] QCT6.4 Carta del Rischio Archeologico – elaborato del rischio potenziale

che comunque si situano in prevalenza presso i corsi d'acqua. È invece evidente una concentrazione prevalente di ritrovamenti di epoca etrusca e romana sull'asse Volterra-Pisa, che interessa il territorio indagato, tagliando da sud-est a nord-ovest e, più precisamente, dalla zona di confine tra Volterra e Lajatico passando per quest'ultimo centro fino a Terricciola proseguendo verso Pisa. Fanno eccezione a quanto detto l'area di Peccioli a nord e quella di Chianni a ovest che, molto probabilmente, erano centri abitati di una certa importanza già in epoca etrusca e romana e quindi collegati all'asse principale tramite diramazioni viarie altrettanto trafficate ed insediate. L'area sud e sud-ovest risulta quindi quella meno ricca di evidenze fatta eccezione per le macroaree di Orciatico e di Monte Vaso, dalla quale provengono segnalazioni e ritrovamenti di epoca etrusca e romana tutti concentrati in un unico areale. Ovviamente ci sono attestazioni di frequentazione antica anche al di fuori di queste direttrici, soprattutto nelle vicinanze dei centri minori, sia non più occupati e solo citati dalle fonti che attualmente occupati, ma con una concentrazione non altrettanto rilevante.

Per quanto riguarda il periodo medievale e moderno si hanno attestazioni presso tutti i centri storici ancora noti che presso aree interessate dalla presenza di centri abitati, ecclesiastici o fortificazioni ormai scomparsi; la maggioranza delle notizie si ha per i territori di Peccioli e Terricciola anche perché meglio studiati, ma si segnalano le aree di Orciatico e di Rivalto come ad alto potenziale.

Il perimetro del territorio urbanizzato

Attraverso la corretta perimetrazione del territorio urbanizzato, effettuata ai sensi dell'art.4 della LR. 65/2014, sono stati individuati i limiti tra il territorio rurale e quello urbano. Tale perimetro è stato definito tenendo conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e secondo i seguenti criteri:

- il riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, e costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- il riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- il riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- il riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nel dossier Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato, dei centri e dei nuclei storici e nella Tav. PT3 - il perimetro del territorio urbanizzato ed i centri e nuclei storici (con relativi ambiti di pertinenza).

Il perimetro del Territorio Urbanizzato così individuato è un perimetro che tiene conto della reale struttura del tessuto urbano e che prevede, al contempo, l'inclusione di limitate aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, finalizzati a perseguire la qualità dell'abitare intesa come qualità sociale, architettonica e urbanistica.

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, 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 e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana,

ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

In conformità alle disposizioni della legge regionale 65/2014, all'esterno di tale perimetro non sono consentite nuove edificazioni residenziali. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dall' art.25 della stessa legge regionale.

Assieme al territorio urbanizzato sono stati censiti e perimetrati anche i centri storici, i nuclei rurali storici e gli aggregati storici. Si tratta dei nuclei di:

- "Garetto" per Chianni;
- "Cedri", "Montelopio" e "Libbiano" per Peccioli;
- "Aia Bianca", "Casanova" e "Pieve de Pitti" per Terricciola.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Sulla base di quanto contenuto nel documento "*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*" - allegato al PIT/PPR - il tessuto insediativo interno al perimetro del Territorio Urbanizzato è stato esaminato facendo riferimento alla morfologia dell'insediamento, alla dotazione dei servizi presenti, alla qualità dell'edificato ed alla localizzazione.

Il "tessuto urbano" individua una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze; ogni tessuto si distingue per formazione storica, per sistemi insediativi (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie) e funzione principale (residenziale, produttiva commerciale, specialistica, mista).

Nello specifico, lo studio dei tessuti della città contemporanea indaga la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano la città e che si sono formati a partire dagli anni '50 fino ad oggi.

L'obiettivo del lavoro è stato duplice:

1) da un lato indagare e «comprendere i diversi materiali da cui è formata la città contemporanea tentando di cogliere le "ricorrenze" con cui si è venuta formando e attualmente funziona» (fonte PIT/PPR);
2) dall'altro riconoscere nel TU le parti che necessitano di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana (interventi di qualificazione, adeguamento/ammodernamento e riuso del patrimonio edilizio esistente), al fine di raggiungere un adeguato livello di prestazioni del sistema insediativo in termini di qualità degli assetti fisico spaziali e funzionali, dotazioni e servizi dell'ambiente.

Il sistema insediativo, come articolato nel dossier "**Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi"** è stato suddiviso in:

- *tessuti storici*
- *tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti della città produttiva e specialistica.*

Gli elementi costituenti la struttura insediativa sono inquadrati all'interno della struttura insediativa ed infrastrutturale del territorio individuata dal PIT/PPR e riferita al morfotipo n.5 insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, articolato nella maglia delle colline livornesi e pisane (morfotipo 5.2) e nella val d'Era (morfotipo 5.3).

Nelle urbanizzazioni contemporanee del territorio intercomunale della Valdera sono riscontrabili i seguenti tessuti urbani:

- **TR2**: tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati. Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.
- **TR3**: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali. Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.
- **TR4**: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.
- **TR5**: tessuto puntiforme. Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.
- **TR6**: tessuto a tipologie miste. Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.
- **TR7**: tessuto sfrangiato di margine. Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.
- **TR8**: tessuto lineare. Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni.
- **TR12**: Piccoli agglomerati isolati extraurbani. Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.
- **TPS1**: tessuto a proliferazione produttiva lineare. Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

- **TPS2**: tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali. Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti.

Per ciascun morfotipo individuato le norme definiscono obiettivi ed azioni, così come riportati al comma 6 dell'art.15.

4. LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

Il PSi, ai sensi della LR 65/2014, individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come gli ambiti territoriali di riferimento per dimensionare i limiti massimi dei nuovi insediamenti e per stimare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche.

Le UTOE sono anche il "luogo" in cui le strategie dello sviluppo sostenibile, definite sia alla scala di area vasta che alla dimensione comunale, sono articolate in obiettivi specifici ed indirizzi da perseguire ed attua nei successivi atti di governo del territorio, in primo luogo nel PO.

Sulla base dei riferimenti statutari, il PSi suddivide il territorio intercomunale in UTOE individuando per ognuna le peculiarità e le relazioni intrinseche che ne caratterizzano il corrispondente territorio.

Le UTOE coprono l'intero territorio riferito all'insieme dei quattro Comuni e comprendono ognuna situazioni diversificate e correlate fra di loro, quali porzioni di territorio aperto e di territorio urbano anche riferite ad ambiti sovracomunali.

Attraverso la sintesi degli elementi statutari riscontrati nel territorio intercomunale, ed in coerenza con i riferimenti di cui all'art. 92 comma 4 della LR 65/2014, nel territorio del PSi del Parco dell'Altavaldera sono individuate le seguenti UTOE:

- UTOE 1: insediamenti collinari di Terricciola (Comune di Terricciola)
- UTOE 2: il contesto territoriale del Fiume Era (Comuni di Peccioli e Terricciola)
- UTOE 3: il contesto territoriale collinare del bacino del Roglia (Comune di Peccioli)
- UTOE 4: il contesto territoriale collinare di Chianni (Comune di Chianni e Terricciola)
- UTOE 5: la confluenza del fondovalle dell'Era e dello Sterza (Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola)
- UTOE 6: la riserva di naturalità (Comune di Lajatico)

Le UTOE, definite in base alle caratteristiche economiche, sociali e culturali, sono individuate facendo riferimento ai loro particolari caratteri morfologici e insediativi. Per ogni UTOE sono riportati: caratteristiche, obiettivi, azioni, dimensionamento ed indirizzi per il PO.
Le norme tecniche del PO riferite alle UTOE costituiscono, in particolare, il riferimento per la definizione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
Il dimensionamento, riferito ad ogni singola UTOE, costituisce il tetto massimo di realizzazione ammesso dal PSi. Il PO non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.

Il dimensionamento del Piano

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato sarà attuato, presumibilmente, in ambito temporale ventennale attraverso diversi PO; nel dimensionamento devono essere considerate anche le previsioni esterne al perimetro dello stesso Territorio Urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo non edificato ed oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, indicate dal PSi.

Il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale. La definizione delle dimensioni massime sostenibili viene quantificata secondo il parametro di riferimento vigente dato dalla Regione Toscana espressa in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE).

Il dimensionamento del PS è suddiviso per le seguenti categorie funzionali:

- *residenziale;*
- *industriale e artigianale;*
- *commerciale al dettaglio;*
- *turistico-ricettiva;*
- *direzionale e di servizio;*
- *commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il dimensionamento del PSi comprende:

- le dimensioni massime sostenibili definite all'interno del territorio urbanizzato (art.5 comma 2 del Regolamento 32/R/2017);
- le dimensioni massime sostenibili date dalla conferenza di copianificazione per il territorio aperto (art.5 comma 3 del Regolamento 32/R/2017);
- le dimensioni massime sostenibili esterne al perimetro del territorio urbanizzato non sottoposte alla conferenza di copianificazione (art.25 comma 2 della LR 65/2014)

Ai fini del calcolo dei consumi per abitante e per la verifica degli standard, la SE della funzione residenziale, si traduce in numero abitanti secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 30 mq. di SE.

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR 32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n. 682 del 26.06.2017: Allegato 2A "Piano Strutturale – Previsioni"; all'interno del territorio del PSi il dimensionamento è stato effettuato per singola UTOE individuata.

Nelle tabelle successive è riportato il dimensionamento del PSi:

TERRICCIOLA

UTOE 1	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	9.600	0	9.600		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	3.960	1.800	5.760	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	9.600	0	9.600	3.960	1.800	5.760	0

TOTALE UTOE 1

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	9.600	0	9.600		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	3.960	1.800	5.760	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI UTOE 1	**9.600**	**0**	**9.600**	**3.960**	**1.800**	**5.760**	**0**

UTOE 2

PECCIOLI

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	7.947	0	7.947		1.200	1.200	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE		0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO		0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA		0	0	4.000	0	4.000	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO		0	0	1.000	0	1.000	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI		0	0	0	0	0	0
TOTALI	7.947	0	7.947	5.000	1.200	6.200	0

TERRICCIOLA

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	7.000	3.000	10.000		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	4.000	4.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	4.000	4.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.200	8.500	9.700	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	8.200	19.500	27.700	0	0	0	0

TOTALE UOTE 2

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	14.947	3.000	17.947		1.200	1.200	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	4.000	4.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	4.000	4.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	4.000	0	4.000	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.200	8.500	9.700	1.000	0	1.000	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI UTOE 2	**16.147**	**19.500**	**35.647**	**5.000**	**1.200**	**6.200**	**0**

UTOE 3

PECCIOLI

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	5.700	0	5.700		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	4.450	0	4.450	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	300	0	300	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	**5.700**	**0**	**5.700**	**4.750**	**0**	**4.750**	**0**

TOTALE UTOE 3

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	5.700	0	5.700		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	4.450	0	4.450	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	300	0	300	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI UTOE 3	**5.700**	**0**	**5.700**	**4.750**	**0**	**4.750**	**0**

UTOE 4

CHIANNI

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	4.500	0	4.500		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	4.000	0	4.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	1.455	689	2.144	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	**8.500**	**0**	**8.500**	**1.455**	**689**	**2.144**	**0**

TOTALE UTOE 4

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	4.500	0	4.500		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	4.000	0	4.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	1.455	689	2.144	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	**8.500**	**0**	**8.500**	**1.455**	**689**	**2.144**	**0**

UTOE 5

CHIANNI

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	0	0	0		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0	0	**0**

LAJATICO

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	5.800	0	5.800		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	2.000	0	2.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	1.000	0	1.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	2.750	0	2.750	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	1.000	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	9.800	0	9.800	2.750	0	2.750	**0**

PECCIOLI

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	0	0	0		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0	0	0

TERRICCIOLA

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	0	0	0		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	2.050	0	2.050	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	2.050	0	2.050	0

TOTALE UOTE 5

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	5.800	0	5.800		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	2.000	0	2.000	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	1.000	0	1.000	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	0	0	0	4.800	0	4.800	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	1.000	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI UTOE 6	**9.800**	**0**	**9.800**	**4.800**	**0**	**4.800**	**0**

UTOE 6

LAJATICO

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	2.000	0	2.000		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	250	0	250	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	625	0	625	200	600	800	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	250	0	250	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	3.125	0	3.125	200	600	800	0

TOTALE UOTE 6

	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	2.000	0	2.000		0	0	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	250	0	250	0	0	0	0
TURISTICO RICETTIVA	625	0	625	200	600	800	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	250	0	250	0	0	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI UTOE 7	**3.125**	**0**	**3.125**	**200**	**600**	**800**	**0**

TOTALE PSI

	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	**42.547**	0	**42.547**		**1.200**	**1.200**	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	**6.000**	0	**6.000**	**0**	**0**	**0**	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	**1.250**	0	**1.250**	**0**	**0**	**0**	0
TURISTICO RICETTIVA	**625**	0	**625**	**17.410**	**2.400**	**19.810**	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	**2.450**	0	**2.450**	**2.755**	**689**	**3.444**	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	0
TOTALI UTOE 7	**52.872**	**0**	**52.872**	**20.165**	**4.289**	**24.454**	**0**

Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2020 e sulla popolazione prevista dal PSi.

I Piani Operativi comunali dovranno verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà dei Piani Operativi comunali elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo; in particolare, è ritenuto opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- considerata la dimensione dei comuni è consentito verificare le dotazioni di attrezzature per l'istruzione al solo livello comunale e, in presenza di progetti di gestione associata dei servizi scolastici, anche a livello sovracomunale.

DETTAGLIO STANDARD: ESISTENTI E DA DM 1444/68

Comune	Abitanti 2020	Istruzione base lett. a (mq)		Attrezzature di interesse comune lett. b (mq)		Spazi pubblici attrezzati lett. c (mq)		Parcheggi lett. d (mq)	
		Esistenti	**4,5** mq/ab	**Esistenti**	**2,0** mq/ab	**Esistenti**	**9,0** mq/ab	**Esistenti**	**2,5** mq/ab
1 Chianni	**1.366**	8.779	*6.147*	1.753	*2.732*	36.590	*12.294*	10.585	*3.415*
2 Lajatico	**1.337**	3.263	*6.016*	28.195	*2.674*	6.489	*12.033*	20.792	*3.342*
3 Peccioli	**4.747**	12.506	*21.361*	22.614	*9.494*	136.649	*42.723*	105.213	*11.867*
4 Terricciola	**4.522**	11.190	*20.349*	15.097	*9.044*	32.414	*60.698*	63.068	*11.305*
TOTALE	**11.972**	**35.738**	***53.873***	**67.659**	***23.944***	**212.142**	***127.748***	**199.658**	***29.929***

Le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato - la Conferenza di Copianificazione

La definizione degli interventi di trasformazione non residenziali che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, rappresenta la conclusione di un procedimento che ha attraversato le varie fasi del lavoro di elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale e che è culminato con lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione in data 3 ottobre 2019.

Si tratta di interventi che prevedono nuovo impegno di suolo in aree situate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Una prima serie di questi riguarda il potenziamento di alcuni servizi ed attrezzature di interesse collettivo. Si tratta in particolare di zone sportive (Selvatelle e Fonte delle Donne a Terricciola), di un impianto per sport motoristici e di un insediamento di carattere ludico sportiva a Peccioli; di attrezzature scolastiche o didattiche (poli scolastici di Selvatella e La Rosa a Terricciola, la scuola europea di Manga a Lajatico, l'area didattica a Montevaso a Chianni), oppure di attrezzature culturali (quali il teatro del silenzio a Lajatico, teatro di Fonte Mazzola a Peccioli) o di tipo scientifico (osservatorio astronomico a Lajatico).

Vi sono poi una serie di interventi che riguardano il potenziamento e la riqualificazione dell'offerta turistico

ricettiva, in primo luogo attraverso la riqualificazione e/o realizzazione di nuovi percorsi pedonali o ciclopedonali capaci di migliorare la percorribilità ed accessibilità del territorio ed in particolare di alcuni luoghi importanti dal punto di vista turistico. Si tratta del percorso pedonale per la Valorizzazione del Santuario di Monterosso e della creazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con il nucleo storico di Selvatella. Allo stesso tempo si sono individuati alcuni interventi che vanno ad elevare il livello di accessibilità turistica del territorio come una nuova area camper in prossimità dell'edificato di Fraschetta nel comune di Terricciola o di un nuovo parcheggio pubblico (e piscina) per la struttura del Borgo di Casanova, sempre a Terricciola.

Alcuni interventi si concentrano sulla valorizzazione di ambiti rurali in cui poter svolgere attività ricreative per lo sport, il tempo libero, con la possibilità di poter realizzare anche alcune strutture di supporto all'attività ricettiva. Si tratta dei contesti de La vecchia Sterza, dei laghi Piano il Mulino, i laghi Fontimora nel comune di Terricciola. Ma anche di interventi di realizzazione di parchi (o palestre) natura con punti ristoro, come in località al boschetto o di percorsi avventura nei pressi delle acque e delle cascate del Ghiaccione nel Comune di Chianni.

Infine, sono riportati una serie di interventi di recupero e/o ampliamento di strutture esistenti, da riqualificare o potenziare in chiave turistico ricettiva, quali gli ampliamenti a Borgo alle Vigne, nel Podere Stendardo, a Selvatelle, a San Marco, a Podernovo ed a Pasquino La Terza nel Comune di Terricciola e in località Casa Vecchia, i Piani, Poggio Denari, Pieve la Collina e la Fornace nel Comune di Chianni. A Chianni si prevedono anche alcuni modesti interventi di nuova edificazione ed ampliamenti, sempre a fini turistico ricettivi e servizi, in località la Villa, il Pozzale, il Mulinaccio e il Canapaia. A Peccioli, l'insediamento turistico ricettivo della tenuta di Peccioli.

L'ultimo gruppo di interventi riguarda il tema delle strutture sociosanitarie e quello della residenza sperimentale.

Nel primo caso si tratta di un intervento di ampliamento di un grande edificio esistente (Podere Roseto) da riqualificare e destinare a centro benessere; della realizzazione di una nuova casa di riposo (Chiesa Casanova) attraverso una operazione di recupero e valorizzazione di un importante complesso di valore storico architettonico ed un suo possibile ampliamento; dell'ampliamento della casa della salute in località La Rosa. Tutti e tre gli interventi sono localizzati nel Comune di Lajatico

Nel secondo caso si tratta invece di una complessa operazione di recupero del patrimonio edilizio esistente (podere Santo Stefano) nel Comune di Peccioli, attraverso modalità innovative ed anche di nuova sperimentazione insediativa.

Da tenere conto che tra gli interventi contenuti nel PSi esterni al perimetro del territorio urbanizzato, vi sono anche quelli già oggetto di precedenti Conferenze di Copianificazione. Nello specifico si tratta di alcune previsioni riguardanti il territorio comunale di Terricciola e la cui conferenza si è svolta in data 3 aprile 2019 presso la sede regionale della direzione e politiche abitative, di alcune aree di intervento relative al territorio di Peccioli, oggetto di conferenza di copianificazione in data 9 maggio 2018 e di un'area turistica oggetto di conferenza di copianificazione in data 8 novembre 2019.

Riepilogando, si tratta nel complesso delle seguenti aree suddivise per tema:

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

*T01 Sportiva Selvatelle**

*T02 Polo Scolastico Selvatelle**

*T04 Polo Scolastico La Rosa**

*T05 Sportiva Fonte delle Donne**

L01 Scuola Europea di Manga

L02 Teatro del Silenzio

L03 Osservatorio Astronomico

C13 Area didattica a Montevaso

C14 I Camini – Rivalto

C15 Parcheggio in loc. Rivalto

P03 Parco Agricolo periurbano della Fila**

P04 Peccioli – Teatro di Fonte Mazzola**

P05 Impianto per sport motoristici**

P06 Peccioli- insediamento di carattere ludico sportivo (scheda n.43)**

P07 Nuova strada nella frazione di Fabbrica

Attività e strutture turistico ricettive e per il turismo

*T07 Monterosso**

*T08 Percorso Pedonale Selvatelle**

*T09 Parcheggio con turistico-ricettivo Casanova**

T10 Turistico ricettivo Borgo alle vigne

*T11 Turistico ricettivo Podere Stendardo**

*T12 Turistico ricettivo Selvatelle**

T13 Turistico ricettivo San Marco

*T15 Turistico ricettivo Podernovo**

*T16 La Vecchia Sterza**

*T17a Laghi Piano il Mulino**

*T17b I laghi**

*T17c I laghi Fontimora**

*T18 Pasquino La Terza**

L04 Struttura turistico ricettiva Rocca di Pietracassia

L05 Struttura turistico ricettiva Piamonati

L07 Struttura turistico ricettiva Podere Casa d'Era

C01 Canapaia

C02 Mulinaccio

C03 Il Pozzale

C05 Poggi Denari

C06 La Pieve Collina

C08 La Villa

C09 I Piani

C10 Casa Vecchia
C11 Parco delle acque e cascate del Ghiaccione
C12 PARCO SCUOLA E VACANZA FRA I BOSCHI DI CHIANNI:
P02 Tenuta di Peccioli – insediamento turistico (scheda n.3)**
L08 Area turistica in località Ragone***

Strutture sociosanitarie e assistenziali e di residenza sperimentale
*T03 RSA Chiesa Casanova**
*T06 ASL La Rosa**
P01 S.Stefano
L06 Roseto – Area benessere

** Terricciola: conferenza di copianificazione del 03.04.2019*

*** Peccioli: conferenza di copianificazione del 09.05.2018*

**** Terricciola: conferenza di copianificazione del 8.11.2019*

Tutte le altre aree sono state presentate in Conferenza di Copianificazione nell'ambito del redigendo Piani Strutturale Intercomunale, in data 03.10.2019.

Per una lettura più approfondita delle aree suddette si rimanda alla Relazione: "Aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato" 03.09.2019 redatta appositamente per la Conferenza di Copianificazione regionale.