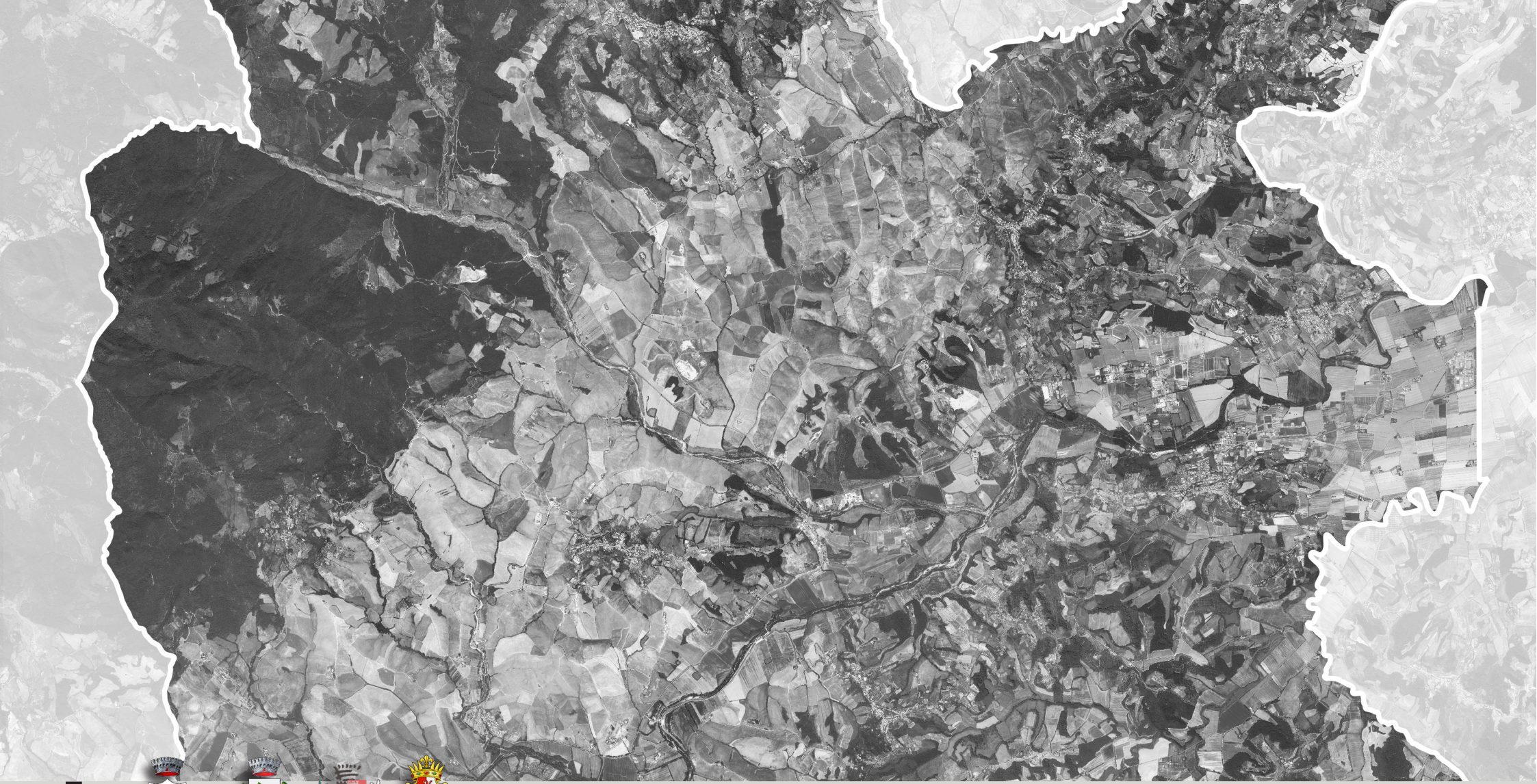


PSI 2026 CHIANNI, LAJATICO, PECCIOLI, TERRICCIOIOLA

ELAB PSI
PR2

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

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

LABORERTUM
GEOPROGETTI studio associato
Hydro Sphera Ingegneria S.r.l.
D.R.E.A.M. ITALIA
MA engineering
Antonio Mugnai Architetto

PSi - **N**ORME **T**ECNICHE DI **A**TTUAZIONE

Sindaco
Giacomo Tarrini (Comune di Chianni)
Fabio Tedeschi (Comune di Lajatico)
Renzo Macelloni (Comune di Peccioli)
Matteo Arcenni (Comune di Terricciola)

Garante Informazione e Partecipazione
Ing. Stefano Parri

Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Antonio Cortese

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

GRUPPO DI LAVORO
Responsabile contrattuale
Urb. Raffaele Gerometta

Coordinamento Generale
Urb. Daniele Rallo

Responsabile Coordinamento Locale
Arch. Antonio Mugnai

Urbanistica
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)

Aspetti idraulici
Ing. Simone Pozzolini (HS ingegneria)
Collaboratori:
Ing. Giacomo Abrardo
Ing. Virgilio Grigiotti
Ing. Lino Pollastri (MATE)

VERSIONE: PSI_NTA_ALTAVALDERA_REV9_1.docx

INDICE

TITOLO I – norme di carattere generale **5**
Art. 1 - Finalità, natura ed ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale 5
Art. 2 - Elaborati costitutivi 5
Art. 3 – Efficacia e livelli di prescrizione 9
Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale 9
Art. 5 Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore 10

TITOLO II - statuto del territorio **11**
Art. 6 – Contenuti dello Statuto del Territorio 11
Art. 7 - Il Patrimonio Territoriale 11
Art. 8 - Regole di tutela, riproduzione e trasformazione degli elementi del patrimonio territoriale: le invarianti strutturali 12
CAPO I - Invariante 1: caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici 13
Art. 9 - I sistemi morfogenetici 13
Art. 10 – Gli elementi idrografici: laghi e specchi d'acqua 15
Art. 11 – Gli elementi idrografici: le arginature 15
Art. 12 - Gli elementi idrografici: le aree di pertinenza fluviale 15
Art. 13 - Gli elementi idrografici: le sorgenti termali 18
CAPO II - Invariante 2: caratteri eco-sistemici del paesaggio 18
Art. 14 - I morfotipi ecosistemici 18
CAPO III - Invariante 3: carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali 25
Art. 15 - La struttura insediativa urbana 25
Art. 16 - Morfotipi insediativi 26
CAPO IV - Invariante 4: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali 34
Art. 17 - Morfotipi rurali 34
CAPO V - La disciplina paesaggistica 37
Art. 18 - Disciplina paesaggistica 37
CAPO VI - Il potenziale archeologico 40
Art. 19 - Il potenziale archeologico 40
CAPO VII – la suddivisione del territorio intercomunale 41
Art. 20 - Il perimetro del territorio urbanizzato ed i tessuti urbani 41
Art. 21 - Centri storici e nuclei storici rurali 42

TITOLO III – strategie dello sviluppo sostenibile **44**
CAPO I - Obiettivi Strategici 44
Art. 22 - Obiettivi Strategici 44
CAPO II – i sistemi funzionali 45
Art. 23 - I sistemi funzionali 45
CAPO III - Il sistema ambientale 45
Art. 24 – Obiettivi strategici per il Sistema ambientale 45
Art. 25 - Prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale 49
Art. 26 - Utilizzo di fonti rinnovabili e contenimento energetico degli edifici 51
Art. 26bis – Riduzione dell'inquinamento atmosferico 53
Art. 26ter – Riduzione dell'inquinamento acustico 54
Art. 26quater – Riduzione dell'inquinamento luminoso 55
Art.26 quinquies - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici 56
Art. 26 sexies - Disposizioni generali sul contenimento del consumo idrico 56
Art. 26 septies - Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica 57
CAPO IV - Il Sistema della mobilità 58
Art. 27 - Obiettivi strategici per il sistema della mobilità 58
CAPO V - IL SISTEMA INSEDIATIVO 61
Art. 28 – Il Sistema insediativo 61
Art. 29 – Obiettivi strategici per il sistema dei luoghi centrali 61

Art. 30 - Obiettivi strategici per il sistema della residenza 62
Art. 31 - Obiettivi strategici per il sistema della produzione 63
CAPO VI - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 63
Art. 32 - UTOE: indirizzi generali 63
Art. 33 Gli interventi trasformativi 64
Art. 34 - UTOE 1: insediamenti collinari di Terricciola (Comune di Terricciola) 67
Art. 35 – UTOE 2: il contesto territoriale del Fiume Era (Comuni di Peccioli e Terricciola) 79
Art. 36 – UTOE 3: il contesto territoriale collinare del bacino del Roglio (Comune di Peccioli) 86
Art. 37 – UTOE 4: il contesto territoriale collinare di Chianni (Comune di Chianni) 91
Art. 38 – UTOE 5: la confluenza del fondovalle dell'Era e dello Sterza (Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola) 105
Art. 39 – UTOE 6: la riserva di naturalità (Comune di Lajatico) 114

TITOLO IV - disciplina geologica, idraulica, idrogeologica e sismica 121
Art. 40 – Pericolosità geologica 121
Art. 41 – Pericolosità sismica 124
Art. 42 – Pericolosità per alluvioni 125
Art. 43 – Vulnerabilità idrogeologica 125
Art. 44 – Salvaguardie dell'assetto idraulico 127
Art. 45 – Salvaguardie dell'assetto idrogeologico 129
Art. 46 – Salvaguardie dell'assetto geomorfologico 134
Art.46 bis - Criteri generali per la redazione dei Piani Operativi definiti ai sensi del DPGR 30/01/2020 n.5/R 135

TITOLO V – Siti estrattivi 142
Art. 47 - Indicazioni per la tutela della risorsa estrattiva 142

TITOLO VI - Salvaguardie 143
Art. 48 - Norme di salvaguardia 143

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Finalità, natura ed ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (da ora in poi PSi) costituisce lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale ed è finalizzato allo sviluppo sostenibile del medesimo. Esso, inoltre, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico vigente, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio.

2. Il PSi è formato ai sensi della Legge Regionale 65/2014, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTCP) vigenti ed ha valenza a tempo indeterminato.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

1. Il PSi si compone dei seguenti elaborati suddivisi tra Quadro Conoscitivo e Progetto, quest'ultimo articolato in Statuto del Territorio e Strategie di Sviluppo Sostenibile:

QUADRO CONOSCITIVO

RELAZIONI:

- **QCR1 - Relazione generale di QC**
- **QCR2 - Relazione sul rischio archeologico**

TAVOLE:

- QCT1 - la struttura idro-geomorfologica:

- QCT1.1 - carta dei bacini idrografici
- QCT1.2 - carta dei tipi fisiografici
- QCT1.3 - carta dei sistemi morfogenetici

- QCT2 - la struttura ecosistemica:

- QCT2.1 - Carta del reticolo idrografico
- QCT2.2 - Carta degli ecosistemi forestali)
- QCT2.3 - Carta della tessitura agraria
- QCT2.4 - Carta dei corridoi fluviali e delle zone umide (Ecosistemi palustri e ripariali)

- QCT3 - la struttura insediativa:

- QCT3.1 - Carta della periodizzazione dell'edificato (soglie: 1897; 1954; 1966; 1978; 1988; 1996; 2010)
- QCT3.2 - Carta delle funzioni degli insediamenti urbani

- QCT3.3 - Carta dei servizi pubblici e/o di interesse collettivo: la città pubblica
- QCT3.4 - Carta della viabilità
- QCT3.5 - Carta delle linee ferroviarie
- QCT3.6 - Carta delle linee di trasporto pubblico

- QCT4 - la struttura agro-forestale:

- QCT4.1 - carta dell'uso del suolo agricolo: colture erbacee; arboree (oliveti, vigneti); associazioni colturali
- QCT4.2 - carta dei manufatti dell'edilizia rurale

- **QCT5 - aree tutelate per legge (art.142 del D.Lgs. 42/2004)**
- **QCT6 – rischio archeologico**

QCT6.1 Carta del Rischio Archeologico – elaborato puntuale

QCT6.2 Carta del Rischio Archeologico – elaborato periodizzato

QCT6.3 Carta del Rischio Archeologico – elaborato di concentrazione

QCT6.4 Carta del Rischio Archeologico – elaborato del rischio potenziale

PROGETTO:

RELAZIONI:

- PR1 - Relazione Urbanistica Generale

- PR2 – Relazione di coerenza con il PIT/PPR

- PR3 – Aree di trasformazione esterne al PTU

QUADERNI/DOSSIER

- Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi

- **Q2 - Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane**

- Q2 – Linking Valdera – Progetto di mobilità sostenibile Valdera

NORME:

NTA - Norme tecniche di attuazione

TAVOLE:

- Statuto del territorio:
  - **PT1 - carta del patrimonio territoriale**
  - **PT2 - le invarianti strutturali:**
    - PT2.1 - caratteri idro-geomorfologici
    - PT2.2 - caratteri ecosistemici
    - PT2.3 - carattere policentrico insediativo
    - PT2.4 - caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali
  - **PT3 - il perimetro del territorio urbanizzato, centri e nuclei storici**
- Strategia dello sviluppo sostenibile
  - **PT4 - carta delle strategie di Piano**

- **PT5 - sistema ambientale**
- **PT6 – sistema della mobilità**
- **PT7 – UTOE**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS1 - Rapporto ambientale

VAS2 - Sintesi non tecnica

STUDI ED INDAGINI GEOLOGICHE

RELAZIONI:

QG.001 - Relazione geologica

ELABORATI CARTOGRAFICI (scala 1:10.000):

- **QG.002 - Carta geologica**
- **QG.003 - Carta geomorfologica**
- **QG.004 - Carta idrogeologica**
- **QG.005 - Carta dell'acclività**
- **QG.006 - Carta della Pericolosità geologica**
- **QG.007 - Carta della Pericolosità sismica locale**
- **QG.008 Carta della Vulnerabilità idrogeologica**

STUDI ED INDAGINI IDRAULICHE

RELAZIONI:

- **QI.001 - Relazione idrologica idraulica**
- **QI.001a - Allegati di modellazione idraulica - Lajatico**
- **QI.001b - Allegati di modellazione idraulica – Chianni**

ELABORATI CARTOGRAFICI :

- **QI.002 - Corografia generale e bacini di studio**
- **QI.003 - Planimetria reticolo di modellazione idraulica**
- **QI.004a - Planimetria di modellazione idraulica - Chianni**
- **QI.004b - Planimetria di modellazione idraulica - Lajatico**
- **QI.005a - Altezze di esondazione per Tr 200 anni – Chianni**
- **QI.005b - Altezze di esondazione per Tr 200 anni – Lajatico**
- **QI.005c - Altezze di esondazione per Tr 200 anni – Terricciola**
- **QI.005d - Altezze di esondazione per Tr 200 anni – Peccioli**
- **QI.006a - Velocità di esondazione per Tr 200 anni – Chianni**
- **QI.006b - Velocità di esondazione per Tr 200 anni – Lajatico**
- **QI.006c - Velocità di esondazione per Tr 200 anni – Terricciola**

- **QI.006d - Velocità di esondazione per Tr 200 anni – Peccioli**
- **QI.007a - Magnitudo idraulica – Chianni**
- **QI.007b - Magnitudo idraulica – Lajatico**
- **QI.007c - Magnitudo idraulica – Terricciola**
- **QI.007d - Magnitudo idraulica – Peccioli**
- **QI.008a1 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Chianni nord**
- **QI.008a2 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Chianni sud**
- **QI.008b1 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Lajatico nord**
- **QI.008b2 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Lajatico sud**
- **QI.008c - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Terricciola**
- **QI.008d1 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Peccioli ovest**
- **QI.008d2 - Piano Gestione Rischio Alluvioni – Peccioli est**
- **QI.009a1 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Chianni nord**
- **QI.009a2 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Chianni sud**
- **QI.009b1 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Lajatico nord**
- **QI.009b2 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Lajatico sud**
- **QI.009c - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Terricciola**
- **QI.009d1 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Peccioli ovest**
- **QI.009d2 - Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Peccioli est**
- **QI.010a1 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Chianni nord**
- **QI.010a2 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Chianni sud**
- **QI.010b1 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Lajatico nord**
- **QI.010b2 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Lajatico sud**
- **QI.010c – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Terricciola**
- **QI.010d1 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Peccioli ovest**
- **QI.010d2 – Mappa del Piano Gestione del Rischio Alluvioni vigente – Peccioli est**

Art. 3 – Efficacia e livelli di prescrizione

1. Le disposizioni del PSi sono vincolanti per il Piano Operativo (da ora in poi PO), per gli eventuali Regolamenti Urbanistici ancora in vigore (da ora in poi RU) e per il Regolamento Edilizio (da ora in poi RE) e per tutti i piani o programmi di settore comunali, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.

2. Il PSi definisce lo Statuto del Territorio e le relative Invarianti Strutturali, come richiesto dal comma 3 della LR 65/2014 e come riportata nelle presenti norme al Titolo II – Statuto del Territorio. Definisce inoltre la Strategia dello sviluppo sostenibile, come richiesto dal comma 4 della LR 65/2014 e come riportata nelle presenti norme al Titolo III – Strategie dello sviluppo sostenibile.

3. Il PSi stabilisce i parametri quantitativi da rispettare, così come prescritti ed esplicitati dalle presenti norme al Titolo III, Capo VI - "Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)" e stabilisce i limiti del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, così come individuati nell'elaborato Q1-"Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi", all'esterno del quale non sono consentite nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quanto previsto dal Titolo IV, Capo III della Legge Regionale 65/2014 "Disposizioni sul territorio rurale".

4. Il PSi non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione:

a. dell'individuazione degli ambiti territoriali per l'individuazione degli interventi di competenza della Regione o della Provincia e relative prescrizioni, ai sensi dell'art. 88, comma 7, lett. c) e dell'art. 90, comma 7, lett.b) della LR 65/2014;
b. delle misure di salvaguardia di cui all'art. 48 – Norme di salvaguardia delle presenti norme.

Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale

1. Il PSi si attua mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014 quali il PO, di cui all'art. 95 della stessa legge e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono quali i Piani Attuativi comunque denominati.

2. Per la predisposizione degli strumenti della pianificazione urbanistica sotto ordinati il PSi si esprime attraverso:

a. obiettivi, Indirizzi programmatici e criteri di pianificazione individuati per ogni ambito in cui si articola lo statuto del territorio anche in funzione della definizione delle Invarianti Strutturali e per ogni singola U.T.O.E;
b. prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
c. misure di salvaguardia.

3. Il PSi indica la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 100 e 101 della legge regionale come uno degli strumenti della pianificazione operativa finalizzata a sostituire il procedimento espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche e consentire l'equa distribuzione dei diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalle destinazioni d'uso

attribuite dal piano urbanistico alle singole aree o a parti di esse.

Art. 5 Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore

1. Il PS si attua attraverso PO, Piani Attuativi ed altri strumenti e/o regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici indicati ai successivi commi.

2. **Piano dell'Accessibilità Urbana**. I Comuni a seguito dell'approvazione del presente PSi dovranno redigere o aggiornare il Piano dell'accessibilità urbana secondo quanto definito con il regolamento di attuazione della Legge 65/2014 di cui all'art. 62 comma 1), in ordine ai seguenti elementi:

a. stato di fatto dell'accessibilità agli spazi ed alle attrezzature pubbliche;
b. previsione degli interventi tesi all'annullamento di tutte le barriere architettoniche presenti negli spazi pubblici;
c. criteri generali per la riduzione di tutte le barriere architettoniche nella progettazione urbanistica e edilizia.

3. **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**. Tale disciplina, in particolare per le attività del commercio in sede fissa dovrà rispettare le norme contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente (art. 98 LR 65/2014) le quali potranno trovare definizioni parametriche più precise nel PO. Nel caso in cui le amministrazioni comunali dovessero procedere alla ridefinizione di tale disciplina attraverso il PO, dovranno rispettare i seguenti obiettivi e indirizzi tenendo conto delle opportunità derivanti dalla articolazione del sistema della mobilità e dei servizi:

a. verificare che l'intero territorio comunale sia servito dai servizi elementari quali negozi di vicinato ed introdurre incentivi finalizzati alla salvaguardia di questi in quanto elemento di riqualificazione dei centri storici e di coesione urbana e sociale;
b. individuare l'ubicazione più idonea, dal punto di vista urbanistico, delle varie tipologie di attività commerciali;
c. dotare le strutture di vendita di parcheggi di relazione in quantità idonea;
d. verificare e adeguare le situazioni pregresse carenti di superfici a parcheggio e con accessibilità problematica;
e. stabilire per i parcheggi, sulla base di quanto definito dalle direttive regionali, idonei parametri
f. relativi sia all'aspetto quantitativo che qualitativo (pavimentazioni, alberature, collegamenti ecc.)
g. approfondire la valutazione delle esigenze di mobilità indotta secondo le varie tipologie (ciclabile, pedonale ecc.).

4. **Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile**. I Comuni dotati di Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia dovranno inserire prescrizioni specifiche in merito all'ubicazione ed alle modalità di installazione dei ripetitori di telefonia mobile specificando che questi dovranno trovare ubicazione prevalentemente su spazi pubblici, mentre non potranno essere localizzati sui crinali collinari, in zone di tutela paesaggistica quali ambiti di valore derivanti dalla lettura delle schede d'ambito, e presso siti di importanza storica e archeologica o di riferimento territoriale.

TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 6 – Contenuti dello Statuto del Territorio

1. Lo Statuto del Territorio intercomunale stabilisce le regole per la tutela e riproduzione del proprio Patrimonio Territoriale e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PSi e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014.

2. Il PSi individua quali obiettivi statutari, la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore classificati dal presente Piano nonché delle emergenze puntuali di pregio e sostenendo il recupero delle aree degradate.

Art. 7 - Il Patrimonio Territoriale

1. Il Patrimonio Territoriale intercomunale 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.

2. Il Patrimonio Territoriale intercomunale è costituito da:

a. la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici ed è a sua volta costituita da:
   - aree carsiche
   - 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:
     - I Debbi
     - La Mofeta dei Borboi
     - S. Leopoldo
     - Galleria di scolo Maria Antonio
     - Le Putizze
     - i Bollori

b. la **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

c. la **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

d. la **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

3. Le componenti di cui al comma 2 e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile.

4. Il Patrimonio Territoriale comprende inoltre il patrimonio culturale costituto dai beni culturali e paesaggistici così come definiti dall'art.2 del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (d'ora in poi Codice) ed il paesaggio così come definito dall'art.131 del codice.

5. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati dal PSi nella Tav. PT1 – carta del patrimonio territoriale ed i caratteri specifici, principi generativi e regole per la loro tutela, riproduzione e trasformazione sono esplicitati attraverso la declinazione delle quattro Invarianti Strutturali.

Art. 8 - Regole di tutela, riproduzione e trasformazione degli elementi del patrimonio territoriale: le invarianti strutturali

1. Il PSi declina, aggiorna e specifica le seguenti Invarianti Strutturali del territorio intercomunale, sulla base di quelle individuate dal PIT/PPR:

e. i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - Invariante I
f. i caratteri ecosistemici dei paesaggi - Invariante II
g. il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - Invariante III
h. i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali - Invariante IV

2. Qualsiasi azione di trasformazione del territorio è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali invarianti dal presente PSi.

3. Le invarianti strutturali sono rappresentate dal PSi nelle seguenti tavole:

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

4. Per ciascuna Invariante Strutturale il PSi definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione e le specifiche azioni affidate al PO.

CAPO I - INVARIANTE 1: CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

Art. 9 - I sistemi morfogenetici

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura idro-geo morfologica. Gli elementi costituenti la struttura idro-geomorfologica rappresentati nella Tav PT2.1 – Invarianti Satrutturali - Caratteri idro-geomorfologici sono inquadrati all'interno dei seguenti tipi fisiografici:
   a. la Collina;
   b. la Collina dei bacini neo-quaternari;
   c. le Pianure e fondovalle.

2. Ciascun tipo fisiografico è articolato in più sistemi morfogenetici e per ciascuno di essi, in armonia con la disciplina del PIT/PPR e gli abachi delle Invarianti strutturali, riporta le *indicazioni per le azioni* che dovranno essere rispettate dai PO in sede di definizione degli interventi trasformativi ed acquisiti e declinati nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

3. All'interno del tipo fisiografico la Collina il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici:
   a. collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)
      Indicazioni per le azioni:
      - mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
      - coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
      - favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.
   b. collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)
      Indicazioni per le azioni:
      - evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
      - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
   c. collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
      Indicazioni per le azioni:
      - limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
      - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
   d. collina su terreni neogenici deformati (CND)
      Indicazioni per le azioni:
      - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio e

delle utilizzazioni altamente specializzate, limitando i processi erosivi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;

- limitare i rimodellamenti dei versanti associati agli impianti di colture intensive.

4. All'interno del tipo fisiografico la **Collina dei bacini neo-quaternari** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici:

a. collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)
   Indicazioni per le azioni:
   - evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
   - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
   - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
b. collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)
   Indicazioni per le azioni:
   - evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
   - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
   - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
   - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
c. collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)
   Indicazioni per le azioni:
   - coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
   - favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

5. All'interno del tipo fisiografico **Pianure e fondovalle** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici:

a. fondovalle (FON)
   Indicazioni per le azioni:
   - limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

Art. 10 – Gli elementi idrografici: laghi e specchi d'acqua

1. Per gli invasi il Piano Operativo dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

a. prevedere che i bacini di accumulo raccolgano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione al massimo recupero possibile correlato agli usi ed alle attività esistenti e previste, alla superficie delle coperture degli edifici, e delle relative pertinenze interessate e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale;
b. prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree permeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;
c. disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui al P.I.T. regionale e successive disposizioni;
d. prevedere una salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità sulle aree interessate dalla realizzazione di casse di espansione e/o di laminazione già individuate dagli Atti, Programmi e Piani di settore vigenti od approvati.

Art. 11 – Gli elementi idrografici: le arginature

1. Per le arginature il Piano Operativo dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

a. le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;
b. sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficienza idraulica;
c. prevedere la progettazione dei nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
d. garantire l'efficienza idraulica delle arginature mediante un preciso programma di manutenzione periodica e per il mantenimento di una idonea ed efficace copertura vegetale delle sponde;
e. vietare l'impermeabilizzazione degli argini;
f. privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 12 - Gli elementi idrografici: le aree di pertinenza fluviale

1. Nelle aree di pertinenza fluviale ed in tutti i corsi d'acqua individuati, ferma restando l'applicazione di tutti i criteri e condizioni previsti dall'art.3 della LR 41/2018, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile, il Piano Operativo dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
    a. istituire su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio di sponda; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;
    b. prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;
    c. garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;
    d. facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica e di ridurre i rischi a questa connessi;
    e. predisporre i seguenti divieti per:
    - qualsiasi tipo di edificazione e consentire solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
    - ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
    - la coltivazione, anche nell'ambito di orti e la presenza di allevamenti animali;
    - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale per cui sia stata dimostrata od accertata la compatibilità.
    - l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque.

3. Canalizzazioni agricole
    a. condizionare gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti;
    b. vietare l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
    c. vietare la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda, da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; prevedere che tali fasce siano regolarmente manutenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita di efficienza per erosione del suolo.

4. Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

a. evitare, nella costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle), il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso;
b. prevedere che l'intradosso dell'impalcato sia sempre ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

5. Bacini di accumulo
   a. predisporre che nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq. le acque meteoriche intercettate dalle coperture siano recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

6. Rilevati delle infrastrutture viarie
   a. prevedere che i rilevati delle infrastrutture viarie siano provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte- valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi, al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali.

7. Sottopassi e botti
   a. prevedere che i sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie prevengano ostruzioni ed intasamenti e garantiscano il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti e che la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento risulti maggiore e/o uguale a quello di monte; allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

8. Vegetazione ripariale
   a. prevedere norme che consentano ed incentivino i seguenti interventi:
   - diradamento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il regolare deflusso delle acque;
   - ceduazione secondo i turni previsti per legge;
   - taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
   - interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m per ciascuna sponda.
   b. predisporre i seguenti divieti:
   - gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;

- l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia (deflusso minimo vitale).

Art. 13 - Gli elementi idrografici: le sorgenti termali

1. Nella tav. PT1 – Carta del patrimonio territoriale sono individuate le seguenti "sorgenti geotermali":

a) I Debbi - gas (Lajatico)
b) La Mofeta dei Borboi - gas (Lajatico)
c) San Leopoldo – gas e acqua (Chianni)
d) Galleria di Scolo Maria Antonio – sorgente (Lajatico)
e) Le Putizze – gas (Lajatico)
f) I bollori – gas e acqua (Peccioli)

2. Le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate come "zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale", al fine di assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle risorse oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, come definito dall'art. 18, comma 1, lett. b), e comma 3, della L.R. n. 38/04.

3. Le zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, in linea con quanto disposto dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06 per le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, dovranno essere individuate con criterio geometrico, partendo dalle aree di concessione termale autorizzate e individuando intorno a queste una zona con raggio di 5 km rispetto ai perimetri delle aree di concessione stesse.

4. Gli enti competenti, ai sensi della L.R. n. 38/04, dovranno provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare:

a. delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del D.Lgs. n. 152/06, anche attraverso approfondimenti di carattere idrogeologico che attestino la non interferenza con le acque fredde potenzialmente utilizzabili a fini idropotabili;
b. delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata.

CAPO II - INVARIANTE 2: CARATTERI ECO-SISTEMICI DEL PAESAGGIO

Art. 14 - I morfotipi ecosistemici

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura eco-sistemica. Gli elementi costituenti la struttura eco-sistemica, rappresentati nella Tav. *PT2.2 – Invarianti Strutturali - Caratteri ecosistemici,* sono inquadrati all'interno dei seguenti morfotipi ecosistemici:

a. Rete degli ecosistemi forestali
b. Rete degli ecosistemi agropastorali

c. Ecosistemi palustri e fluviali
d. Ecosistemi rupestri e calanchivi

2. Ciascun morfotipo ecosistemico è articolato in più elementi della rete ecologica regionale (funzionali e strutturali) e per ciascuno di essi, in armonia con la disciplina del PIT/PPR e gli abachi delle Invarianti strutturali, riporta le *indicazioni per le azioni* che dovranno essere rispettate dai PO in sede di definizione degli interventi trasformativi ed acquisiti e declinati nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

3. All'interno del morfotipo ecosistemico **Rete degli ecosistemi forestali** il PSi individua i seguenti elementi della rete ecologica:

a. Corridoio ripariale
   Indicazioni per le azioni:
   - Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
   - Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
   - Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
   - Miglioramento della qualità delle acque;
   - Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
   - Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
b. Matrice forestale ad elevata connettività
   Indicazioni per le azioni:
   - miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
   - valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile;
   - miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale;
   - recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico;
   - riduzione del carico di ungulati;
   - riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi;
   - tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità e delle stazioni forestali "eterotopiche";
   - controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie

invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

c. Nodo secondario forestale
   Indicazioni per le azioni:
   - mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
   - recupero dei castagneti da frutto;
   - riduzione del carico di ungulati;
   - riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
   - riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
   - mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
   - miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo e alle foreste planiziali e ripariali;
   - valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

d. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
   Indicazioni per le azioni:
   - miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
   - estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito planiziale, o nelle aree interessate da Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
   - riduzione del carico di ungulati;
   - riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;
   - tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

4. All'interno del morfotipo ecosistemico **Rete degli ecosistemi agropastorali** il PSi individua i seguenti elementi della rete ecologica:

a. Agroecosistema frammentato attivo
   Indicazioni per le azioni:
   - Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative

che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;

- mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole;
- mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva.

b. Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
Indicazioni per le azioni:

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. nei paesaggi agricoli delle monocolture cerealicole o a dominanza di vigneti specializzati).
- mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo), o comunque se di elevato interesse conservazionistico.

c. Agroecosistema intensivo
Indicazioni per le azioni:

- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.

d. Matrice agroecosistemica collinare
Indicazioni per le azioni:
   - riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
   - miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
   - mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
   - aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili);
   - mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali;
   - riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

e. Matrice agroecosistemica di pianura
Indicazioni per le azioni:
   - riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
   - miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
   - mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
   - mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;

- mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

f. Nodo degli ecosistemi agropastorali
Indicazioni per le azioni:

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

5. Per il morfotipo ecosistemico **Ecosistemi palustri e fluviali** sono individuate le seguenti indicazioni per le azioni*:*

- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide;
- mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;
- miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento;

- controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive;
- aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;
- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali. Obiettivo generale, ma da perseguire con particolare priorità nelle aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (tratto nord del Fiume Era fino alla confluenza con il torrente Sterza);
- riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (tratto nord del Fiume Era fino alla confluenza con il torrente Sterza);
- miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo;
- mantenimento dei livelli di minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi;
- mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudacacia);
- tutela degli habitat ripariali di interesse regionale e comunitario e delle relative fitocenosi;
- da valutare, per i corsi d'acqua con alveo largo, anastomizzato e con terrazzi alluvionali ghiaiosi e in assenza di centri abitati e edificato, individuazione di idonee fasce di mobilità funzionale (streamway) da destinare alla naturale dinamica fluviale, secondo esperienze già utilizzati da numerose Autorità di bacino;
- valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali (ad es. Contratti di fiume);
- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali. Le azioni sono relative ad interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali,

creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

6. Per il morfotipo ecosistemico **Ecosistemi rupestri e calanchivi** sono individuate le seguenti indicazioni per le azioni*:*

- aumento dei livelli di compatibilità ambientale delle attività estrattive e minerarie;
- riqualificazione naturalistica e paesaggistica dei siti estrattivi e minerari abbandonati e delle relative discariche;
- tutela dell'integrità dei paesaggi carsici superficiali e profondi;
- mitigazione degli impatti delle infrastrutture esistenti di siti di nidificazione di importanti specie di interesse conservazionistico;
- tutela dei paesaggi calanchivi, delle balze e delle biancane quali peculiari emergenze geomorfologiche a cui sono associati importanti habitat e specie di interesse conservazionistico;
- tutela delle emergenze geotermali e miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli impianti geotermici.

CAPO III - INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI

Art. 15 - La struttura insediativa urbana

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. 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).

3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura insediativa urbana ed infrastrutturale il PSi definisce le seguenti azioni cui dovrà dare attuazione il PO:

a. salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
b. tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, in particolare:
    - evitando intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
    - evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;

- mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- prevedendo specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;

c. tutelare e riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
d. mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpoderale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
e. evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali;
f. tutelare e valorizzare gli edifici di pregio situati nel territorio aperto;
g. tutelare l'armonico rapporto tra aree edificate, edifici isolati e territorio aperto;
h. contenere l'edificato in modo da non alterare l'equilibrio del sistema insediativo;
i. tutelare le caratteristiche del territorio aperto e in particolare dei rapporti fra ambiti naturali e ambiti urbanizzati, del paesaggio agrario, dei valori del patrimonio edilizio, in specie degli edifici isolati, e del rapporto fra edifici e relative pertinenze.
j. recuperare e valorizzare le aree artigianali e produttive mediante interventi atti a ristabilire un corretto ed armonico rapporto con l'abitato circostante e con il territorio aperto;
k. integrare le aree urbanizzate, anche di minori dimensioni, con il territorio aperto, attraverso la riqualificazione delle fasce rurali intorno ai centri urbani al fine di assicurare la "penetrabilità" del territorio aperto;
l. prevedere interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard, in special modo per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato ed i parcheggi;
m. prevedere percorsi pedo-ciclabili protetti all'interno o nelle vicinanze dei centri abitati;
n. prevedere interventi atti a definire e realizzare zone baricentriche interne agli abitati.

4. Il PO nella propria normativa dovrà prevedere di:
   a. assoggettare la possibilità di nuove edificazioni a specifica valutazione della disponibilità e dello stato delle risorse territoriali e dell'integrità del paesaggio;
   b. regolare gli interventi ammessi sugli immobili meritevoli di tutela e salvaguardare le emergenze presenti sul territorio;
   c. definire le funzioni ritenute compatibili con la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e con le caratteristiche degli edifici presenti;
   d. tutelare il patrimonio edilizio dei centri storici attraverso la definizione di interventi atti ad agevolare il ripristino ed il recupero delle caratteristiche di vivibilità;
   e. predisporre regole ed accorgimenti tali da assicurare la fruizione pedonale dei centri storici.

Art. 16 - Morfotipi insediativi

1. Il PSi individua, in armonia con l'abaco delle Invarianti del PIT Regionale, i morfotipi delle

urbanizzazioni contemporanee, articolati in tessuti urbani ed extraurbani, integrandoli con i tessuti urbani storicizzati, così come riportati nel Quaderno "Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi".

2. Il PO dovrà dare attuazione agli obiettivi specifici di ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, declinandoli nella propria disciplina di uso del suolo e nelle modalità di intervento, tenendo conto di quanto indicato al successivo comma 4.

3. Il PO potrà rivedere e modificare, ad una scala adeguata, i tessuti urbani ed extraurbani riportati nel Quaderno "Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" motivando gli eventuali discostamenti che non siano conseguenti al mero adeguamento dei perimetri alla scala di maggior dettaglio del PO.

4. Nel territorio intercomunale di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola sono riscontrabili i seguenti tessuti urbani:

TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

a. **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. (Peccioli).
   Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è quello di **promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e allo stesso tempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città**.
   Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:
   - progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
   - utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
   - riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto;
   - dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza;
b. **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. (Chianni, Lajatico, Peccioli, Terricciola).
   Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è quello di **attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari**

complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- favorire la de-permeabilizzazione della superficie asfaltata;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo allo stesso tempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- attuare strategie di rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

c. **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. (Chianni, Lajatico, Peccioli, Terricciola).

   Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è quello di **attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente**.

   Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

   - bloccare i processi di dispersione insediativa;
   - riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;

- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
- dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

d. **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. Matrice storica (strada fondativa) a volte ancora riconoscibile, ma solo dal punto di vista topografico. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. La tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti inedificati lungo il tracciato ordinatore. (Chianni, Lajatico, Peccioli, Terricciola).
   Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è quello di **riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica**.
   Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:
   - identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
   - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
   - riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
   - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
   - progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio

aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

e. **AS Addizioni singole**: lottizzazioni, singoli edifici o attrezzature localizzate ai margini del centro urbano, che per caratteristiche di unicità e non essendo tipizzabili, non rientrano all'interno di alcun tessuto. (Peccioli, Terricciola).
Obiettivi cui dare attuazione con il PO:
- evitare ulteriori saldature con i tessuti limitrofi;
- in caso di interventi di demolizione con ricostruzione recuperare un maggior rapporto morfologico e tipologico con il tessuto limitrofo;
- mantenere ed eventualmente integrare l'uniformità tipologica, morfologica e materica nel caso delle lottizzazioni recenti.

TESSUTI URBANI STORICI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

f. **CC centri storici**: intesi quale parte del centro abitato di più antica formazione e sottoposta a particolare tutela per assicurare la conservazione di testimonianze storiche, artistiche ed ambientali. (Chianni, Lajatico, Peccioli, Terricciola).
Gli obiettivi cui dare attuazione con il PO sono quelli esplicitati all'art.20 "centri e nuclei storici".

g. **TLS tessuto lineare storico**: aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani, riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. (Chianni, Peccioli, Terricciola).
Per tale tessuto storico l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **salvaguardare la struttura morfologica del tessuto urbano e di tutelare gli edifici di valore storico architettonico in esso presenti**.
Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:
- promuovere la destinazione d'uso dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato al piano terra, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici;
- promuovere la realizzazione ed i miglioramento dei percorsi pedonali, nel rispetto delle caratteristiche fondamentali del tessuto;
- differenziare gli interventi sui fronti principali su strada da quelli relativi ai cosiddetti "retri", consentendo le eventuali e necessarie dotazioni di volumi di servizio sulle aree pertinenziali, anche a ridosso dei "retri" e consentendo le eventuali e necessarie modifiche alle bucature in tali prospetti.

TESSUTI EXTRAURBANI CONTEMPORANEI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

h. **TR10 campagna abitata**: tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali. (Lajatico).
Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di

promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico.

Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

- promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
- limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
- conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
- promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
- dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra- urbani;
- subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

i. **TR11 campagna urbanizzata**: tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. (Lajatico).

Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani**.

Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

- arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
- promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)
- realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;

- utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

j. **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. (Chianni, Lajatico).

Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti**.

Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

- arrestare il processo di dispersione insediativa con il blocco del consumo di suolo agricolo;
- dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.

TESSUTI EXTRAURBANI STORICI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

k. **NUR nuclei storici rurali**: tessuti edificati di matrice antica posti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale; tali nuclei possono presentare anche tessuti edificati di origine più recente e più o meno in relazione morfologica e tipologica con il contesto generatore. (Chianni, Peccioli, Terricciola).

Gli obiettivi cui dare attuazione con il PO sono quelli esplicitati all'art.20 "centri e nuclei storici rurali".

TESSUTI CONTEMPORANEI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

l. **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. (Chianni, Peccioli, Terricciola).

Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città**.

Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA);
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

m. **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. (Peccioli).
Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città**.
Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:
   - prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;
   - attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
   - rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e confliggenti con i parchi agricoli e fluviali;
   - trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

n. **TPS3**: **insule specializzate**: aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. (Peccioli).
Per tale tessuto l'obiettivo principale cui dovrà dare attuazione il PO è di **integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica**.
Altri obiettivi cui dare attuazione con il PO:
Per le strutture esistenti:
   - creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città, ecc.);

- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative;

Per le future strutture:

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

CAPO IV - INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Art. 17 - Morfotipi rurali

a. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura agroforestale. Gli elementi costituenti la struttura agroforestale, rappresentati nella Tav. *PT.2.4 – Invarianti Strutturali - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali,* sono inquadrati all'interno dei seguenti morfotipi rurali:

a. 05. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
b. 06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
c. 19. morfotipo del mosaico colturale e boscato

1. Nel territorio intercomunale si riscontrano anche i seguenti morfotipi con minore estensione:

a. 03. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
b. 12. morfotipo dell'olivicoltura
c. 18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
d. 21. morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

2. Ciascun Morfotipo è articolato in più tipologie specifiche e per ciascuna di esse, in armonia con la disciplina del PIT/PPR e gli abachi delle Invarianti strutturali, riporta le *indicazioni per le azioni* che dovranno essere rispettate dai Piani Operativi in sede di definizione degli interventi trasformativi ed acquisiti e declinati nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce le seguenti azioni:

a. **morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale:** caratterizzato dalla predominanza del seminativo semplice e del prato da foraggio, da una maglia agraria ampia di tipo tradizionale e dalla presenza di un sistema insediativo a maglia rada. Ha un grande valore estetico-

percettivo dato dall'associazione tra morfologie addolcite, orizzonti molto estesi coltivati a seminativo, valori luministici prodotti dal particolare cromatismo dei suoli, episodi edilizi isolati. Per tale morfotipo il primo obiettivo è tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario:

- evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;
- contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto (le cui regole principali sono la distribuzione dell'insediamento rurale in relazione a un appoderamento di tipo estensivo e a maglia rada, e la collocazione dei nuclei sui supporti geomorfologicamente più stabili e sicuri presenti all'interno dei suoli argillitici);
- preservando la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.

Il secondo obiettivo è finalizzato a conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, da conseguire attraverso le seguenti azioni:

- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica, rimozione di elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze);
- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.

b. **Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**: si tratta dei residui dei piani alluvionali in gran parte non alterati da infrastrutture o insediamenti recenti, appartenuti ai grandi complessi agrari dei rispettivi versanti, con i quali erano collegati dalla rete della viabilità poderale e con presenza di vegetazione di ripa, colture a seminativo e scarso insediamento. Alcune porzioni di territorio, in particolare quelle comprendenti tratti della Greve e della Pesa, risultano caratterizzate da insediamenti di attività di vario genere, prevalentemente produttive e tecnologiche, oltre che dalla presenza di infrastrutture viarie. Alcune di esse risultano in parte caratterizzate dallo svilupparsi di insediamenti di rilevante consistenza; in questo caso le fasce di versante immediatamente adiacenti sono destinate a riqualificare la relazione con la campagna circostante in termini di assetti colturali ed accessibilità. Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

c. **morfotipo del mosaico colturale e boscato:** caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Per tale morfotipo occorre preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:
  I. il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppete;
  II. la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
  III. la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità, raccomandando di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale nelle ristrutturazioni agricole;
  IV. il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  V. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
  VI. una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente manutenuti.

CAPO V - LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 18 - Disciplina paesaggistica

1. Per la tutela del paesaggio il PSi 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 riferimento al Quadro Conoscitivo delle "Aree tutelate per legge", il PSi assume e

mantiene le rappresentazioni cartografiche del PIT-PPR, rinviando ai singoli PO la possibilità di produrre localizzazioni di maggior dettaglio. In caso di differenze tra le perimetrazioni del presente PSi e quelle dei PO, valgono quelle di questi ultimi, una volta validate da MiBACT e Regione Toscana.

2. In conformità al PIT regionale vigente, il PSi contiene:
- gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice; la loro delimitazione è quella rie 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.

3. Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale nel territorio intercomunale sono:

a. DM 15 aprile 1955 – G.U. n.104 del 1955 (Località di Spedaletto sita nel comune di Lajatico: la località predetta forma, con la sua posizione elevata 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.

4. Per le aree di cui al precedente comma 3 il PSi recepisce integralmente i contenuti del PIT/PPR ed in particolare quanto contenuto nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo.

5. Le aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale sono:

lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice per le quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

a. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
b. salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
c. evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
d. garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
e. favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

lett. c) 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 di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice per i quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

a. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela

salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b. evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
c. limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
d. migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
e. riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
f. promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

lett. g) I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice per i quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

a. migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
b. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
c. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
d. salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
e. garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;
f. recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
g. contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
h. promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
i. valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

6. Il PO per le aree di cui ai precedenti commi 3 e 5 dovrà recepire le prescrizioni contenute

nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo e nell'elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (art.134 e 157 del Codice).

7. Al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate, il PSi individua i seguenti obiettivi, condizioni statutarie ed azioni:

a. la tutela del paesaggio insediativo consolidato attraverso il contenimento dell'edificato ed una specifica ed attenta valutazione delle trasformazioni future, con particolare attenzione per gli interventi riguardanti il territorio aperto e le nuove edificazioni;
b. la tutela della panoramicità e dei valori della percezione visiva del paesaggio, rispetto alla quale le eventuali trasformazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche del territorio e avendo riguardo ai punti da cui esse risultano visibili, verificando nel dettaglio il loro grado di inserimento e compatibilità con l'ambiente circostante; valutando preventivamente gli impatti visivi degli interventi, tenendo comunque conto delle aree a maggior visibilità, come individuate nella Tav. QC13 – Visuali di rilievo paesaggistico;
c. la salvaguardia delle emergenze e dei beni paesaggistici e architettonici presenti sul territorio, individuati da atti di enti competenti in materia oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili oggetto di tutela;
d. la priorità delle azioni di mitigazione e di recupero in caso di degrado del paesaggio, come rilevato dagli strumenti della pianificazione territoriale oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, nonché la limitazione degli interventi di nuova edificazione ove essi vadano ad intaccare l'equilibrio del paesaggio consolidato secondo quanto indicato dal presente PS; in particolare, per quanto riguarda le azioni di trasformazione che interessano le aree di crinale, qualora compatibili col presente PS, dovrà essere eseguita una specifica valutazione operativa nel PO;
e. il recupero delle situazioni degradate, prevedendo iniziative volte ad ottenere un progressivo miglioramento dell'esistente, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni, da attivarsi in fase di gestione degli atti di governo del territorio;
f. la valorizzazione del territorio mediante interventi che ne favoriscano l'utilizzazione sostenibile e prevedano porzioni di territorio oggetto di specifiche salvaguardie - come parchi e tematiche simili - che saranno definite mediante l'istituto della concertazione con altri enti competenti o autonomamente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con il presente PS;
g. lo sviluppo della mobilità lenta e sostenibile tramite una rete di fruizione ciclo-pedonale e di percorsi escursionistici, compresi quelli di interesse regionale.

CAPO VI - IL POTENZIALE ARCHEOLOGICO

Art. 19 - Il potenziale archeologico

1. Nella tav.QCT6.4 Carta del "Rischio Archeologico – elaborato del rischio potenziale" sono

riportate le evidenze archeologiche segnalate nel corso degli anni per il territorio intercomunale.

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

a. Basso (aree campite in giallo) = rischio potenziale 1
b. Medio (aree campite in arancione) = rischio potenziale 2
c. Alto (aree campite in rosso) = rischio potenziale 3

3. Il PO, in relazione alla classificazione di cui al comma 2, dovrà stabilire per ciascuna classe le prescrizioni di dettaglio cui dovranno sottostare tutti gli interventi che possono incidere direttamente o indirettamente sulle aree rappresentate nella Tav.QCT6.4.

4. Le "schede delle testimonianze archeologiche documentate" sono suscettibile di integrazioni e modifiche in conseguenza di approfondimenti documentali o di nuovi ritrovamenti. In tali casi le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al PS, ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma per quanto di seguito stabilito, comportano pubblicazioni sull'Albo pretorio nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza.

CAPO VII – LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

Art. 20 - Il perimetro del territorio urbanizzato ed i tessuti urbani

1. Il PS individua i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della LR. 65/2014, così come rappresentato nel Quaderno "Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e nella Tav. PT3 - il perimetro del territorio urbanizzato, centri e nuclei storici".

2. Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito tenendo conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e secondo i seguenti criteri:

- 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;
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- 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.

3. All'esterno del Territorio Urbanizzato, nel territorio rurale, 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 LR 65/2014.

4. Il territorio rurale è rappresentato dal PSi attraverso il Sistema ambientale di cui al Titolo III – Capo III. Per il Sistema ambientale sono stabiliti gli obiettivi strategici di cui all'art.24 e

le prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale di cui all'art. 25.

Art. 21 - Centri storici e nuclei storici rurali

1. Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri storici, dei nuclei storici rurali e dei relativi ambiti di pertinenza così come riportati nella Tav. PT3, il PSi definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

a. la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita anche attraverso riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere determinati dal PO;
b. l'adeguato dimensionamento e la ridistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
c. la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
d. gli eventuali interventi di regolazione della viabilità e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni del PO, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
e. la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti;
f. la ridefinizione degli standard, con particolare riguardo al verde pubblico attrezzato, dovrà essere attuata in correlazione con il recupero delle emergenze storico-monumentali presenti all'interno del centro urbano;
g. dovranno essere previsti interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
h. gli interventi ammessi all'interno dei centri minori dovranno essere prevalentemente quelli di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, realizzati in forme e con modalità compatibili con l'edificato e con metodologie che ne riducano l'impatto sul territorio;
i. dovranno essere prioritariamente individuate aree per la realizzazione di parcheggi a servizio dei residenti e delle eventuali attività localizzate; i parcheggi dovranno essere realizzati prevedendo consistenti dotazioni di alberature e massimizzando la permeabilità delle aree interessate dalle nuove realizzazioni; ove possibile le aree a parcheggio potranno essere collegate a zone destinate al tempo libero (giardini o aree di verde attrezzato);
j. debbono essere individuati quei centri minori che, in ragione della complessità degli interventi previsti debbono essere oggetto di programmi di riqualificazione paesistica estesi alle contigue porzioni del territorio aperto;
k. in accordo con il Piano della Viabilità Comunale dovranno essere individuati gli interventi atti a diminuire o limitare, anche mediante l'esecuzione di opere strutturali, l'impatto del traffico di attraversamento;
l. il Piano delle Funzioni del PO dovrà provvedere a localizzare all'interno dei centri minori esclusivamente le attività che possono determinare una loro valorizzazione e che, comunque, possono essere svolte in forme tali da non

compromettere o diminuire le caratteristiche qualitative del centro abitato;

m. dovranno essere individuate le attività ritenute incompatibili con le caratteristiche dei centri abitati, escludendo in maniera tassativa quelle che disturbano la quiete o che, anche se esercitate in forme temporanee, sono suscettibili di comportare squilibri nel livello qualitativo raggiunto;
n. in relazione alla consistenza dei singoli agglomerati dovranno essere individuate ed incentivate forme di trattamento dei reflui di tipo "condominiale" o collettivo, privilegiando il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

1 bis. Il PO potrà eventualmente procedere ad aggiornare e modificare i perimetri degli ambiti di pertinenza stabiliti dal presente PSi, come stabilito dall'art.66 c.1 della LR 65/2014, ferma restando la verifica di coerenza con la disciplina paesaggistica del PIT e con quanto stabilito dal comma 1 del presente articolo.

2. Per i centri storici di Terricciola, Soianella, Soiana, La Chientina, Morrona ed i nuclei storici rurali di Casanova e di Aia Bianca, vale anche quanto riportato all'art. 34 UTOE1: insediamenti collinari di Terricciola.

3. Per i centri storici di Peccioli e Selvatelle, vale anche quanto riportato all'art. 35 UTOE2: il contesto territoriale del Fiume Era.

4. Per i centri storici di Legoli, Ghizzano, Montecchio, Fabbrica ed i nuclei storici rurali di Montelopio, Libbiano e Cedri, vale anche quanto riportato all'art. 36 UTOE3: il contesto territoriale collinare del bacino del Roglio.

5. Per i centri storici di Chianni, Rivalto ed il nucleo storico rurale de il Garetto, vale anche quanto riportato all'art. 37 UTOE4: il contesto territoriale collinare di Chianni.

6. Per i centri storici di Lajatico ed il nucleo storico rurale di Pieve de Pitti, vale anche quanto riportato all'art. 38 UTOE5: la confluenza del fondovalle dell'Era e dello Sterza.

7. Per il centro storico di Orciatico, vale anche quanto riportato all'art. 39 UTOE6: la riserva di naturalità.

TITOLO III – STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

CAPO I - OBIETTIVI STRATEGICI

Art. 22 - Obiettivi Strategici

1. Il PSi definisce gli obiettivi e le linee strategiche d'intervento sulla base:
    a. dei principi generali e delle scelte condivise dai Piani Strutturali vigenti, che si intendono confermare e rafforzare mediante l'assunzione di una prospettiva di area vasta;
    b. degli obiettivi formulati dai Piani Territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale;
    c. dei temi prioritari per la pianificazione intercomunale, che si assumono come riferimento per definire l'agenda delle iniziative.

2. I Comuni di Peccioli, Terricciola, Lajatico e Chianni rappresentano una parte dell'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" (PIT). Tali comuni nel loro insieme possono ambire a costituire un vero e proprio "parco" dell'Altavaldera, da intendersi nell'accezione più estensiva possibile e non nella semplice logica vincolistica. Esso risulta 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, la cui gran parte delle risorse strutturali sono determinate dal valore della tradizione rurale e dai connotati del paesaggio.

3. Obiettivo principale del PSi è il riconoscimento dei valori culturali che rappresentano l'identità territoriale. Su tali valori il PSi costruisce una visione comune, consapevole delle proprie origini, attraverso la quale 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.

4. Gli obiettivi strategici generali del PS per il territorio dell'alta Valdera" sono così sintetizzabili:
    d. riconoscere, preservare e sfruttare i valori presenti sul territorio, cioè l'insieme sapiente di tradizioni, lavoro dell'uomo, forme naturali del territorio e dell'architettura costruita;
    e. migliorare la capacità attrattiva e turistica mettendo al centro le vocazioni territoriali come volano per una economia dell'accoglienza;
    f. valorizzare gli assetti naturalistici secondo una continuità spaziale che non tenga conto dei limiti amministrativi di ogni singolo comune;
    g. mantenere un elevato grado di naturalità del territorio;
    h. valorizzare il valore attrattivo, nell'immaginario internazionale, del sistema collinare;
    i. ricercare un nuovo ruolo per i paesaggi collinari "boscati" e del "silenzio", del "vino" e "dell'innovazione e della ricerca ambientale".

5. Gli obiettivi specifici del PSi sono esplicitati per ciascun sistema funzionale così come definiti all'art. 23.

CAPO II – I SISTEMI FUNZIONALI

Art. 23 - I sistemi funzionali

1. Il Psi utilizza i sistemi funzionali territoriali per l'analisi e lo studio dei diversi luoghi del territorio, indagandone la loro specifica identità, integrazione ed interdipendenza reciproca. Con i sistemi funzionali vengono così individuati i diversi luoghi (spazi ed edifici) riconoscibili, costituiti dall'insieme delle funzioni urbane e dalle loro connessioni con il sistema fisico della città e del territorio.

2. Per ciascun sistema funzionale individuato il PSi individua specifici e puntuali obiettivi/azioni in relazione ai quali poter individuare un insieme di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali posti alla base del Piano che dovranno essere approfonditi e dettagliati in sede di PO.

3. Il PSi ha individuato i seguenti sistemi funzionali:
   a. Il sistema ambientale
   b. Il sistema della mobilità
   c. Il sistema insediativo

4. Il Psi ha rappresentato il **Sistema Ambientale** nella Tav. PT.5 - Sistema ambientale ed il **Sistema della Mobilità** nella Tav. PT.6 - Sistema della mobilità. La rappresentazione del Sistema insediativo sarò compito del PO.

5. Il PO potrà variare le perimetrazioni del Sistema Ambientale e della Mobilità individuati dal PSi solo ed esclusivamente allo scopo di rendere più congruenti le perimetrazioni del PSi con la scala di maggior dettaglio del PO.

6. I perimetri del Sistema e sottosistemi Ambientali potranno inoltre essere variati al fine di garantire maggiormente la continuità ecologica dell'intero territorio intercomunale secondo i principi esplicitati all'art.24 delle presenti norme.

7. Le modifiche introdotte dal PO ai sensi dei commi 5 e 6 non costituiscono variante al presente PSi.

CAPO III - IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 24 – Obiettivi strategici per il Sistema ambientale

1. Il sistema ambientale coincide con il territorio rurale così come definito ai sensi dell'art.64 della LR 65/2014.

2. Nel presente articolo sono specificate le prescrizioni e gli indirizzi validi sul territorio rurale dal punto di vista ecologico ambientale. Questi sono esplicitati attraverso l'articolazione funzionale del territorio rurale, così come illustrata e dettagliata ai successivi commi. Le prescrizioni specifiche sul territorio rurale secondo l'articolazione del territorio rurale di cui al comma 1 dell'art.64 della LR 65/2014, sono riportate all'art.25 della presenti norme tecniche.

3. Il **sistema ambientale** così come riportato nella Tav.PT5 – Sistema Ambientale è costituito dai grandi spazi aperti dotati di significativi caratteri naturali e dal territorio ad uso agricolo e forestale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati storici e recenti diffusi. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale, quelle

agricolo produttive e quelle a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti.

4. Il PSi 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.

5. Il Sistema ambientale individuato dal PSi è prevalentemente finalizzato a garantire la continuità ecologica dell'intero territorio intercomunale coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate.

6. Il PSi per il sistema ambientale fissa i seguenti **obiettivi strategici**:

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 dell'Unione.
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.

7. Il Sistema ambientale, dal punto di vista funzionale, è articolato dal PSi nei seguenti sottosistemi, per ciascuno dei quali sono individuate le specifiche prescrizioni cui dovrà attenersi il PO:

a. Le **riserve di Naturalità** (core areas). Costituiscono l'ossatura della "rete ecologica". Si tratta di aree naturali di grande dimensione, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della diversità biologica del territorio. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di grandi dimensioni. Comprendono le matrici forestali ad elevata connettività, i nodi forestali secondari, le zone umide e gli ecosistemi rupestri e calanchivi.
   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.
b. I **corridoi ecologici**. Si tratta dei collegamenti lineari e diffusi fra "core areas" e fra esse e 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 i corridoi ecologici il PO dovrà formulare norme finalizzate a:
   - 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;
   - la connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
   - mantenere i mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
   - tutelare gli ambienti acquatici;
   - evitare la trasformazione dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
   - 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;

- 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.

c. **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.
d. Le **aree agricole ad alto valore naturale** "High Nature Value Farmland". Si tratta di 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.
e. Le **aree agricole di pianura**. 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 e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
f. Le **aree agricole collinari**. 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).

Art. 25 - Prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale

1. Il territorio rurale coincide con il Sistema Ambientale di cui all'art.24 e comprende, al suo interno, ai sensi dell'art. 64 della LR 65/2014:

a. le **aree agricole e forestali** (aree rurali), riferite ai sottosistemi "aree agricole ad alto valore naturale", "aree agricole di pianura", "aree agricole collinari di cui al comma 5 lett. d), e) f) del presente articolo;
b. i **nuclei e gli insediamenti anche sparsi** in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, riferiti potenzialmente a tutti i sottosistemi ambientali e denominati "nuclei rurali", articolati in:
    - nuclei storici rurali, corrispondenti al tessuto "NUR- Nuclei Storici Rurali" di cui al comma 2 lettera k) dell'art.16.
    - nuclei rurali, corrispondenti, alternativamente, o al tessuto "TR10 – la campagna abitata" di cui al comma 2 lettera h) dell'art.16, o al tessuto "TR12 piccoli agglomerati isolati extraurbani" di cui al comma 2 lettera j) dell'art.16.
c. dalle **aree ad elevato grado di naturalità** riferite ai sottosistemi "riserve di naturalità", "corridoi ecologici", "aree naturali minori" di cui al comma 5 lett. a), b), c) del presente articolo;
d. dalle **ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato**, riferite potenzialmente a tutti i sottosistemi ambientali ed articolate in:
    - insediamenti artigianali/produttivi con sporadica residenza, corrispondenti al tessuto "TR11 – la campagna urbanizzata" di cui al comma 2 lettera i) dell'art.16;
    - insediamenti diffusi a destinazione diversa da quella residenziale (piccole aree artigianali, impianti sportivi, ecc.) riferiti potenzialmente a tutti i sottosistemi ambientali e non puntualmente individuati dal PSi.

2. Il PO dovrà definire i contenuti della disciplina del territorio rurale con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

a. realizzazione di nuovi edifici rurali, con particolare riferimento alle indicazioni riportate dalle presenti norme per ciascun sottosistema nel quale è articolato il Sistema Ambientale di cui all'art.24 comma 6 – "Strategie per lo sviluppo del Sistema Ambientale";
b. parametri e modalità con le quali potranno essere realizzati:
    - nuovi edifici rurali;
    - manufatti temporanei e serre;
    - manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.
c. Individuazione dei casi nei qual il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assumerà valore di Piano Attuativo, oltre agli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della

destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;

d. specifiche indicazioni in ordine alla tipologia di materiali che debbono essere utilizzati, tenuto conto delle preesistenze, specificando gli accorgimenti da seguire per l'individuazione del corretto posizionamento dei nuovi edifici o manufatti;
e. realizzazione di recinzioni di terreni in territorio aperto prevedendo comunque che venga mantenuto il passaggio in corrispondenza della viabilità e dei percorsi esistenti e che siano realizzate in modo da non compromettere la visibilità del territorio e di edifici di particolare valore storico-architettonico;
f. definizione aree di pertinenza edilizia ed agricola;
g. realizzazione piscine ed attrezzature sportive private;
h. interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola;
i. interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola;
j. recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale (LR n.3/2017);
k. mutamento della destinazione d'uso in territorio rurale.

3. Il PO dovrà definire specifica disciplina per i nuclei e le case sparse esistenti di valore storico, architettonico o testimoniale in territorio rurale, basata su una schedatura conoscitiva che contenga almeno:

a. il toponimo di riferimento
b. la localizzazione
c. l'individuazione cartografica dell'area di pertinenza del complesso/edificio
d. l'individuazione cartografica dei singoli edifici presenti all'interno dell'area di pertinenza definita
e. la descrizione sommaria del complesso/edificio
f. la descrizione degli elementi da conservare e tutelare
g. la descrizione degli eventuali elementi da rimuovere
h. un report fotografico con individuazione dei punti di vista

Il rilievo dovrà essere effettuato sugli edifici individuati nella Tav. QCT4.2 - Carta dei manufatti dell'edilizia rurale, salvo nei casi in cui l'edificio o gli edifici evidenziati non possiedano più o non abbiamo mai posseduto valori storico, architettonico o testimoniali.

4. Il PO potrà consentire utilizzazioni degli immobili esistenti diverse da quella agricola, a condizione che esse concorrano alla valorizzazione ed alla tutela del territorio. Esse, pertanto, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche degli immobili e inserirsi in maniera armonica nel contesto. Nel rispetto delle invarianti strutturali individuate dal presente PSi, dovranno inserirsi in modo da ridurre al minimo il possibile aumento di carico urbanistico sia per quanto attiene l'approvvigionamento idrico, gli smaltimenti, le emissioni sonore e atmosferiche e il sistema di riscaldamento. Dovrà essere riutilizzato il sistema infrastrutturale esistente e garantita la manutenzione anche delle viabilità minori esistenti, ma sono sempre consentite opere di adeguamento e ampliamento di viabilità esistente, anche laddove esse si configurino come nuovi tratti, utili per aumentare la funzionalità e la sicurezza. Nuova viabilità è ammessa a condizione che non sia possibile utilizzarne di esistente e adeguabile.

5. Il PO dovrà specificare che gli interventi sugli edifici che comportino cambio di

destinazione d'uso rurale sono condizionati al reperimento di locali destinati al ricovero delle attrezzature necessarie per il mantenimento delle relative aree pertinenziali e dovrà conseguentemente disciplinare i parametri, l'ubicazione e le caratteristiche con le quali reperire tali locali.

6. Il PO dovrà stabilire che nell'intero territorio rurale non è consentita la realizzazione di nuovi garage interrati, ad esclusione di quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne e dovrà pertanto specificare che negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente il reperimento degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, nella quantità prevista dalla vigente normativa in materia, dovrà essere effettuato in via prioritaria in spazi all'interno degli edifici, in relazione al valore ad essi attribuito ed alla loro consistenza.

7. Il PO dovrà censire le aree rurali che ospitano funzioni non agricole, come definite al comma 1 lett.d del presente articolo e definire per queste specifica disciplina che, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni esplicitate all'art.24 delle presenti norme ed alle prescrizioni del PIT, valuti la conferma o meno delle attività presenti e definisca la disciplina degli eventuali interventi di riqualificazione/rigenerazione.

8. Gli interventi inerenti alla strategia del sistema ambientale che prevedranno di 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.

dovranno garantire adeguato inserimento paesaggistico, massimizzazione della permeabilità dei suoli, progetto del verde con l'inserimento di specie autoctone. Si ritiene opportuno che gli interventi siano soggetti a piano urbanistico attuativo.

9. Il PO, nell'ambito della disciplina del territorio rurale e nel rispetto delle competenze attribuite dalla normativa regionale, acquisiscono dalla Regione Toscana i dati disponibili relativi alle aree tartufigene e alle aree a raccolta riservata e ne tengono conto nella definizione delle condizioni e delle disposizioni relative agli interventi suscettibili di incidere sulla conservazione degli ecosistemi tartufigeni. L'acquisizione, l'utilizzo e la gestione dei dati avvengono nel rispetto delle modalità e degli obblighi di riservatezza stabiliti dalla L.R. 36/2023 e dal regolamento regionale 2/R/2025.

Art. 26 - Utilizzo di fonti rinnovabili e contenimento energetico degli edifici

1. Il PSi promuove tutte le azioni tese ad abbattere i consumi e a decuplicare sul territorio la filiera di energia da fonti rinnovabili. Favorisce la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER. Il PO dovrà assicurare che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il PO dovrà definire i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

2. I PO dovranno prevedere prescrizioni minime di efficienza energetica per nuovi edifici, ed obblighi di efficientamento energetico degli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, in applicazione di quanto stabilito dal D.lgs. 192/2005 e del D.lgs. 48/2020 per l'efficienza energetica degli edifici, ribadendo nelle proprie norme tecniche che dal 31/12/2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente essere realizzati "a energia quasi zero". La disciplina di PO dovrà risultare coerente con le prescrizioni minime di inserimento delle rinnovabili negli edifici dettate dal d.lgs. 199/2021 e dovrà individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, di particolare valore storico-artistico per i quali, in caso di ristrutturazione rilevante, potrà essere declinata una impossibilità di integrazione con le FER facendo scattare i meccanismi compensativi sull'aumento della coibentazione.

3. Il PO dovrà prevedere il divieto di installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide) in adempimento a quanto previsto dall'articolo 290 del d.lgs. 152/2006. Tale norma dovrà essere applicata alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie intendendo per queste ultime e solo in questo caso specifico, quelle per le quali è necessaria la presentazione della relazione tecnica ex articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.

4. Il PO potrà prevedere norme che prescrivano nelle aree a destinazione d'uso commerciale e/o produttiva l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici nelle coperture degli edifici negli interventi sia pubblici che privati e la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ombreggianti con relativi sistemi di ricarica elettrica per auto.

5. Il PO dovrà prevedere che l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio sia sottoposta alle norme e prescrizioni di cui al D.lgs 387/2003, alle linee guida nazionali sulle fonti rinnovabili (DM 10/09/2010) ed alla L.R. 11/2011 e s.m.i. (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39) e della Delibera di consiglio Regionale 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11).

6. Le aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa ed impianti eolici e le aree non idonee al fotovoltaico a terra sono individuate negli allegati al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) della Regione Toscana. Negli stessi allegati sono individuati i criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse alle quali il PO dovrà rimandare integralmente. I criteri di installazione dei pannelli fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole sono quelli individuati dalla Regione Toscana con la Deliberazione 11/02/203 n.15.

7. Per la realizzazione degli impianti di produzione elettrica da biomasse e per gli impianti eolici con le relative prescrizioni per il loro corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio il PO dovrà fare riferimento rispettivamente agli allegati 1a e 1b del PIT.

8. Il PO dovrà comunque disciplinare, nel rispetto delle norme vigenti, l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo specificando che ogni intervento che preveda l'installazione a terra dovrà perseguire il minimo impatto sul territorio,

ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili e dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.

9. Il PO dovrà infine prevedere che l'insediamento di nuovi impianti di produzione energetica, alimentati con fonti rinnovabili che comportino emissioni in atmosfera, nelle aree diverse da quelle a destinazione produttiva, sarà ammesso a condizione che la produzione di energia avvenga in assetto cogenerativo, per l'utilizzo del calore prodotto dallo stesso soggetto produttore o dai soggetti contermini (teleriscaldamento), oppure solamente qualora si tratti di impianti non soggetti all'autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs. 387/03.

10. L'eventuale progetto di inserimento di impianti di taglia superiore a 800kwp dovrà essere sottoposto ad uno specifico progetto di partecipazione con la messa a disposizione del pubblico di tutte le informazioni relative al progetto, così come i tempi e le scadenze del percorso amministrativo.

Art. 26bis – Riduzione dell'inquinamento atmosferico

1. L'obiettivo principale è quello di creare un contesto idoneo e compatibile con la destinazione d'uso attraverso la mitigazione dell'inquinamento atmosferico.

2. Per la localizzazione dei nuovi edifici e spazi aperti si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- localizzare le utenze sensibili (ospedali, cliniche, case di cura, edifici scolastici a tutti i livelli, residenze, aree con attività sportive/ricreative all'aperto etc.) distanti da possibili fonti d'inquinamento atmosferico con particolare riferimento al traffico veicolare e alle attività insalubri;
- localizzare gli spazi aperti "sopra vento" rispetto alle sorgenti inquinanti;
- localizzare gli spazi aperti lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edifici orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti);
- localizzare gli edifici e gli elementi d'arredo, gli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno.

3. Dovranno essere previsti interventi di riduzione dell'inquinamento causato da eventuali sorgenti presenti in prossimità dell'area di intervento con l'uso di barriere di protezione quali ad esempio:

- utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento creando rimodellamenti morfologici del costruito a ridosso delle aree critiche;
- schermare i flussi d'aria che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti con fasce vegetali composte di specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento).

4. Dovranno essere previste adeguate azioni volte a ridurre il livello di inquinamento provocato dall'insediamento quali ad esempio:

- la massima riduzione del traffico veicolare limitando le aree di sosta e di parcheggio e mitigazione della velocità all'interno dell'area;

- la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili in sede propria;
- il mantenimento di una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento o perimetrali e le aree destinate a usi ricreativi;
- la disposizione delle aree a parcheggio e delle strade interne nelle aree perimetrali dell'insediamento in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili e le parti abitabili.

Art. 26ter – Riduzione dell'inquinamento acustico

1. Gli obiettivi principali sono:
    a. garantire che gli edifici siano inseriti in un contesto acustico confortevole e compatibile con la destinazione d'uso;
    b. minimizzare l'impatto acustico prodotto dalle nuove (o modifiche di quelle esistenti) attività produttive, commerciali, di servizio, ricreative o di altro tipo che generano rumore.

2. Con riferimento all'obiettivo di cui al comma 1 lett.a, i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione o alla modifica con ampliamento delle tipologie di opere sottoelencate dovranno produrre una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali tali opere andranno a insediarsi:
    a. Scuole e asili nido;
    b. Ospedali;
    c. Case di cura e di riposo;
    d. Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
    e. Nuovi insediamenti residenziali posti in prossimità di:
        - Aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
        - Strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F(strade locali);
        - Discoteche;
        - Circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
        - Impianti sportivi e ricreativi;
        - Ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Nel concetto di prossimità rientrano le edificazioni che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal D.P.R. 142/2004 per le strade e dal D.P.R. 459/1998 per le ferrovie, le edificazioni ricadenti in classe A, B, C per gli aeroporti e tutti gli edifici comunque compresi entro ml 200 dal sedime di aeroporti, aviosuperfici ed eliporti.

Rispetto alla vicinanza ad altre fonti di rumore, in attesa di specifiche indicazioni sulla possibile estensione dell'obbligo di presentazione di documentazione di clima acustico in prossimità di aree V e VI di PCCA, spetta al Comune valutare, nel singolo caso, la necessità di richiedere la documentazione previsionale del clima acustico, in particolare per i pubblici esercizi, tenuto conto che queste attività hanno l'obbligo di adeguarsi ai limiti eventualmente più stringenti posti dalla nuova edificazione.

La valutazione previsionale del clima acustico dovrà attestare il rispetto dei limiti previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997.

Dovranno essere rispettati anche i limiti della normativa specifica per le infrastrutture

prossimali (D.P.R. 459/1998, D.P.R.142/2004, D.M. 31/10/1997).

3. Con riferimento all'obiettivo di cui al comma1 lett.b) devono produrre una documentazione di impatto acustico (art. 8 L. 447/1995) i soggetti titolari dei progetti o delle opere di seguito elencate, fatto salvo quanto previsto nel D.P.R. 227/2011:

a. Progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
b. Progetti predisposti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere:
    - Strade di ogni ordine e grado;
    - Aeroporti, avioporti ed eliporti;
    - Ferrovie o altri sistemi collettivi su rotaie;
    - Discoteche;
    - Circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi (tra cui anche impianti di condizionamento) e/o che costituiscono sorgenti di rumore di origine antropica;
    - Impianti sportivi e ricreativi;
    - Attività commerciali e di servizio;
c. Ogni volta che la valutazione relativa agli effetti acustici sia comunque imposta da esigenze di tutela ambientale;
d. In caso di acquisizione di:
    - Permesso di costruire o SCIA relativi a nuovi impianti e infrastrutture per attività produttive, sportive e ricreative e a servizi commerciali polifunzionali;
    - Provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
    - Qualunque altra licenza o autorizzazione finalizzata all'esercizio o alla modifica/potenziamento di attività produttive.

Per attività produttiva deve intendersi qualsiasi attività diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi.

In tutte le valutazioni di impatto acustico dovrà essere considerata anche la modifica del traffico e delle movimentazioni indotte nell'area di insediamento dalla nuova struttura.

La valutazione di impatto acustico dovrà attestare il rispetto di tutti i limiti previsti dalla normativa vigente compreso il limite di immissione differenziale laddove applicabile.

Art. 26quater – Riduzione dell'inquinamento luminoso

1. L'obiettivo principale è quello di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale.

2. Il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 1 è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in collaborazione con l'ente gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia" ed in riferimento alla LR n. 37 del 21 marzo 2000.

3. Il Piano Operativo dovrà comunque contenere norme specifiche di riduzione dell'inquinamento luminoso prevedendo almeno che:

a. nelle aree pubbliche o private, compresi i percorsi pedonali o a verde, si debba prevedere un'idonea illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso;
b. per i nuovi impianti esterni si debba evitare l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
c. nell'illuminazione di strade a traffico motorizzato la luminanza media mantenuta non debba superare il livello minimo raccomandato dalle norme di sicurezza.

Art.26 quinquies - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici

1. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore il Piano Operativo per gli eventuali interventi di nuova edificazione dovrà preliminarmente verificare le fasce di rispetto effettive, dagli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle quali non possono essere collocati nuovi volumi. In prossimità di SRB e Ripetitori Radio-Televisivi (distanza inferiore ai 200 m) si ritiene opportuno il preventivo controllo dei campi elettromagnetici (C.E.M.) generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.

2. Il PO dovrà considerare ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate. La realizzazione di nuovi elettrodotti dovrà essere subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

Art. 26 sexies - Disposizioni generali sul contenimento del consumo idrico

1. Il PO dovrà prevedere nella propria disciplina specifiche prescrizioni in merito alla messa in atto di dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile e per la gestione delle acque meteoriche. Dovrà inoltre predisporre, nelle nuove zone industriali o nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti non servite dalla rete fognaria, specifiche norme per la predisposizione di sistemi di adduzione, accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

2. Il PO dovrà prevedere una norma che prescriva che l'attuazione degli interventi di trasformazione che prevedono incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso è condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. Nei casi previsti nel "Regolamento di Fornitura del S.I.I." e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013, ponendo attenzione a quanto riportato ai commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006.

3. Il PSi individua, tra gli interventi strategici da promuovere, la collettazione di tutta la rete fognaria verso un impianto di depurazione. Tale possibilità dovrà essere valutata ed eventualmente disciplinata in sede di PO.

4. Per quanto concerne la tutela quantitativa della risorsa idrica, il PSi richiama le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6,

7 e 8 del DPGR 29/R/2008

Art. 26 septies - Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica

1. Siti oggetto di procedimento di bonifica:

- ***a. Comune di Peccioli:***
  - ***Codice regionale condiviso****: PI 1020*
  - ***Denominazione:*** *Società Agricola I LECCI - Rilevati stradali KEU*
  - ***Indirizzo:*** *Via ntonio, 81 - 56037 Peccioli– Pisa*
  - ***Motivo:*** *DLgs 152/06 Art.245*
- ***b. Comune di Terricciola***
  - ***Codice regionale condiviso****: PI-TE-001*
  - ***Denominazione:*** *Ex dscarica Fosso di Gozzo Tondo*
  - *Loc. Terricciola*
  - ***Motivo:*** *PRB 384/99-breve*
- ***c. Comune di Chianni***
  - ***Codice regionale condiviso****: PI-CM-001*
  - ***Denominazione:*** *Discarica Campo di Decimo*
  - ***Indirizzo:*** *Loc. Chianni*
  - ***Motivo:*** *PRB 384/99-ripristino*
- ***d. Comune di Lajatico***
  - ***Codice regionale condiviso****: PI-LJ-001*
  - ***Denominazione:*** *Discarica Roseto*
  - ***Indirizzo:*** *Loc. Roseto*
  - ***Motivo:*** *PRB 384/99-medio*
  -
  - ***Codice regionale condiviso****: PI-LJ-1001*
  - ***Denominazione:*** *e-distribuzione spa - Divisione infrastrutture e reti - Zona Livorno e Pisa ptp 646457 "s. Eugenia"*
  - ***Indirizzo:*** *Strada Provinciale 45 - Comune Lajatico – PI*
  - ***Motivo:*** *DLgs 152/06 Art.242*

2. Le aree elencate al comma 1 risultano siti oggetto di procedimento di bonifica in riferimento all'art.13 della LR 25/1998, "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati"; per tali aree valgono le seguenti disposizioni:

a. divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi diversi da quelli di cui all'articolo 13 bis della suddetta LR 25/1998, ad eccezione delle opere ed interventi necessari a dare attuazione alle ordinanze contingibili ed urgenti eventualmente emanate e fatto salvo quanto previsto all'articolo 34, comma 7, del decreto- legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive);
b. l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento;

3. In conseguenza dell'obbligo di cui al comma 1 lettera b), l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.

4. Il PO, nella propria disciplina, dovrà riportare le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 ed eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche in riferimento alle caratteristiche dei singoli siti. Inoltra dovrà eventualmente aggiornare il suddetto elenco sulla base di nuovi procedimenti di bonifica che nel frattempo dovessero attivarsi, nonché recepire eventuali prescrizioni derivanti da analisi di rischio approvate dall'amministrazione comunale o certificazioni di avvenuta bonifica rilasciate dalla Regione.

CAPO IV- IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 27 - Obiettivi strategici per il sistema della mobilità

1. Fanno parte del **sistema della mobilità** i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana. Con la definizione del ***sistema della mobilità*** *il PSi* mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle differenti parti dei centri abitati e del territorio. Nell'ambito del sistema della mobilità il PSi 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.

2. Il PSi definisce per la mobilità i seguenti **obiettivi strategici**:

a. 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.
b. 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)
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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
g. incrementare le dotazioni del servizio pubblico su gomma con sistemazione degli

spazi di fermata;

h. 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;
i. 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;
j. 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.
k. realizzare nuove connessioni pedonali tra i centri storici ed i tessuti consolidati di espansione più recente;
l. potenziare la rete attuale delle piste ciclabili e pedonali mediante estensioni verso sud.

3. Il progetto di mobilità sostenibile "**linking Valdera**" (vedi Quaderno Q3 – Linking Valdera – Progetto di mobilità sostenibile) focalizzato su un progetto di mobilità in aree a bassa densità, costituisce parte integrante e riferimento per il sistema della mobilità del PSi. **Linking Valdera** prevede una revisione del servizio di trasporto pubblico attraverso Mobility hubs distribuiti lungo una dorsale principale con un servizio di BRT brandizzato (BRV-Bus Rapid Valdera) e supportato da una rete più fitta di servizi a chiamata oltre che da linee di natura sperimentale (Pilot project), correlato con un sistema di micro-mobilità costituito da una fitta rete ciclabile gerarchizzata e basata su un asse principale ed un anello esterno (Circle Line) fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi alla mobilità sostenibile in condivisione e interconnessa con le linee del trasporto pubblico attraverso i Mobility Hubs. I PO potranno inserire, all'interno del proprio sistema della mobilità, proposte attuative per la concretizzazione del progetto linking Valdera che tengano conto dei seguenti obiettivi specifici:

a. migliorare la connettività all'interno della Valdera aumentando le possibilità di spostamento attraverso veicoli sostenibili e sicuri;
b. diminuire la dipendenza dal trasporto privato;
c. aumentare la sicurezza stradale;
d. diminuire le emissioni di gas nocivi e migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente;
e. articolare una strategia di rigenerazione degli spazi pubblici e di creazione di servizi diffusi sul territorio;
f. costruire una rete di mobilità sostenibile composta da reti ciclabili, itinerari, percorsi e servizi alla mobilità condivisi e diffusi;
g. impostare un servizio di trasporto pubblico fortemente innovativo e democratico.

4. Il PSi individua il Sistema della mobilità costituito dalla rete delle seguenti strade

principali esplicitandone la funzione essenziale:

a. 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);
b. 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;
c. 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;

5. Il PSi per le **strade di distribuzione secondaria** fissa i seguenti ulteriori obiettivi specifici:

a. migliorare le condizioni di percorrenza;
b. dotare i percorsi di adeguata segnaletica;
c. dotare i percorsi di spazi di sosta in rapporto alla percezione del paesaggio ed alla loro panoramicità;
d. 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.

6. Per i progetti che verranno attivati nell'ambito della strategia del sistema della mobilità e che prevedranno interventi capaci di migliorare:

• l'efficienza dei collegamenti, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e che garantisca, al tempo stesso, la presenza di adeguate aree di parcheggio
•le condizioni di sicurezza per la fruizione della rete extraurbana primaria e secondaria con particolare riguardo agli incroci ed agli accessi laterali

si ritiene necessario siano accompagnati da adeguata progettazione del verde al fine di inserire paesaggisticamente ed ambientalmente gli interventi per migliorare l'accessibilità.

7. Per i progetti che verranno attivati nell'ambito della strategia del sistema della mobilità e che prevedranno di:

• incrementare le dotazioni del servizio pubblico su gomma con sistemazione degli spazi di fermata
• 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)
• 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

eventuali nuovi parcheggi dovranno prevedere la massimizzazione della pavimentazione drenante, adeguato progetto del verde, corretta gestione delle acque meteoriche finalizzate sia alla tutela qualitativa degli scarichi che alla sicurezza idraulica, prevedere

quando possibili ambiti per la ricarica di veicoli elettrici, ambiti di interscambio auto - bici – bus.

8. Per i progetti che verranno attivati nell'ambito della strategia del sistema della mobilità e che prevedranno la definizione di 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 dovranno massimizzare l'utilizzo di percorsi esistenti e di pavimentazioni drenanti o comunque inserirsi armonicamente nel paesaggio. Risulterà inoltre opportuno che gli interventi prevedano adeguate aree di sosta.

CAPO V - IL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 28 – Il Sistema insediativo

1. Il sistema insediativo è ricompreso all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato nella Tav. **PT3** e nel Quaderno **Q1**.

2. All'interno del sistema insediativo sono riconoscibili i tessuti urbani così come individuati dal PSi nel Quaderno **Q1 - Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi.** Questi sono riferiti all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee relativi all'Invariante III del PIT/PPR "Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", così come esplicitato agli artt.15 e 16 delle presenti norme.

3. Il PO potrà apportare modifiche ai perimetri ed all'individuazione dei diversi tessuti urbani in relazione alla maggiore scala di rappresentazione, senza che questo costituisca variante al presente PSI.

4. Il disegno del sistema insediativo sarà effettuato in sede di PO, esclusivamente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e dovrà prevedere l'articolazione nei seguenti sistemi funzionali specifici del sistema insediativo:

a. **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 ed edifici di interesse collettivo.
b. **Sistema della residenza**, cioè dei luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine 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).
c. **Sistema della produzione**, cioè i 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
d. Agli artt. 29, 30 e 31 sono riportati gli obiettivi specifici per i tre sistemi funzionali specifici del sistema insediativo.

Art. 29 – Obiettivi strategici per il sistema dei luoghi centrali

1. Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il PSi 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.

2. All'interno del sistema dei luoghi centrali sono individuati gli spazio e gli edifici corrispondenti alle parti di tessuto urbano di matrice antica, corrispondenti alle parti dei centri storici deputate ad ospitare attrezzature e spazi aperti di interesse collettivo.

3. Il PSi per il sistema dei luoghi centrali fissa i seguenti **obiettivi strategici**:

a. individuare nuovi criteri di conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente;
b. razionalizzare ed elevare la qualità dei servizi offerti in termini di spazi pubblici o riservati alle attività collettive (attrezzature, verde, aree per lo sport e parcheggi) favorendo la sinergia tra Comuni limitrofi per migliorare l'efficienza della risposta territoriale in termini di dotazione dei servizi primari;
c. potenziare sia in termini di quantità che di qualità le attrezzature e gli impianti di interesse generale di livello sovracomunale;
d. proporre servizi al cittadino più efficienti e rispettosi di minori costi per la comunità;
e. incentivare la pavimentazione degli spazi pubblici e delle strade nei centri storici con relativi progetti di arredo urbano;
f. incentivare il recupero dei principali spazi urbani dei centri storici, come nuclei per il coordinamento delle funzioni del territorio rurale con funzioni residenziali, artigianali, didattiche e di sviluppo artistico;
g. incentivare la realizzazione di spazi a verde attrezzati e sistemazioni a verde nei centri storici;
h. individuare nuovi criteri di conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente;
i. ottimizzare il ruolo dei centri e nuclei storici come "laboratori" per sperimentare meccanismi capaci di arginare i fenomeni di abbandono.

Art. 30 - Obiettivi strategici per il sistema della residenza

1. 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.

2. 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.

3. Il PSi per il sistema della residenza fissa i seguenti **obiettivi strategici**:

a. migliorare e riorganizzare gli insediamenti residenziali esistenti contenendo gli interventi che producono ulteriore consumo di suolo;
b. individuare nuovi criteri di conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente;
c. incentivare la realizzazione di spazi a verde attrezzati;
d. promuovere gli interventi di rigenerazione e riqualificazione energetica e sismica degli edifici non conformi alla normativa attuale;
e. promuovere nei nuovi interventi l'innalzamento della qualità architettonica;
f. incentivare nuovi modelli di residenzialità con particolare riguardo verso le strutture per la vita indipendente che includono abitazioni protette, appartamenti in condivisione, *co-housing*, ecc.;

g. facilitare gli interventi di adeguamento e riqualificazione delle abitazioni esistenti per renderle maggiormente adatte alle esigenze delle cosiddette fasce deboli.

Art. 31 - Obiettivi strategici per il sistema della produzione

1. 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.

2. Il PSi per il sistema della produzione fissa i seguenti **obiettivi strategici**:

a. concentrare gli 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. In particolare, si fa riferimento ai 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;
    - alcune piccole realtà sparse sul territorio.
b. prevedere 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;
c. promuovere interventi di riqualificazione delle aree produttive esistenti come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate). Il PO dovrà verificare le reali potenzialità in termini di condizioni di fattibilità e la possibilità di trasformare gli insediamenti produttivi esistenti, per le possibili sinergie instaurabili rispetto alle attività in essere, in APEA (ambiti produttivi ecologicamente attrezzati) secondo quanto previsto all'art. 129 della LR 65/2014 e del PIT art. 28 comma 2.

CAPO VI - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

Art. 32 - UTOE: indirizzi generali

1. La strategia del presente Piano è riferita all'articolazione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Le UTOE coprono l'intero territorio riferito all'insieme dei Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola e comprendono ognuna situazioni diversificate e correlate fra di loro, quali porzioni di territorio aperto e di territorio urbano anche riferite ad ambiti sovracomunali.

2. Nei seguenti articoli, per ogni UTOE sono definiti: caratteristiche, obiettivi, azioni, dimensionamento ed indirizzi per il PO.

3. Il dimensionamento è riferito ad ogni singola UTOE e costituisce il tetto massimo di

realizzazione ammesso dal PSI nel territorio intercomunale dell'Alta Valdera. Il PO non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.

4. 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, riportato nelle tabelle di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, 37, 38 e 39, è suddiviso per le seguenti categorie funzionali:

- residenziale
- industriale artigianale
- commerciale al dettaglio
- turistico ricettivo
- direzionale e di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi

Esso comprende:

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

5. Esclusivamente 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 (art. 3 DM 1444/68);

6. Gli ampliamenti di edifici esistenti non costituiscono dimensioni massime sostenibili se tali ampliamenti sono di dimensioni inferiori al 50% dell'edificio di cui costituiscono ampliamento. Diversamente si configurano come nuova edificazione.

7. Nella tabella è riportato il riepilogo del dimensionamento delle previsioni contenute nel PSi. Agli artt. 34, 35, 36, 37, 38 e 39 sono riportate le tabelle del dimensionamento delle previsioni contenute nel PSi suddivise per UTOE.

		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
TOTALE PSI	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**

8. Il PO potrà prevedere interventi che comportino modifiche alle previsioni e prescrizioni riportate dal Psi per ciascuna area esterna al territorio urbanizzato così come disciplinate dagli articoli da 34 a 39, anche relative alle quantità stabilite dal PSi, sottoponendo tale modifica al parere della Conferenza di Copianificazione. In tale sede potranno essere valutate anche nuove proposte, se coerenti con le strategie e la disciplina del PSi.

Art. 33 Gli interventi trasformativi

1. Per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in

essere i seguenti principi di carattere generale:

a. dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
b. i nuovi manufatti edilizi dovranno trovare collocazione in prossimità dei nuclei edilizi esistenti, fatta eccezione per impianti ed attrezzature collettive, per le quali dovrà comunque essere individuata una localizzazione che consenta un armonico inserimento nel contesto;
c. i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
d. l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

2. Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

a. i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
b. i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
c. il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
d. il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
e. il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

2bis. il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare le seguenti misure di sostenibilità emerse dalla valutazione ambientale delle azioni del PSi e riportate al cap. 9.1 del Rapporto Ambientale:

a. I progetti attivati entro i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR4 dovranno descrivere come hanno inteso valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti;
b. I progetti attivati entro i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR 6 dovranno descrivere come hanno inteso incidere sulla forma urbana;
c. i progetti di nuova edificazione lungo le viabilità esistenti, I progetti attivati entro i Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista TR 8

dovranno evidenziare come hanno inteso mantenere i varchi verso il territorio aperto.

3. In ogni area di saturazione, completamento o sostituzione, se non altrimenti prescritto dal PO, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.M. 1444/1968 o corrisposti al Comune oneri monetari equivalenti. L'Amministrazione Comunale può prevedere, in rapporto alle specifiche caratteristiche dei singoli interventi, una diversa e maggiore articolazione degli standard previsti dal D.M. 1444/1968.

4. Costituiscono interventi di completamento le addizioni alla struttura urbana consolidata che integrano i tessuti urbani esistenti, i nuclei e i complessi edilizi, anche in territorio rurale, mantenendone, di norma, le caratteristiche tipologiche e morfologiche, fermi restando i divieti e i vincoli stabiliti nella legislazione vigente in materia.

5. Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita né nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, né all'esterno né all'interno del territorio urbanizzato e neanche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

6. Al fine di mantenere il livello di standard non è consentito il cambio di destinazione delle strutture di assistenza e sostegno agli anziani esistenti sul territorio verso destinazioni residenziali.

7. Il PO potrà individuare e regolamentare ambiti e interventi per finalità di riqualificazione di aree da liberare (decollo) e di quelle ove realizzare nuovi assetti urbanistici (atterraggio). Tali interventi dovranno basarsi su metodi perequativi e l'Amministrazione potrà inoltre utilizzare lo strumento della compensazione per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

8. Il PSi per qualsiasi intervento trasformativo prescrive la salvaguardia delle zone di rispetto dei campi pozzi a servizio del pubblico acquedotto presenti in località La Rosa e presso la confluenza dei fiumi Era e Sterza.

9. Per gli interventi realizzati nell'ambito:

- delle UTOE 2, 3 che prevedono il recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
- delle UTOE 4 che prevedono la riqualificazione di tutto il sistema idrografico, con particolare attenzione verso le zone che risultano maggiormente degradate e la riqualificazione urbanistica dei centri in modo da garantire una soddisfacente qualità abitativa degli insediamenti in modo tale da favorire la permanenza dei residenti e la possibilità di offrire servizi di accoglienza turistica anche attraverso la promozione di interventi di recupero diffuso
- delle UTOE 5 e 6 che prevedono il recupero e la riqualificazione degli ambiti interessati da fenomeni di degrado.

si propone che gli interventi siano subordinati ad una verifica di compatibilità ambientale e di coerenza con il contesto e che il PO valuti se subordinare la previsione ad attuazione tramite strumento urbanistico attuativo.

10. Per gli interventi realizzati nell'ambito:

- delle UTOE 2 che prevedono l'incremento della dotazione di servizi e il mantenimento della rete delle relazioni storiche, costituita da percorsi poderali interpoderali e vicinali, garantendone la possibilità di fruizione da parte di tutti

• delle UTOE 3 che prevedono l'incremento della dotazione di servizi
• delle UTOE 4 che prevedono la riqualificazione del sistema infrastrutturale, non limitandosi ad intervenire solo sui collegamenti con le infrastrutture maggiori, di cui è necessario, peraltro, il potenziamento e la riqualificazione
• delle UTOE 5 e 6 che prevedono la tutela e la riqualificazione degli itinerari storico-ambientali nella concezione di strada parco ad uso misto ed in coerenza con l'identità degli insediamenti

l'adeguamento delle infrastrutture dovrà prevedere la minimizzazione dell'impermeabilizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale delle opere.

11. gli interventi realizzati nell'ambito delle UTOE 2, 3, 5 e 6 che prevedono la valorizzazione degli edifici e manufatti storici e la valorizzazione del patrimonio storico architettonico-ambientale dovranno comunque essere orientati alla minimizzazione del consumo di suolo, al contenimento dei consumi energetici ed idrici e alla corretta gestione dei rifiuti. Si ritiene opportuno che vengano valutate, quando possibili, le attrezzature ecologiche e le opere a verde previste per l'inserimento nel contesto, per minimizzare la formazione di isole di calore, i consumi e l'inquinamento luminoso.

12. Gli interventi, in generale, dovranno porre attenzione a non inserire nel territorio specie vegetali aliene ed invasive

Art. 34 - UTOE 1: insediamenti collinari di Terricciola (Comune di Terricciola)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito del sistema territoriale collinare settentrionale interamente ricompreso nel territorio comunale di Terricciola. E' una parte di territorio prevalentemente collinare confinante, sul lato orientale, con la SS.439. Al suo interno sono ricompresi i centri urbani di **Terricciola**, **il Pianetto Pod. Vigliana**, **le Case**, **Soianella**, **Soiana**, **la Chientina**, **Stibbiolo**, **Morrona** ed i nuclei storici rurali di **Casanova e di Aia Bianca**. I centri urbani si sono sviluppati lungo la viabilità di matrice storica, prevalentemente in posizione di crinale, sono ben contraddistinti da un nucleo storico che presenta un tessuto edilizio continuo ed omogeneo meritevole di conservazione e valorizzazione, la cui unitarietà viene interrotta dalla crescita urbana più recente, sviluppatasi lungo le principali vie di collegamento in addizione ai nuclei storici, caratterizzata da un tessuto più rado e disomogeneo, sia per impianto che per tipologia. Gli abitati risultano avere funzione prevalentemente residenziale, con una presenza limitata di terziario e artigianato di servizio e scarsamente attrezzati in senso turistico-ricettivo. Il nucleo storico rurale di **Casanova,** localizzato a nord di Terricciola, lungo la Strada Provinciale n.42, è caratterizzato da un tessuto omogeneo e compatto complessivamente ben conservato. Nell'UTOE sono presenti elementi di valore ambientale paesaggistico quali la struttura agricola tradizionale, con la prevalente presenza di colture specializzate alternate a tratti di bosco. Inoltre, assieme alla maglia della viabilità di antico impianto e poderale è ricompresa la rete di insediamenti sparsi di interesse storico testimoniale, alcuni piccoli nuclei rurali oltre ai già citati insediamenti urbani di matrice storica posti lungo la viabilità di crinale.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:
- l'attento contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate, con particolare riguardo per le aree destinate alla coltivazione specializzata ed a quelle boscate.

- la salvaguardia e rivitalizzazione dell'identità storica e culturale delle singole frazioni, quali principali elementi di riferimento e di aggregazione sociale e dei loro centri storici in via di spopolamento dovuto principalmente alla loro destinazione monofunzionale residenziale.
- coniugare tale attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l'incremento dell'offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto.

3. Azioni:

- Interventi di riqualificazione urbanistico ed ambientale anche attraverso una modesta densificazione urbanistica atta a migliorare la configurazione morfologica del tessuto urbano, garantire le dotazioni minime di standard, di servizi, nonché il superamento di condizioni di degrado ed il ripristino ambientale di parti compromesse del territorio;
- recupero delle aree degradate e degli edifici in abbandono;
- localizzazione e riorganizzazione delle funzioni, articolate e ampliate ad altre attività oltre a quella residenziale, ma compatibili con essa come l'artigianato, il turismo, il commercio, il terziario, le strutture per il tempo libero e le attività culturali;
- promozione della fruizione pubblica del territorio aperto, anche attraverso opportune forme di convenzionamento con i privati;
- valorizzazione delle aree naturalistiche del territorio con particolare riferimento all'area compresa tra la via del Chianti e via dei Monaci e costeggiante i centri abitati di Morrona, Stibbiolo e Soiana (bio-oasi).
- valorizzazione degli edifici, manufatti storici nonché delle aree e dei ritrovamenti archeologici;
- incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero e lo sport, quali forme di sviluppo economico alternativo atte a costituire elementi di attrattiva per promuovere la conoscenza dei diversi aspetti ambientali, paesaggistici e storici che caratterizzano il territorio;
- incremento della dotazione dei servizi;
- valorizzazione delle strutture insediative in particolare dei nuclei storici;
- recupero dell'edilizia esistente anche verso usi turistico ricettivi e culturali.

4. Dimensionamento:

UTOE 1

TERRICCIOLA

	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**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:
   a. per l'abitato di **Terricciola** il PO dovrà prevedere:
      - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione, anche sulla base del quadro conoscitivo del previgente Piano di Recupero che dovrà essere opportunamente aggiornato.
      - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;
      - una particolare attenzione al sistema di regimazione degli scarichi fognari, prevedendo il loro convogliamento a quote più basse possibili.
   b. per l'abitato de il **Pianetto Pod. Vigliana** il PO dovrà prevedere:
      - interventi di conservazione e recupero per gli edifici storici e loro aree pertinenziali;
      - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;
      - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**6_Ter**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
        - l'area svolge una funzione di connessione ecologica e paesaggistica tra il tessuto urbano e il territorio rurale circostante;
        - il PO dovrà favorirne la riqualificazione e la valorizzazione, tutelando i valori naturalistici, la permeabilità ecologica, la continuità paesaggistica e la permanenza di varchi e visuali libere verso lo spazio agricolo;
        - il PO dovrà inoltre promuovere il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive tra il margine urbano e il contesto rurale, anche attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, la qualificazione dei fronti urbani prospicienti lo spazio agricolo e la possibile realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in continuità con la rete degli spazi pubblici esistenti;
        - l'area non potrà essere interessata da nuova edificazione privata. Il PO

potrà tuttavia prevedere opere, attrezzature leggere e spazi di interesse collettivo, programmati dall'Amministrazione Comunale, purché compatibili con la funzione ecologica, paesaggistica e di filtro svolta dall'area;

c. per l'abitato di **Le Case** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per gli edifici storici e loro aree pertinenziali;
   - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti, in particolare si rende necessaria la sistemazione della viabilità interna di collegamento con via dei Fontini, la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e la formazione di spazi a verde e parcheggi lungo la viabilità stessa;
   - eventuale nuova area residenziale ed a servizi allo scopo di riqualificare l'intero abitato dotandolo di aree a verde e parcheggi;
   - per le aree individuate nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinte con la sigla "**5_Ter/A**" e "**5_Ter/B**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:

     Per l'area "5_Ter/A"

     - l'area potrà essere destinata ad interventi di nuova edificazione a prevalente carattere residenziale e a servizi, in quanto collocata in un contesto già urbanizzato e prospiciente la viabilità pubblica esistente;
     - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, finalizzata a definire le condizioni per la qualificazione del tessuto insediativo, la riorganizzazione urbanistica e funzionale del comparto, la previsione di quote residenziali e la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ad aree verdi e parcheggi;
     - la scheda norma dovrà garantire la localizzazione degli spazi a verde e dei parcheggi in relazione alla viabilità pubblica, in modo da contribuire alla qualificazione del fronte urbano e al miglioramento qualitativo e quantitativo degli standard;
     - il PO dovrà orientare l'assetto insediativo verso soluzioni capaci di favorire le relazioni funzionali e percettive con il tessuto esistente, con il sistema degli spazi pubblici e con la rete della mobilità pedonale e protetta;
     - l'intervento dovrà concorrere alla qualificazione dell'immagine urbana e al corretto rapporto con il contesto paesaggistico circostante, attraverso un'equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito;
     - l'attuazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla sistemazione del tratto di viabilità posto a sud dell'abitato, di collegamento tra via dei Fontini e l'area oggetto di intervento.

     Per l'area "5_Ter/B"

     - l'area svolge una funzione di connessione ecologica e paesaggistica tra il tessuto urbano e il territorio rurale circostante;

- il PO dovrà favorirne la riqualificazione e la valorizzazione, tutelando i valori naturalistici, la permeabilità ecologica, la continuità paesaggistica e la permanenza di varchi e visuali libere verso lo spazio agricolo;
- il PO dovrà inoltre promuovere il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive tra il margine urbano e il contesto rurale, anche attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, la qualificazione dei fronti urbani prospicienti lo spazio agricolo e la possibile realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in continuità con la rete degli spazi pubblici esistenti;
- l'area non potrà essere interessata da nuova edificazione privata. Il PO potrà tuttavia prevedere opere, attrezzature leggere e spazi di interesse collettivo, programmati dall'Amministrazione Comunale, purché compatibili con la funzione ecologica, paesaggistica e di filtro svolta dall'area.

d. per l'abitato di **Soianella** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà recuperare la disciplina del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente (pubblicato il 17/08/2016) una volta decaduto;
   - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;
   - una particolare attenzione al sistema di regimazione degli scarichi fognari, prevedendo il loro convogliamento a quote più basse possibili.
e. per l'abitato di **Soiana** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà recuperare la disciplina del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente (pubblicato il 17/08/2016) una volta decaduto;
   - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti. In particolare, si prevede la sistemazione e valorizzazione del tratto di viabilità che costituiva il tracciato originario di collegamento tra Soiana e Soianella, che si sviluppa parallelo all'attuale viabilità principale, da riutilizzare come percorso passeggiata che costeggia ad est il centro abitato;
   - una eventuale nuova area residenziale a nord-est dell'abitato esistente, in prossimità della viabilità di collegamento con la Chientina, a completamento delle adiacenti espansioni, in modo tale da contribuire a definire in modo netto il limite tra l'area urbanizzata e la campagna circostante;
   - una particolare attenzione al sistema di regimazione degli scarichi fognari, prevedendo il loro convogliamento a quote più basse possibili;
   - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**3_Ter**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
     - l'area è ubicata lungo via degli Olivi, a margine del tessuto urbano di recente formazione e costituisce ambito di completamento di un

processo attuativo già previsto dalla precedente strumentazione urbanistica;
- l'area potrà essere destinata a funzioni residenziali, con l'obiettivo di completare il tessuto insediativo di recente formazione posto a nord-est dell'abitato e di definirne il disegno urbano di margine;
- il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo le condizioni di attuazione dell'intervento e le prescrizioni necessarie a garantire la coerenza con il tessuto edificato esistente e con il contesto paesaggistico circostante;
- il PO dovrà orientare il completamento residenziale verso un assetto insediativo arretrato rispetto alla viabilità interna di nuova previsione, articolato e permeabile verso gli spazi aperti, evitando fronti edilizi continui;
- gli spazi verdi e aperti dovranno contribuire alla qualificazione del margine urbano e alla connessione percettiva e funzionale con il verde pubblico esistente e con il territorio rurale circostante.

f. per l'abitato di **La Chientina** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà recuperare la disciplina del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente (pubblicato il 17/08/2016) una volta decaduto;
   - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;
   - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**4_Ter**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
     - l'area svolge una funzione di connessione ecologica e paesaggistica tra il tessuto urbano e il territorio rurale circostante;
     - il PO dovrà favorirne la riqualificazione e la valorizzazione, tutelando i valori naturalistici, la permeabilità ecologica, la continuità paesaggistica e la permanenza di varchi e visuali libere verso lo spazio agricolo;
     - il PO dovrà inoltre promuovere il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive tra il margine urbano e il contesto rurale, anche attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, la qualificazione dei fronti urbani prospicienti lo spazio agricolo e la possibile realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in continuità con la rete degli spazi pubblici esistenti;
     - l'area non potrà essere interessata da nuova edificazione privata. Il PO potrà tuttavia prevedere opere, attrezzature leggere e spazi di interesse collettivo, programmati dall'Amministrazione Comunale, purché compatibili con la funzione ecologica, paesaggistica e di filtro svolta dall'area;

g. per l'abitato di **Stibbiolo** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per gli edifici storici e loro aree pertinenziali;
   - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;

h. per l'abitato di **Morrona** il PO dovrà prevedere:
   - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione, anche sulla base del quadro conoscitivo del previgente Piano di Recupero che dovrà essere opportunamente aggiornato.
   - interventi specifici per l'area a nord del centro storico, interessata da fenomeni franosi, mirati a sanare ed arrestare i fenomeni in atto, nel rispetto comunque dei caratteri morfologici e vegetazionali tradizionali;
   - eventuali interventi di completamento residenziale nelle aree ad est del centro storico e nell'area a nord adiacente la ex zona 167 lungo via del Chianti, con modeste quote edilizie e spazi a verde e parcheggio a completamento e conclusione delle nuove forme urbane e per la delimitazione del nuovo limite dell'abitato;
   - una particolare attenzione al sistema di regimazione degli scarichi fognari, prevedendo il loro convogliamento a quote più basse possibili;
   - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**1_Ter**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
     - l'area potrà essere destinata ad un intervento di riqualificazione del margine urbano a prevalente destinazione residenziale;
     - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo specifiche prescrizioni finalizzate alla ricucitura del tessuto insediativo esistente, con particolare riferimento alle relazioni con la zona "167", con l'ambito urbanizzato circostante e con il sistema degli spazi pubblici esistenti;
     - il progetto dovrà definire l'assetto complessivo del comparto valorizzando le relazioni urbanistiche, funzionali e percettive con il contesto edificato e con il paesaggio rurale circostante, contribuendo al miglioramento qualitativo e quantitativo della dotazione di standard urbanistici;
     - l'intervento dovrà garantire la qualificazione del fronte su Via del Chianti e del margine retrostante, anche attraverso la previsione di spazi pubblici e aree verdi;
     - la scheda norma dovrà prescrivere la redazione di idonee analisi paesaggistiche, volte a dimostrare il valore di riqualificazione dell'intervento e il corretto inserimento dello stesso nel tessuto urbano e nel contesto paesaggistico di riferimento;
     - gli interventi dovranno tenere conto della percezione dalla viabilità pubblica, evitando soluzioni insediative incombenti sul fronte strada;
   - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**2_Ter**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:

- l'area svolge una funzione di connessione ecologica e paesaggistica tra il tessuto urbano e il territorio rurale circostante;
- il PO dovrà favorirne la riqualificazione e la valorizzazione, tutelando i valori naturalistici, la permeabilità ecologica, la continuità paesaggistica e la permanenza di varchi e visuali libere verso lo spazio agricolo;
- il PO dovrà inoltre promuovere il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive tra il margine urbano e il contesto rurale, anche attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, la qualificazione dei fronti urbani prospicienti lo spazio agricolo e la possibile realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in continuità con la rete degli spazi pubblici esistenti;
- l'area non potrà essere interessata da nuova edificazione privata. Il PO potrà tuttavia prevedere opere, attrezzature leggere e spazi di interesse collettivo, programmati dall'Amministrazione Comunale, purché compatibili con la funzione ecologica, paesaggistica e di filtro svolta dall'area;

i. per il nucleo storico rurale di **Casanova** il PO dovrà prevedere:
   - la conservazione, riqualificazione e recupero del borgo storico e delle relative aree pertinenziali;
   - Il PO dovrà recuperare la disciplina del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente (pubblicato il 17/08/2016) una volta decaduto.

j. per il nucleo storico rurale di **Aia Bianca** il PO dovrà prevedere:
   - apposita disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale.

6. Il PO potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato per gli interventi di cui ai successivi commi 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, che dovranno essere definiti nel rispetto delle condizioni statutarie del PSI medesimo e di quanto stabilito con i relativi verbali di conferenza di co-pianificazione.

7. **Area T03 – Polarita RSA Chiesa Casanova** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Riqualificazione funzionale del comparto al fine di creare una RSA di qualità, mediante il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente attraverso un progetto unitario convenzionato;
- è prevista la realizzazione di un parco, quale spazio comune, verde attrezzato, spazio ricreativo e di relax;
- restauro conservativo della chiesa e ristrutturazione edilizia conservativa per l'edificio abitativo (canonica): da destinare a spazi comuni quale locale mensa, spazio di servizio e/o ricreativo;
- recupero edilizio della porzione di edificio lato sud (casa colonica) con possibilità di ampliamento massimo del 30% della SE stimata dei fabbricati esistenti;
- sono consentiti ampliamenti sul lato sud-ovest del fabbricato nel rispetto delle distanze del vincolo cimiteriale;
- sugli annessi posti nel resede (se legittimi) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva, prevedendo anche la loro demolizione e ricostruzione, con il recupero della superficie lorda e volume dell'esistente, anche

con altra collocazione sul resede, purché non addossati alla chiesa;
- spazi accessori di servizio (10% SE complessiva esistente e di nuova edificazione);
- usi ammessi:
    - residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo)
    - servizi di interesse collettivo e attrezzature ricreative
- Prescrizioni particolari:
    - i nuovi fabbricati dovranno essere integrati e coerenti per tipologia insediativa ed edilizia con il complesso storico esistente;
    - in assenza di progetto unitario convenzionato sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria;
    - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato.
    - Per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere verificata la rispondenza agli indirizzi del PIT-PPR finalizzati a tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore storico testimoniale, dei loro intorni agricoli e dalle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti.

8. **Area T07 – Polarità Santuario di Monterosso: collegamento con il centro di Terricciola** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):
- Valorizzazione del Santuario attraverso la creazione di un collegamento pedonale tra Terricciola e il Santuario di Monterosso;
- realizzazione di un parcheggio funzionale alla fruibilità del luogo di culto;
- usi ammessi:
    - parcheggio ad uso pubblico;
- Prescrizioni particolari:
    - il parcheggio pubblico potrà avere una superficie massima di 2.500 mq.
    - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Dovrà inoltre definire opportune prescrizioni per il corretto inserimento sia del parcheggio che del percorso pedonale nel contesto paesaggistico, anche in considerazione della presenza di un bene vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004 (Chiesa di Monterosso), con particolare riferimento alle misure di mitigazione dell'impatto visivo e alla limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo;
    - Il Po dovrà effettuare i necessari ed adeguati approfondimenti relativi alla presenza di alcune frane attive.

9. **Area T09** - **Previsione di parcheggio a servizio della struttura turistico ricettiva e del borgo di Casanova e attrezzature complementari** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):
- Realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura turistico ricettiva e del borgo di Casanova
- usi ammessi:

  - parcheggio ad uso pubblico;
- il parcheggio d'uso prevalentemente pubblico potrà avere una superficie massima di 2.000 mq.
- realizzazione di una piscina con annesso locale di servizio di max 60mq di SE.;
- Prescrizioni particolari:
  - sia il parcheggio che la piscina dovranno essere localizzati nella parte più a sud dell'area e comunque in modo tale da non interferire con le principali visuali;
  - la realizzazione del parcheggio e della piscina non dovrà modificare la morfologia e l'assetto consolidato dei luoghi, limitando le forme di artificializzazione dei suoli;
  - dovrà essere tutelata la presenza del vigneto;
  - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Dovrà inoltre definire opportune prescrizioni per il corretto inserimento delle attrezzature nel contesto paesaggistico.

10. **Area T10 - polarità turistico ricettiva Borgo alle Vigne** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Ampliamento della polarità turistico-ricettiva connessa all'intervento a destinazione ricettiva già esistente articolata in 5 unità funzionali. Valorizzazione, promozione e sviluppo del turismo e dell'ospitalità di qualità, mediante progetti unitari relativi alle singole unità funzionali;
- cambio d'uso per gli edifici esistenti da residenziale a turistico ricettivo per 124 posti letto;
- è ammessa la realizzazione di una piscina, beauty farm ed attrezzature connesse e di un'area a parco e verde attrezzato, ricreativa e area relax;
- realizzazione di massimo 2 nuovi edifici per complessivi 12 alloggi (R.T.A.) per 48 posti letto per una superficie edificabile SE massima di 1.200 mq da articolare su due piani fuori terra, oltre a colombaia;
- usi ammessi:
  - Strutture turistiche alberghiere e servizi connessi;
- Prescrizioni particolari:
  - I nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità degli edifici/complessi esistenti in modo da costituire un completamento degli interventi già realizzati.
  - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Tali schede dovranno essere dotate di schemi insediativi di indirizzo progettuale, finalizzati ad evitare la dispersione dei nuovi fabbricati nel contesto collinare e ad indirizzare la progettazione verso il mantenimento della tipologia insediativa del nucleo rurale ed a prevedere opportune misure di

inserimento paesaggistico;
  - dovranno essere realizzati i nuovi sottoservizi indispensabili per l'intervento;
  - dovrà essere effettuata la sistemazione generale di via Casanova dall'incrocio con via Terricciolese fino all'incrocio di Via Sarzanese Valdera.

11. **Area T11 – Polarità turistico ricettiva Podere Stendardo** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Creazione di una nuova polarità turistico ricettiva attraverso il recupero/ristrutturazione di un manufatto esistente a originaria destinazione agricola in stato di degrado;
- usi principali ammessi:
  - Strutture turistiche alberghiere (sup. min. 30% della SE esistente);
- Prescrizioni particolari:
  - il PO dovrà definire specifiche prescrizioni limitando l'intervento al solo recupero del patrimonio edilizio esistente.
  - Si dovrà evitare la dispersione dei nuovi fabbricati, ubicando i nuovi volumi in prossimità degli edifici esistenti in modo da costituire un completamento dei nuclei:
  - gli interventi dovranno prevedere tipologie coerenti con il contesto e con l'architettura del complesso rurale esistente, prevedendo anche opportune misure di inserimento paesaggistico;
  - l'intervento dovrà inserirsi organicamente nel contesto attraverso la realizzazione di tipologie edilizie fortemente integrate con il verde;
  - l'inserimento dovrà rispettare anche i coni visivi esistenti.

12. **Area T12 - polarità turistico ricettiva Selvatelle** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Creazione di una nuova polarità turistico-ricettiva attraverso il recupero ed ampliamento di alcuni fabbricati esistenti e la riqualificazione dell'area attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.
- usi ammessi:
  - Strutture turistiche alberghiere e servizi connessi;
- è consentita la realizzazione di un nuovo edificio per complessivi 6 alloggi (R.T.A.) per 24 posti letto pari a 600 mq. di SE;
- è consentita la realizzazione di una piscina e di un'area a parco e verde attrezzato ed area relax;
- l'intervento dovrà prevedere la stipula di una convenzione con l'Amministrazione nella quale siano riportate le seguenti condizioni cui l'intervento è subordinato:
  - cessione di una fascia di 3m lungo via Casanova per la realizzazione di un percorso ciclopedonale;
  - realizzazione di un parcheggio come da richiesta di legge e parcheggio ad uso pubblico esterno fino a 400 mq.
- Prescrizioni particolari:
  - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti

prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Tali schede dovranno essere dotate di schemi insediativi di indirizzo progettuale, finalizzati ad evitare la dispersione dei nuovi fabbricati nel contesto collinare e ad indirizzare la progettazione verso il mantenimento della tipologia insediativa del nucleo rurale ed a prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico.

13. **Area T13 - polarità San Marco** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Riqualificazione funzionale del comparto per la promozione e sviluppo del turismo e dell'ospitalità di qualità mediante il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente attraverso un piano attuativo complessivo con previsione degli standard di legge;
- usi ammessi:
    - Attività ricreative per lo sport, il tempo libero
    - Strutture turistico ricettive: residenze turistico alberghiere (R.T.A.)
- recupero edilizio della struttura ricettiva alberghiera esistente "Villa San Marco", attraverso un intervento di restauro conservativo per l'intero complesso storico;
- ristrutturazione dei fabbricati esistenti per un totale di 42 posti letto;
- nuova edificazione, attraverso trasferimento volumetrico in ampliamento e/o la demolizione/ricostruzione a parità di SE, in altra posizione nel comparto, per totali 50 posti letto pari a 1.100 mq. di SE;
- è ammessa la realizzazione di una piscina, beauty farm, hotel, sala cerimonie da reperire all'interno della superficie di recupero e/o in quella prevista di nuova edificazione;
- è ammessa la realizzazione di un'area a parco e verde attrezzato, sportiva e ricreativa ed una sentieristica per passeggiate percorsi didattici e attività sportiva;
- Prescrizioni particolari:
    - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Tali schede dovranno essere dotate di schemi insediativi di indirizzo progettuale, finalizzati ad evitare la dispersione dei nuovi fabbricati nel contesto collinare e ad indirizzare la progettazione verso il mantenimento della tipologia insediativa del nucleo rurale ed a prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico.
    - il PO potrà prevedere di subordinare l'intervento al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per eventuale utilizzazione e fruizione delle aree (in particolare riguardo al percorso pubblico o di uso pubblico e parcheggi) e delle strutture in sito;
    - in sede di PO, per le zone prossime al Cascina dovranno essere valutati i risultati dello studio idraulico del Cascina del Comune Casciana Terme Lari.

14. **Area T15 – Podernovo** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Valorizzazione del complesso esistente e dell'area circostante mediante un

ampliamento ricettivo;
- usi ammessi
    - residenze turistiche alberghiere (RTA)
    - residence, bed & breakfast
- ampliamento della struttura esistente o nuova edificazione per un massimo di 1000 mq di SE oltre all'esistente, finalizzata alla realizzazione di RTA e/o attrezzature ricreative per lo sport, il tempo libero, la ristorazione, le attività ricettive e un centro benessere;
- è prevista la realizzazione di un parcheggio accessibile dall'esterno di 200 mq oltre a quelli richiesti di legge;
- è ammessa la realizzazione di una piscina e di un'area a parco e verde attrezzato, sportiva e ricreativa;
- Prescrizioni particolari:
    - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Tali schede dovranno essere dotate di schemi insediativi di indirizzo progettuale, finalizzati ad evitare la dispersione dei nuovi fabbricati nel contesto collinare e ad indirizzare la progettazione verso il mantenimento della tipologia insediativa del nucleo rurale ed a prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico;
    - il PO dovrà effettuare i necessari ed adeguati approfondimenti relativi alla presenza di una frana quiescente sul lato occidentale del comparto, che penetra all'interno del perimetro.

Art. 35 – UTOE 2: il contesto territoriale del Fiume Era (Comuni di Peccioli e Terricciola)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito territoriale attraversato dal fiume Era che ricomprende i settori limitrofi dei Comuni di Terricciola (settore est) e Peccioli (settore ovest). E' una parte di territorio caratterizzata dalla presenza di un ampio corridoio ecologico, incentrato sul corso d'acqua principale e che lambisce, da un lato il margine ovest del centro urbano di Peccioli, con le aree a destinazione produttiva, commerciale e direzionale presenti lungo la SP64 e l'area produttiva della Fila a nord, dall'altro gli insediamenti sviluppatisi lungo la SR439, quali il centro urbano di Selvatelle e l'area della Rosa, per buona parte a destinazione produttiva. Al suo interno sono ricompresi i centri urbani di **Peccioli**, **Selvatelle** e **la Rosa**, oltre alle aree produttive della **Fila** e della **Rosa** stessa. Il nucleo urbano originario di Peccioli si è sviluppato lungo la strada di crinale (oggi SP41) per poi svilupparsi ed espandersi prevalentemente sul lato ovest, fino ad inglobare ed attraversare parte della SP64, ove oltre ad un piccolo insediamento residenziale, limitrofo allo Stadio Comunale, si è poi originato un vasto insediamento produttivo e commerciale che ospita anche attività direzionali ed amministrative (vedi il centro direzionale e commerciale su Via de Chirico che ospita anche alcuni Uffici Comunali. Sull'altro versante dell'Era invece il centro urbano originario di Selvatelle si è sviluppato lungo la strada pedecollinare Volterranea (oggi SR439) per poi espandersi in tempi più recenti lungo quest'ultima via, sia a nord che a sud del centro antico. A sud di Selvatella è ubicato l'insediamento de la Rosa, di matrice recente (anni '70), a prevalente destinazione

artigianale e produttiva. I valori ambientali dell'UTOE sono prevalentemente concentrati nella presenza di due rilevanti corsi d'acqua: il Fiume Era e il Torrente Racosa che risultano entrambi due importanti corridoi ecologici da salvaguardare e potenziare.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:
   - la messa in sicurezza del territorio dal rischio idraulico;
   - la valorizzazione delle strutture insediative esistenti integrandole in progetti di paesaggio finalizzati alla riconnessione ecologica delle trame e dei segni del territorio;
   - il mantenimento dei caratteri di ruralità permanenti degli insediamenti;
   - la valorizzazione degli edifici e manufatti storici;
   - il recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
   - l'incremento della dotazione di servizi;
   - la promozione della fruizione pubblica del territorio aperto;
   - l'incentivazione dell'uso turistico e del tempo libero;
   - lo sviluppo di percorsi naturalistici lungo il fiume Era nell'ambito di un possibile parco fluviale;
   - il mantenimento della rete delle relazioni storiche, costituita da percorsi poderali interpoderali e vicinali, garantendone la possibilità di fruizione da parte di tutti;
   - ulteriori sviluppi dell'asse della Fila come elemento di distribuzione per nuove funzioni legate alla fruizione lenta del territorio dell'alta Valdera nell'ambito di una previsione di un nuovo parco periurbano.

3. Azioni:
   - recupero del sistema dei molini ad acqua e degli elementi caratterizzanti gli edifici, dei sistemi di captazione, di canalizzazione, di stoccaggio delle acque, assicurandone la permanenza, o assumendoli quali elementi matrice di progetti di riqualificazione paesaggistica;
   - estensione dell'ambito di progettazione in occasione degli interventi di recupero, ad un ampio intorno territoriale in modo da poter agire ad una scala paesaggistica e non solo all'interno del ristretto ambito pertinenziale;
   - gerarchizzazione dei percorsi nell'ambito di progetti di contestualizzazione e riqualificazione paesaggistica, coerentemente con il valore storico delle relazioni territoriali che rappresentano.

4. Dimensionamento:

UTOE 2		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
PECCIOLI	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
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TERRICCIOLA	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
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TOTALE UOTE 2	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**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:
    a) per l'abitato di **Peccioli** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:
        - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione;
        - interventi di riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;
        - il potenziamento dell'area posta al margine ovest, nel fondovalle dietro gli impianti sportivi esistenti, con interventi di iniziativa privata per la realizzazione di nuove attrezzature di supporto sportive e ricreative, nonché con attrezzature per l'accoglienza temporanea e aree ad uso della protezione civile;
        - la realizzazione di aree per servizi di supporto al teatro di Fonte Mazzola, polo delle manifestazioni culturali nel periodo estivo e degli insediamenti denominati "Il Portone" finalizzate al miglioramento delle condizioni di accessibilità, di sosta e di fruibilità delle strutture con incremento della dotazione di servizi;
        - eventuali interventi di riconnessione tra il centro storico e il fondovalle mediante progetti di qualificazione urbana, allo scopo di innalzare il livello di qualità insediativa.
        - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**1_Pec**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
            - l'area è interessata da progetti pubblici finalizzati all'ampliamento degli impianti sportivi esistenti e alla realizzazione/potenziamento delle aree

di parcheggio a servizio degli stessi;

- il PO potrà prevedere l'ampliamento e la qualificazione del sistema delle attrezzature sportive, nonché l'inserimento di funzioni complementari e compatibili, quali aree per campeggi, attrezzature e servizi ricreativi per il tempo libero, spazi multifunzionali e aree attrezzate anche per finalità di soccorso e protezione civile;
- il PO dovrà disciplinare l'area definendo specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, per la mitigazione degli impatti e per garantire modalità attuative coerenti con i caratteri del tessuto insediativo esistente e del contesto territoriale di riferimento.

b) per l'abitato di **Selvatelle** il PO dovrà prevedere:

- interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione, anche sulla base del quadro conoscitivo del previgente Piano di Recupero che dovrà essere opportunamente aggiornato.
- la previsione di un'area per attrezzature private, di interesse generale, in via San Lazzaro;
- eventuali interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale anche attraverso una modesta densificazione urbanistica atta a migliorare la configurazione morfologica del tessuto urbano, garantire le dotazioni minime di standards, di servizi, nonché il superamento di condizioni di degrado ed il ripristino ambientale di parti compromesse del territorio. Potranno, tra gli altri, essere previsti interventi di completamento residenziale con la realizzazione di viabilità e spazi pubblici a verde e parcheggio, nel settore nord est del centro urbano (via XXV aprile; via Aldo Moro; via San Lazzaro) ed in quello sud (tra via Volterrana e via Costa in prossimità alle scuole primarie e su via Casanova) e ad ovest (termine via 1° maggio);
- eventuale riconversione funzionale di immobili industriali/artigianali dismessi, sottoutilizzati, con evidenti situazioni di degrado e comunque mal localizzati, favorendo l'insediamento di nuove attività. Potrà essere realizzata, tra gli altri, la riqualificazione del tessuto insediativo e dell'area ex industriale oggi parzialmente dismessa e/o convertita ad usi commerciali tra via Volterranea e via Molinaccio, attraverso interventi di rigenerazione al fine del superamento delle condizioni di degrado. Il progetto dovrà prevedere una soluzione architettonica organica, con implementazione degli standards con soluzioni funzionali e percettive tali da garantire la permeabilità visiva rispetto alla campagna e l'ambito fluviale.

c) per l'abitato de **la Rosa** il PO dovrà prevedere:

- la riorganizzazione e la separazione delle funzioni residenziali e produttive;

- eventuali interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale anche attraverso una modesta densificazione urbanistica atta a migliorare la configurazione morfologica del tessuto urbano, garantire le dotazioni minime di standards, di servizi, nonché il superamento di condizioni di degrado ed il ripristino ambientale di parti compromesse del territorio. Potranno, tra gli altri, essere previsti interventi di completamento residenziale con la realizzazione di viabilità e spazi pubblici a verde e parcheggio nell'area a sud del centro abitato (via Casalpino);
- eventuale rigenerazione e riqualificazione di un ambito prevalentemente degradato lungo la via Volterranea a sud del centro abitato per finalità di edilizia pubblica e/o convenzionata;
- eventuale riqualificazione del margine urbano nella parte centrale del centro abitato, in modo tale da contribuire al progetto unitario rivolto alla realizzazione di un parco urbano di connotazione naturalistica collegata alla presenza del fosso (Botro Sterzola), dedicato alla fruizione della popolazione ed all'educazione ambientale, con l'obiettivo di ridisegnare l'assetto complessivo del comparto, il miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni con il contesto insediativo e paesaggistico.
- eventuale riconversione funzionale di immobili industriali/artigianali dismessi, sottoutilizzati, con evidenti situazioni di degrado e comunque mal localizzati, favorendo l'insediamento di nuove attività. Potrà essere realizzata, tra gli altri, la riqualificazione di un'area posta lungo la via Volterranea, nell'area produttiva della Rosa e nell'area produttiva ancora più a sud, lungo la Sarzanese Valdera, area satura in un ambito prevalentemente artigianale a bassa densità.

6. Per l'**ambito produttivo della Fila** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:

- realizzazione o attuazione laddove già previste di fasce di filtro per una migliore integrazione nel paesaggio rurale, specie sui lati sud ed ovest a diretto contatto con il territorio agricolo;
- inserimento di formazioni lineari sui margini prospicienti la viabilità esistente;
- individuazione di modalità di incentivo per il miglioramento della dotazione verde all'interno dell'insediamento adeguatamente connessa al sistema delle reti ecologiche, con finalità di abbattimento degli inquinanti, di riqualificazione dei tessuti, migliorando la percezione nel paesaggio;
- individuazione articolazioni ed incentivi per la qualificazione di alcuni sub comparti in rapporto all'uso prevalente seguendo le previsioni del vecchio piano attuativo, in termini di dimensionamento e di caratteristiche dell'insediamento ed effettuando approfondimenti alla scala di dettaglio e verifiche delle condizioni di pericolosità idraulica sulla reale situazione al contorno per le aree ricadenti in zone problematiche.

7. Per l'**ambito produttivo della Rosa** il PO dovrà prevedere, in coerenza con le prescrizioni di cui all'art. 28 del PIT, modalità di riqualificazione urbanistica ed ambientale dei margini e

del contorno agricolo, al fine di minimizzare l'effetto di piattaforma produttiva all'interno del territorio rurale. In tale modo il PO dovrà individuare, nel dettaglio, le possibilità di intervento fermi restando i seguenti indirizzi:

- realizzazione o attuazione laddove già previste di fasce di filtro per una migliore integrazione nel paesaggio rurale;
- inserimento di formazioni lineari sui margini prospicienti la viabilità esistente;
- individuazione di modalità di incentivo per il miglioramento della dotazione verde all'interno dell'insediamento adeguatamente connessa al sistema delle reti ecologiche, con finalità di abbattimento degli inquinanti, di riqualificazione dei tessuti, migliorando la percezione nel paesaggio.

8. Il PO potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato per gli interventi di cui ai successivi commi 9, 10, 11, 12, 13 e 14, che dovranno essere definiti nel rispetto delle condizioni statutarie del PSI medesimo e di quanto stabilito con i relativi verbali di conferenza di co-pianificazione.

9. **Area P01 – Podere S. Stefano** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

Recupero con parziale ampliamento di tutti i volumi costituenti l'aggregato "Podere Santo Stefano" con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un nuovo insediamento di massimo 10 unità abitative da destinare a funzioni (residenziali) specialistiche sperimentali, in aggiunta a quanto è possibile realizzare attraverso il recupero delle volumetrie incongrue con il vigente Piano Operativo

- usi ammessi:
  - residenza
- Dimensionamento:
  - SE: 1.200 mq. (interventi di recupero con cambio d'uso)
- Prescrizioni particolari:
  - le nuove unità abitative dovranno essere strettamente connesse con la conduzione extra-aziendale di fondi in cui sviluppare attività di agricoltura multifunzionale le cui eccedenze, rispetto ai quantitativi per l'autoconsumo, sono da conferire nel punto vendita condominiale a km zero del podere Le Macchie; la sperimentazione prevede la piena autosufficienza energetica con uso di sistemi costruttivi passivi, modalità di smaltimento con fitodepurazione o simili, metodologie insediative ecosostenibili.
  - la ricostruzione dei vari edifici dovrà salvaguardare le caratteristiche formali e distributive dell'aggregato rurale toscano, adottando criteri di inserimento sulla base di progetti di paesaggio che garantiscano l'integrazione con il contesto di pianura, nell'ambito di una organizzazione e progettazione coerente con le aree agricole cui sono riferite assumendo quale criterio di base il mantenimento dei segni del territorio, delle trame paesaggistiche delle reti di drenaggio superficiale.
  - i nuovi fabbricati dovranno essere collocati all'interno dell'area di pertinenza del Podere S. Stefano;
  - il PO per la definizione dei criteri di intervento dovrà redigere specifica

scheda norma nella quale si dia conto del recepimento delle precedenti prescrizioni e di quanto richiesto dalla Regione in sede di conferenza di co-pianificazione, secondo quanto riportato nel verbale citato. Dovrà inoltre definire opportune prescrizioni per il corretto inserimento delle attrezzature nel contesto paesaggistico.

10. **T01 - Polarità Sportiva di interesse collettivo, loc. Selvatelle** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Riqualificazione ed ampliamento funzionale dell'area sportiva esistente con funzioni di interesse collettivo a carattere sportivo e servizi connessi.
- è consentita la realizzazione di un edificio destinato a bar/ristoro, spogliatoi tribune e servizi: SE = 100 mq.
- h max:1 piano (3,5m)
- Prescrizioni particolari:
    - le nuove strutture dovranno essere collocate esternamente al perimetro del vincolo paesaggistico di cui all'art.142 c. I D.Lgs.42/04, lett.c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua, in prossimità della viabilità esistente;
    - il PO dovrà prevedere opportune prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle strutture di maggior impatto visivo (tribune).

11. **T02** - **Polo scolastico loc. Selvatelle** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Realizzazione di una nuova polarità scolastica accessibile e funzionalmente collegata al tessuto insediativo esistente;
- la previsione costituisce una localizzazione alternativa alla previsione T04; al momento in cui sarà individuata in via definitiva la nuova localizzazione del Polo scolastico la seconda ipotesi localizzativa non sarà più attuabile.
- Usi ammessi:
    - Servizi Scolastici, palestra, mensa, auditorium, parco, orto, laboratori didattici
- il dimensionamento sarà definito in sede di progetto definitivo;
- Prescrizioni particolari:
    - la nuova struttura dovrà inserirsi nel contesto paesaggistico circostante con soluzioni che favoriscano l'organicità tra architettura e spazi verdi ricreativi.

12. **T04 - Polo scolastico la Rosa** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Realizzazione di una nuova polarità scolastica accessibile e funzionalmente collegata al tessuto insediativo esistente;
- la previsione costituisce una localizzazione alternativa alla previsione T02; al momento in cui sarà individuata in via definitiva la nuova localizzazione del Polo scolastico la seconda ipotesi localizzativa non sarà più attuabile;
- Usi ammessi:
    - Servizi Scolastici, palestra, mensa, auditorium, parco, orto, laboratori didattici
- il dimensionamento sarà definito in sede di progetto definitivo;
- Prescrizioni particolari:
    - la nuova struttura dovrà inserirsi nel contesto paesaggistico circostante con

soluzioni che favoriscano l'organicità tra architettura e spazi verdi ricreativi.

13. T06 - Polarità Ampliamento ASL in Località La Rosa (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Ampliamento della attuale struttura ASL (Casa della Salute) creando un centro di servizi nonché un'area idonea quale spazio per la sosta.
- Usi ammessi:
  - Servizi Socio Sanitari
- Dimensionamento
  - 2.500 mq. (parcheggio)

14. **T08 - Collegamento tra Selvatelle nucleo storico ed edificato recente** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Collegamento tra il nucleo storico di Selvatelle e l'edificato di recente formazione attraverso percorso ciclo-pedonale, rivolto all'intera comunità ed in particolare come collegamento funzionale con la scuola.

15. Per gli interventi relativi al Comune di Peccioli, riportati ai commi 16, 17 e 18, sono confermate le analisi del Quadro Conoscitivo e le previsioni già contenute nel Piano Strutturale approvato con DCC n°48 del 28.12.2015 e relativo Verbale di Conferenza di Copianificazione sottoscritto con Regione Toscana il 04.06.2015 e nel Piano Operativo approvato con DCC n°22 del 30.07.2018 divenuto efficace il 09.01.2019 a seguito di Conferenza Paesaggistica del 14.12.2018. 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.

16. **P03 - Parco Agricolo periurbano della Fila**: parco Agricolo periurbano in stretto rapporto con l'arteria infrastrutturale principale del Comune ove promuovere il sostegno delle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali, l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti e di connessione ecologica.

17. **P04 – Teatro di Fonte Mazzola**: sistemazione delle aree all'intorno del Teatro di Fonte Mazzola per il miglioramento delle condizioni di accessibilità di sosta, e per servizi di supporto alle attività culturali e teatrali; tali dotazioni saranno anche funzionali al miglioramento delle condizioni di accesso per i poderi denominati "Il Portone" in connessione con specifici programmi da attuare per il loro recupero.

18. **P06 - Insediamento di carattere ludico sportivo**: creazione di un polo di servizi e ricreativo finalizzato ad incrementare la dotazione di attività per il tempo libero, per l'accoglienza, ed aree adeguate alle attività di protezione civile; la vicinanza con gli impianti sportivi esistenti e con il fiume era offre l'opportunità di riconnettere gli insediamenti esistenti con l'asta fluviale, integrando la fruizione della pianura e migliorando l'integrazione paesaggistica dei margini.

Art. 36 – UTOE 3: il contesto territoriale collinare del bacino del Roglio (Comune di Peccioli)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito del sistema territoriale collinare orientale

del bacino del Roglio, interamente ricompreso nel territorio del Comune di Peccioli. Al suo interno sono ricompresi i centri urbani di **Legoli**, **Ghizzano**, **Montecchio**, **Fabbrica** ed i nuclei storici rurali di **Montelopio, Libbiano** e **Cedri**. Si tratta di centri urbani di origine medioevale, (antichi borghi con presenza di castelli, come nel caso di Montecchio) posti lungo la viabilità di crinale, che hanno avuto, in tempi più recenti, uno sviluppo anche consistente che in alcuni casi ha più che raddoppiato le dimensioni del borgo originario. Tali espansioni hanno comunque, in genere, comportato un incremento della dotazione dei servizi ed un miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità del centro abitato. All'interno dell'UTOE è presente l'**ambito produttivo della Belvedere SPA**, impianto di smaltimento rifiuti strategico a livello regionale e non solo, che rappresenta un vero e proprio motore industriale, economico ed amministrativo del territorio di Peccioli.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:
   - la tutela e la conservazione delle aree boscate (boschi di transizione, pinete, castagneti, etc.) favorendone la diversificazione verso stadi vegetali più stabili e quindi più in equilibrio;
   - il mantenimento e la tutela delle colture terrazzate, eventualmente con muri a secco, dove presenti;
   - il mantenimento e l'integrazione delle colture specializzate in quanto costituiscono componente identitaria dei crinali, strettamente connesse con la leggibilità dell'unità poderale;
   - la messa in sicurezza del territorio dal rischio idraulico;
   - la conservazione dell'integrazione tra edificato e contesto agricolo
   - la valorizzazione delle strutture insediative esistenti integrandole in progetti di paesaggio finalizzati alla riconnessione ecologica delle trame e dei segni del territorio;
   - il mantenimento dei caratteri di ruralità permanenti degli insediamenti;
   - la valorizzazione degli edifici e manufatti storici;
   - il recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
   - l'incremento della dotazione di servizi;
   - la promozione della fruizione pubblica del territorio aperto;
   - l'incentivazione dell'uso turistico e del tempo libero;
   - il mantenimento della rete delle relazioni storiche, costituita da percorsi poderali interpoderali e vicinali, garantendone la possibilità di fruizione da parte di tutti;

3. Azioni:
   - mantenimento dei filari alberati;
   - recupero e restauro dei filari storici che presentano lacune e discontinuità;
   - mantenimento della rete del drenaggio superficiale;
   - mantenimento di formazione arbustive o arboree lungo i fossi e botri non facenti parte del reticolo idraulico minore;
   - adeguata regimazione delle acque negli interventi di sistemazione delle pertinenze agricole.

4. Dimensionamento:

	UTOE 3	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
PECCIOLI	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**

		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TOTALE UTOE 3	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**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:
    a) per l'abitato di **Legoli** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:
        - Il miglioramento dell'accessibilità e della percezione del sito archeologico di Poggio dei Pini, nell'ambito di un programma di fruizione culturale della frazione in particolare basato sui ritrovamenti di età etrusca e sugli ipogei disseminati nel centro. In corrispondenza di Poggio dei Pini dovrà essere verificata la possibilità di sistemazioni a verde di valorizzazione del sito;
        - il miglioramento delle condizioni di accessibilità al centro storico, in connessione con la valorizzazione degli elementi di permanenza dell'assetto medievale quale memoria storica e culturale del paese;
        - il mantenimento in efficienza del sistema infrastrutturale del teleriscaldamento che rappresenta un notevole vantaggio per la frazione;
        - lo sviluppo di un programma di valorizzazione del tabernacolo di Benozzo Gozzoli, quale elemento fondamentale di riferimento culturale della frazione, anche con sistemazione ambientale e paesaggistica dell'intorno eventualmente comprendendo la riqualificazione e contestualizzazione del campo di calcio adiacente;
        - il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'insediamento in rapporto al trattamento dei reflui; la frazione, infatti, malgrado le previsioni di depuratori, non è dotata di impianto di depurazione in quanto non è rientrato nelle programmazioni dell'Autorità d'Ambito. Il PO, pertanto, sulla base delle evidenze derivanti dal Rapporto Ambientale, dovrà verificare secondo le previsioni dell'ente gestore, la possibilità di realizzazione del depuratore e la sua idonea localizzazione, cui allacciare il sistema di fognatura esistente;
        - la verifica dell'articolazione in tratti rispetto al circuito di mobilità interno ai centri abitati e di collegamento ai servizi, onde individuare ulteriori interventi per il miglioramento qualitativo delle sezioni stradali;
        - eventuali interventi di saturazione all'interno del territorio urbanizzato secondo valutazioni e parametri che saranno stabiliti dal PO nel rispetto del dimensionamento del PSi.

b) per l'abitato di **Ghizzano** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:
   - il mantenimento dell'integrazione tra usi agricoli e pertinenze urbane, valutando l'opportunità di specifiche discipline per incentivare e allo stesso tempo riqualificare questo tipo di rapporto
   - il mantenimento del livello di qualità insediativa del centro storico, a seguito degli interventi effettuati in questi anni per la realizzazione di piazze attrezzate, il centro polivalente, le pavimentazioni dei percorsi, a seguito anche della particolare attenzione posta nel controllo della congruità degli interventi di recupero;
   - l'ulteriore miglioramento, nell'ambito dell'attuazione di interventi edificatori, dei livelli di qualità dei tracciati che dal centro si diramano verso Santa Maria e verso Castelfalfi, agevolando ulteriormente la pedonalità con percorsi in sede protetta e piccoli allargamenti attrezzati. Si tratta di micro-interventi da rivolgere ad una elevata qualità architettonica organizzando una rete di zone per la sosta in posizioni panoramiche (belvedere) per la percezione del paesaggio al contorno;
   - il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'insediamento in rapporto al trattamento dei reflui; la frazione, infatti, malgrado le previsioni di depuratori, non è dotata di impianto di depurazione in quanto non è rientrato nelle programmazioni dell'Autorità d'Ambito. Il PO, pertanto, sulla base delle evidenze derivanti dal Rapporto Ambientale, dovrà verificare secondo le previsioni dell'ente gestore, la possibilità di realizzazione del depuratore e la sua idonea localizzazione, cui allacciare il sistema di fognatura esistente;
   - eventuali interventi di completamento al margine est della frazione, finalizzati alla qualificazione del margine dell'abitato esistente.

c) per l'abitato di **Montecchio** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:
   - il mantenimento dell'attuale assetto visuale del centro storico in special modo dal percorso di crinale tra Peccioli e Fabbrica, e della separazione netta tra questo e le successive espansioni;
   - l'incentivazione di interventi di miglioramento dei caratteri funzionali dei tessuti edilizi di recente espansione;
   - il recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio;
   - l'ulteriore miglioramento dei livelli di qualità del tracciato che dal centro collega al cimitero, agevolando ulteriormente la pedonalità con percorsi in sede protetta e piccoli allargamenti attrezzati. Si tratta di micro-interventi da rivolgere ad una elevata qualità architettonica organizzando una serie di zone per la sosta in posizioni panoramiche (belvedere);
   - la valorizzazione dell'intorno paesaggistico del centro storico di mantenendo e/o ripristinando usi agricoli propri delle pertinenze al

contorno;

- il mantenimento della consistenza delle aree boscate sulle pendici collinari.
- La verifica dell'articolazione in tratti rispetto al circuito di mobilità interno ai centri abitati e di collegamento ai servizi, onde individuare ulteriori interventi per il miglioramento qualitativo delle sezioni stradali secondo gli obiettivi di cui sopra.

d) per l'abitato di **Fabbrica** il PSi conferma quanto già previsto dal PO vigente, in particolare:
   - la valorizzazione del centro storico e dei suoi spazi di relazione in rapporto alle possibilità di accesso e di collegamento al recente parcheggio di servizio della Magrina.
   - eventuali interventi di miglioramento dei caratteri funzionali dei tessuti edilizi di recente espansione incrementando i livelli di qualità dei percorsi di distribuzione e di connessione con il centro storico ed i nodi di interscambio;
   - la riqualificazione del margine ovest dell'insediamento, delle aree all'intorno del centro polivalente. Si prevede il completamento dei tessuti, compreso interventi di rigenerazione urbana, con la finalità di condizionare la risorsa insediativa alla realizzazione di servizi e sottoservizi utili per l'intera frazione. I nuovi interventi dovranno prevedere sistemazioni a verde privato e di rispetto coerenti con l'intorno paesaggistico onde meglio caratterizzare il limite tra città e campagna.
   - il mantenimento degli assetti vegetazionali (cipressete) del margine sud in corrispondenza delle scarpate sabbiose, quali elementi fortemente caratterizzanti del paesaggio.
   - il miglioramento delle prestazioni dei percorsi, in occasione di eventuali nuovi interventi edificatori, al fine di incrementare il livello qualitativo delle sezioni stradali in rapporto alla tipologia dei tratti individuati. In particolare, via Nuova e via della Chiesa necessitano di interventi con previsione di percorsi pedonali adeguatamente caratterizzati; in particolare su via Nuova gli interventi dovranno essere finalizzati anche alla contestualizzazione paesaggistica laddove si configurano quale limite del centro abitato;
   - il completamento delle risalite pedonali da via Nuova al centro storico;
   - per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**2_Pec**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
     - l'area potrà essere destinata a funzioni residenziali, nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione urbanistica e paesaggistica della frazione;
     - il PO potrà prevedere una Superficie Edificabile (SE) complessiva pari a 2.840 mq;
     - il PO dovrà disciplinare l'area definendo le condizioni di attuazione degli interventi, le eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico

necessarie alla riqualificazione della frazione, nonché specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico e per la coerenza con i caratteri del tessuto insediativo esistente.

e) per i nuclei storici rurali di **Montelopio**, **Libbiano** e **Cedri** l'Amministrazione Comunale di Peccioli è già dotata di specifica disciplina di dettaglio, di classificazione degli edifici e di definizione delle relative categorie di intervento ammissibili, in rapporto al grado di conservazione/alterazione dei caratteri originari e al valore degli edifici, già recepita dal PO vigente. Tale disciplina è confermata dal presente PSi.

6. Il sito dell'**impianto di smaltimento di Legoli**, con le aree limitrofe, rappresenta un ambito territoriale di grande interesse nella misura in cui viene riconosciuto non come luogo residuale ma di sperimentazione di nuove modalità di trasformazione che da un lato tenendo a creare le condizione per una riqualificazione ambientale dall'altro possono offrire spunti per la costruzione dei caratteri di un nuovo paesaggio tanto più significativo in quanto ambito di confronto con i paesaggi più tradizionali dai caratteri consolidati.

7. Per gli interventi relativi al Comune di Peccioli, riportati ai commi 8, 9 e 10, sono confermate le analisi del Quadro Conoscitivo e le previsioni già contenute nel Piano Strutturale approvato con DCC n°48 del 28.12.2015 e relativo Verbale di Conferenza di Copianificazione sottoscritto con Regione Toscana il 04.06.2015 e nel Piano Operativo approvato con DCC n°22 del 30.07.2018 divenuto efficace il 09.01.2019 a seguito di Conferenza Paesaggistica del 14.12.2018. 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.

8. **Area P02 - Tenuta di Peccioli – insediamento turistico**: recupero del patrimonio edilizio esistente a fini turistico ricettivi, attraverso interventi di ristrutturazione diretti alla salvaguardia dell'impianto tipologico e morfologico e piccoli interventi di ampliamento laddove i caratteri orografici e morfologici lo permettono, da definire con una altissima qualità architettonica e con scelte progettuali tali da garantire una elevata coerenza paesaggistica con l'intorno rurale; l'intervento dovrà comportare una valorizzazione degli spazi aperti di pertinenza, con recupero delle viabilità storiche, dei caratteri di ruralità dell'architettura, permettendo al contempo, attraverso il presidio del territorio, il superamento delle condizioni di abbandono e degrado.

9. **Area P05 – Impianto per sport motoristici** realizzazione di un Impianto Motoristico Polifunzionale destinato prevalentemente al tempo libero, permettendo la pratica dello sport dell'automobile, del Kart e della moto, nel rispetto dell'ecologia e dell'ambiente.

10. **Area P07 - Nuova strada nella frazione di Fabbrica** progetto per una nuova strada per alleggerire dal traffico di attraversamento dell'abitato di Fabbrica. La realizzazione dell'intervento comporta anche una riorganizzazione dell'ingresso al parcheggio pubblico esistente così come della piccola strada che conduce al centro storico. E' prevista la realizzazione di una mini-rotatoria.

Art. 37 – UTOE 4: il contesto territoriale collinare di Chianni (Comune di Chianni)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito territoriale collinare che fa riferimento al centro urbano di Chianni, di origini etrusche, non distante da Volterra, città considerata il

centro politico ed amministrativo del mondo etrusco. In questo territorio sono rilevabili in epoca medioevale nuclei abitati fortificati (castelli) centri di organizzazione per la difesa e lo sfruttamento del territorio (Castello di Chianni, Rocca di Montevaso, Rocca di Pietracassia, nel Comune di Lajatico). Il territorio è a prevalenza collinare; i fondovalle presenti sono riferiti al fiume Cascina a nord ed ai suoi botri affluenti ed al torrente Sterza a Sud-Est. All'interno dell'UTOE sono ricompresi i centri urbani di **Chianni**, **Rivalto, la Pieve e la Pescaia** ed il nucleo storico rurale de **il Garetto**.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:

- Il miglioramento delle risorse ambientali esistenti nel territorio;
- l'incentivazione di una maggiore diversificazione dell'ambiente e del paesaggio;
- la tutela di tutti gli aspetti rurali del territorio ed il sostegno alle attività esistenti per il ruolo di presidio territoriale che svolgono, come segni testimoniali delle caratteristiche storiche, in quanto elementi di qualità del territorio che rispondono al bisogno di natura da parte dei cittadini;
- la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi di interesse collettivo attraverso il sostegno ai servizi ed alle attività di carattere sociosanitario, didattico, culturale, ricreative e sportivo presenti sul territorio e nelle singole frazioni;
- la promozione ed incentivazione del turismo culturale e naturalistico: riqualificazione diffusa nel territorio rurale (agriturismo, turismo verde, ecc.) e nei centri storici (bed and breakfast, case vacanza, ecc.);
- la valorizzazione delle attività produttive esistenti;
- la riqualificazione del sistema infrastrutturale, non limitandosi ad intervenire solo sui collegamenti con le infrastrutture maggiori, di cui è necessario, peraltro, il potenziamento e la riqualificazione;
- la riqualificazione di tutto il sistema idrografico, con particolare attenzione verso le zone che risultano maggiormente degradate;
- riqualificazione urbanistica dei centri in modo da garantire una soddisfacente qualità abitativa degli insediamenti in modo tale da favorire la permanenza dei residenti e la possibilità di offrire servizi di accoglienza turistica anche attraverso la promozione di interventi di recupero diffuso;

3. Azioni:

- completamento ed ampliamento di strutture pubbliche nelle diverse frazioni;
- potenziamento dei servizi per la residenza, per le attrezzature collettive nei centri abitati e riqualificazione e potenziamento delle strutture esistenti;
- interventi di miglioramento paesaggistico e di riqualificazione degli insediamenti artigianali, anche recuperando complessi di attività produttive dismesse;
- tutela e valorizzazione dei manufatti di archeologia industriale, per i singoli beni e per il loro sistema di relazioni;
- manutenzione della viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, anche attraverso la progettazione di itinerari pedonali e ciclabili e sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici, sentieristici anche in un'ottica di educazione ambientale;

- mantenimento della autonomia di rete dei percorsi e delle strade secondarie poderali, con particolare attenzione alla intersezione nei nodi con la viabilità principale, in modo da garantire la funzionalità di entrambe i sistemi di percorrenza.
- interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri urbani;
- miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale che sovracomunale, attraverso la separazione dei flussi di traffico a scala locale da quelli a scala territoriale;
- conservazione e mantenimento delle sistemazioni idrauliche, delle colture tradizionali, della viabilità poderale, dei muretti di contenimento presenti;
- interventi di restauro, di ristrutturazione e di riuso di edifici e spazi pubblici;
- riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, sia esso di valore storico, che di formazione recente.
- recupero della ex discarica attraverso un piano complessivo, finalizzato ad una piena riqualificazione del paesaggio;

4. Dimensionamento:

	UTOE 4	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
CHIANNI	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	1.455	689	2.144	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	**8.500**	**0**	**8.500**	**1.455**	**689**	**2.144**	**0**

		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TOTALE UTOE 4	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	1.455	689	2.144	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	**8.500**	**0**	**8.500**	**1.455**	**689**	**2.144**	**0**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:
   a) per l'abitato di **Chianni e La Pescaia** il PO dovrà prevedere:
      - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali, attraverso la classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione;
      - la riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso micro-interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde;
      - la riqualificazione ed il potenziamento il tessuto edilizio di recente formazione, la rete degli spazi pubblici per una migliore qualità urbana;
      - il mantenimento e la valorizzazione dei rapporti visivi tra insediamento e paesaggio rurale;
      - il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli

insediamenti rurali al margine dell'abitato;

- l'individuazione di specifici interventi finalizzati alla più efficiente dotazione di standards urbanistici;
- la riqualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);
- la dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in stato di degrado.
- la valorizzazione delle attività ricettive esistenti nel rispetto dei parametri stabiliti per tale destinazione;
- la riqualificazione funzionale dell'insediamento, finalizzata al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse;
- l'eventuale realizzazione di un'area a prevalente carattere ricreativo e di servizi di interesse pubblico;
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**1_Chi**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione del margine urbano finalizzato al completamento del tessuto edilizio della frazione;
  - il PO dovrà disciplinare tale area mediante apposita scheda norma, nella quale siano definite specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, per la tutela delle eventuali visuali di valore e per garantire modalità di attuazione coerenti con i caratteri del tessuto insediativo esistente;
  - il PO potrà prevedere l'insediamento della destinazione residenziale esclusivamente a condizione che una quota non inferiore al 50% della SE complessiva sia destinata a edilizia residenziale pubblica. La restante quota di SE destinata a edilizia residenziale privata dovrà essere attuata mediante meccanismi di compensazione urbanistica, fondati sul contestuale reperimento di volumetrie dismesse e/o incongrue da trasferire nell'area.

b) per l'abitato di **Rivalto** il PO dovrà prevedere:

- interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione;
- la tutela e la valorizzazione del sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale;
- la valorizzazione e rivitalizzazione delle identità culturali delle singole comunità e delle tradizioni locali.

- la riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso micro-interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde;
- la riqualificazione ed il potenziamento del tessuto edilizio di recente formazione e della rete degli spazi pubblici per una migliore qualità urbana;
- il mantenimento e la valorizzazione dei rapporti visivi tra insediamento e paesaggio rurale;
- il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle emergenze architettoniche ed al tessuto insediativo di antica formazione;
- l'individuazione di specifici interventi finalizzati alla più efficiente dotazione di standards;
- la riqualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi).
- la dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in stato di degrado;
- la valorizzazione delle attività ricettive esistenti nel rispetto dei parametri stabiliti per tale destinazione;
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**2_Chi**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere destinata alla realizzazione di aree di sosta pubbliche a servizio del cimitero comunale;
  - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, nella quale siano previste specifiche prescrizioni per l'utilizzo di tecniche di urbanizzazione a basso impatto e di ingegneria naturalistica, al fine di garantire la compatibilità degli interventi con la tutela e la valorizzazione dell'area boscata residua, con la gestione del rischio di incendio e con il mantenimento delle opere di contenimento lungo strada;
  - gli spazi destinati alla sosta dovranno essere realizzati con materiali naturali e permeabili, privilegiando, ove compatibile, soluzioni con fondo inerbito.

c) per l'abitato de **La Pieve** il PO dovrà prevedere:

- interventi di conservazione e recupero degli edifici storici e delle loro aree pertinenziali attraverso la classificazione di ogni singolo edificio riconosciuto di valore ed individuando per ciascuno di questi il tipo di intervento ammesso;
- incrementare gi standards urbanistici con particolare riferimento alle aree di sosta ed al verde attrezzato;
- la riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso micro-interventi quali

piazze e spazi pedonali e alberature;

- il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato.

d) Per il nucleo storico rurale de **il Garetto** il PO dovrà prevedere:

- la valorizzazione del sistema di relazioni esistenti tra i casali benché tra loro fisicamente separati;
- l'individuazione di forme di valorizzazione degli insediamenti rispettando il grado di individualità delle singole parti;
- la riqualificazione dell'edificato esistente conservandone le connotazioni rurali e la stretta connessione con il territorio agricolo;
- l'incremento degli standards esistenti al fine di garantire un buon livello di uso dell'insediamento;
- l'eventuale individuazione di Piani unitari per eventuali incrementi abitativi che, oltre all'aspetto morfologico, definiscano le tipologie edilizie di riferimento e le sistemazioni delle aree esterne al fine di un corretto inserimento nel contesto paesaggistico;

6. Il PO potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato per gli interventi di cui ai successivi commi 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, che dovranno essere definiti nel rispetto delle condizioni statutarie del PSI medesimo e di quanto stabilito con i relativi verbali di conferenza di co-pianificazione.

7. **Area C01 - Canapaia - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione di un complesso esistente, posto in zona rurale, verso la funzione turistico ricettiva e a servizi, a completamento e rifunzionalizzazione dei volumi e delle pertinenze esistenti. Lo stato attuale dell'area comprende alcuni edifici esistenti pari a 122 mq e costruzioni di carattere precario pari a 139 mq.
- l'intervento, oltre alla ristrutturazione del fabbricato esistente, prevede un nuovo edificio a destinazione d'uso turistico – ricettiva e servizi, per una superficie massima ammessa pari a 120 mq di SE di cui 90 mq da destinare a sei nuovi posti letto.
- Usi ammessi:
  - turistico ricettivo e servizi
- Dimensionamento:
  - SE: 120 mq di cui 90 mq per posti letto
  - H massima pari a 6,00 m
  - numeri posti letto: 6
- Prescrizioni particolari
  - dovranno essere realizzati standard in funzioni del numero di posti letto consentiti;
  - oltre agli interventi consentiti per l'edificio esistente (fino alla ristrutturazione edilizia) è ammessa la possibilità di realizzare un edificio a destinazione turistica in addizione con il fabbricato esistente. Sarà consentita la copertura a falde con un'altezza massima di mt 6,00 facendo

rimanere invariate le altre caratteristiche tipologiche previste.;
- il permesso di costruire è subordinato alla formazione di un progetto unitario che evidenzi la tipologia del nuovo edificio in relazione all'edificato esistente;
- in sede di PO dovranno essere valutate tramite studio idraulico gli eventuali condizionamenti per le aree prossime al corso d'acqua.

8. **Area C02 – il Mulinaccio - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione di un complesso esistente in zona agricola verso la funzione turistico ricettiva e a servizi, a completamento e rifunzionalizzazione dei volumi e delle pertinenze esistenti. Lo stato attuale dell'area comprende alcuni edifici esistenti pari a 153 mq e costruzioni di carattere precario pari a 24 mq.
- l'intervento prevede la nuova costruzione in ampliamento dell'esistente, con intervento edilizio diretto, a destinazione d'uso turistico – ricettivo e servizi, per una superficie massima ammessa pari a 350 mq di cui 270 mq da destinare a 18 nuovi posti letto.
- Usi ammessi:
  - turistico ricettivo e servizi
- Dimensionamento:
  - SE: 350 mq di cui 270 mq per posti letto
  - H massima pari a quella esistente
  - Numeri posti letto: 18
  - Standard urbanistici: pari al 50% della Superficie del Comparto
- Prescrizioni particolari
  - dovranno essere realizzati standard in funzioni del numero di posti letto consentiti;
  - oltre agli interventi consentiti per l'edificio esistente (fino alla ristrutturazione edilizia) è ammessa la possibilità di realizzare un ampliamento a destinazione turistica.
  - sono possibili localizzazioni alternative, anche in sostituzione di fabbricati preesistenti, potenziando e valorizzando la corte rurale esistente con adeguate sistemazioni a verde in stretto rapporto con i segni permanenti del territorio e compatibilmente con le condizioni geomorfologiche.
  - si ritiene opportuno una progettazione della pertinenza in modo da ridurre l'impatto visivo.

9. **Area C03 - Il Pozzale - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione verso la funzione turistico ricettiva e a servizi, a completamento e rifunzionalizzazione dei volumi e degli spazi esistenti. Lo stato attuale fisico dell'area individua superfici di edifici esistenti pari a 11 mq e superficie relative a costruzioni di carattere precario pari a 181 mq.
- l'intervento prevede la nuova costruzione, con intervento edilizio diretto, e destinazione d'uso turistico – ricettivo e servizi, per una superficie massima ammessa pari a 235 mq di cui 180 mq da destinare a 12 nuovi posti letto. Sono

inoltre previsti Standard urbanistici in funzione del numero di posti letto consentiti.

- Usi ammessi:
    - turistico ricettivo e servizi
- Dimensionamento:
    - SE: 235 mq. di cui 180 mq per posti letto
    - H massima pari a 3,50 m
    - Numeri posti letto: 12
    - Standard urbanistici in funzione del numero di posti letto consentiti
- Prescrizioni particolari
    - dovranno essere realizzati standard in funzioni del numero di posti letto consentiti;
    - oltre agli interventi consentiti per l'edificio esistente (compresa l'ampliamento del 10%) è ammessa la possibilità di realizzare una struttura a destinazione turistica non collegata strutturalmente al laboratorio esistente. La copertura del nuovo edifico dovrà essere realizzata secondo le tipologie rurali della zona.
    - per quanto riguarda la realizzazione della nuova struttura si richiama il parere vincolante del Genio Civile.
    - il permesso di costruire è subordinato alla formazione di un progetto unitario che evidenzi la tipologia del nuovo edificio in relazione all'edificato esistente.
    - è consentita la realizzazione di un annesso (con vincolo di destinazione d'uso) di superficie pari ad un massimo 70mq, e comunque per esigenze comprovate relative all'attività.

10. **Area C05 - Poggio Denari - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione e cambio di destinazione d'uso di un complesso rurale costituito da un edificio principale ed alcuni annessi verso la funzione residenziale/turistico-ricettiva e servizi. Nell'area sono presenti un edifico di valore tipologico per una SE pari a 230 mq e varie costruzioni di carattere precario per una SE pari a 1.541 mq.
- l'intervento prevede tramite permesso di costruire la ristrutturazione edilizia (D1) per l'edificio esistente con vincolo di destinazione residenziale e la demolizione dei manufatti annessi, con bonifica dell'area, con ricostruzione fino ad un massimo di 400 mq con vincolo di destinazione turistico-ricettiva (n. posti letto 10).
- Usi ammessi:
    - turistico ricettivo e servizi
- Dimensionamento:
    - SE: 400 mq. derivanti dalla demolizione dei manufatti annessi
    - H massima pari a 6,50 m
    - Numeri posti letto: 10 + 10
- Prescrizioni particolari
    - Sono da individuare gli standard relativi alle funzioni ammesse. In alternativa potranno essere previste piazzole tenda/casa, per ospitalità all'aperto, nell'ambito del dimensionamento previsto e relativi servizi di supporto da reperire preferibilmente in fabbricati esistenti al contorno.

11. **Area C06 – Pieve la Collina - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- riqualificazione e bonifica dell'area mediante la demolizione degli annessi e dei fabbricati di carattere precario rurali esistenti, per una superficie complessiva pari a 1013 mq.
- è prevista la ricostruzione di un nuovo volume a destinazione turistico ricettiva;
- Usi ammessi:
    - turistico ricettivo;
- Dimensionamento:
    - SE: 200 mq derivanti dalla demolizione dei manufatti annessi
    - H massima pari a 6,50 m
    - Numeri posti letto: 6
- Prescrizioni particolari:
    - le nuove strutture ricettive ed annessi servizi dovranno essere localizzati nelle immediate pertinenze degli edifici esistenti, utilizzando soluzioni progettuali, planivolumetriche e tipologiche, che consentano di relazionarsi con questi ultimi ed armonizzarsi nel contesto paesaggistico.
    - In sede di PO dovrà essere verificata la legittimità del riuso con cambio di destinazione d'uso dei volumi agricoli precari demoliti.

12. **Area C08 - La Villa - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Realizzazione ex novo di una struttura turistico-ricettiva e servizi annessi da correlare al limitrofo corridoio ecologico in una logica di fruizione sostenibile del territorio.
- È prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistico ricettiva e servizi, in area limitrofa al tessuto consolidato, su cui si appoggia dal punto di vista fruitivo e dell'accessibilità per una SE max di 150 mq. (n. posti letto 10+10).
- Usi ammessi:
    - turistico ricettivo e servizi; residenziale per gli interventi di recupero.
- Dimensionamento:
    - SE: 150 mq. nuova struttura
    - H massima pari a 6,50 m
    - Numeri posti letto: 10
- Prescrizioni particolari:
    - Per quanto riguarda l'edificio esistente potrà essere recuperato a fini residenziali anche con possibilità di frazionamento dell'immobile in due unità, pur mantenendo i caratteri storici ed architettonici dell'edilizia rurale.
    - Per quanto riguarda i manufatti annessi potrà essere consentita la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione delle superfici, la bonifica ambientale dell'area, nonché il recupero fino ad un massimo di 400mq. La nuova costruzione, che dovrà essere ubicata in sostituzione del manufatto più a valle, dovrà rispondere a requisiti di bioedilizia, con una altezza massima di mt 6,5 preferibilmente con copertura piana verde in modo da inserirsi nel contesto paesaggistico circostante.

- La destinazione dell'immobile è rivolta all'accoglienza turistica fino ad un massimo di dieci posti letto; potranno essere realizzati, all'interno della superficie indicata, locali di servizio per l'accoglienza.
- Il progetto dovrà dimostrare il "corretto" inserimento nel paesaggio circostante e specificare le sistemazioni esterne naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali finalizzate al superamento delle condizioni di degrado.
- Almeno il 50% dell'area d'intervento dovrà essere opportunamente interessata da un progetto di recupero ambientale (bonifica).
- I nuovi edifici dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e dovranno essere posizionati assecondando al massimo l'andamento orografico del terreno, allo scopo di evitare il ricorso a consistenti movimenti terra;
- I nuovi edifici dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze.

13. **Area C09 - I Piani - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione di un'area in territorio rurale in cui sono presenti alcuni fabbricati con la nuova destinazione turistico-ricettiva e a servizi.
- È previsto un intervento di ampliamento del fabbricato esistente di 70 mq. di SE al fine di ospitare n. 6 posti letto.
- Usi ammessi:
  - turistico ricettivo e servizi;
- Dimensionamento:
  - SE: 70 mq
  - H massima pari a 4,50 m
  - Numeri posti letto: 4
- Prescrizioni particolari
  - Per l'edificio esistente si dovrà procedere al superamento degli elementi di degrado igienico e strutturale, conservando le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'esistente.
  - L'aumento dovrà svolgersi in continuità con la preesistenza e dovrà essere realizzato adottando una identica impostazione architettonica e tipologica con finiture identiche per ambedue i corpi edilizi.
  - L'ampliamento si potrà realizzare in pietra e facciavista.
  - Sono da individuare gli standard relativi alle funzioni permesse.

14. **Area C10 - Casa Vecchia - Polarità turistico ambientale** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Riqualificazione di un'area in territorio rurale in cui sono presenti alcuni fabbricati con la nuova destinazione turistico-ricettiva e a servizi mediante un intervento di riqualificazione ed ampliamento delle volumetrie esistenti.
- è previsto un intervento di nuova edificazione in ampliamento all'edificio esistente di 19 mq. per ospitare n. 4 posti letto.
- Usi ammessi:

  - turistico ricettivo e servizi;
- Dimensionamento:
  - SE: 19 mq. ampliamento edificio esistente
  - H massima pari a 6,50 m
  - Numeri posti letto: 4
- Prescrizioni particolari
  - per l'edificio esistente si dovrà procedere al superamento degli elementi di degrado igienico e strutturale, conservando le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'esistente.
  - l'aumento dovrà svolgersi in continuità con la preesistenza e dovrà essere realizzato adottando una identica impostazione architettonica e tipologica con finiture identiche per ambedue i corpi edilizi. L'ampliamento si potrà realizzare in pietra e facciavista.
  - sono da individuare gli standard relativi alle funzioni permesse.

15. **Area C11 - Parco delle acque e cascate del Ghiaccione** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- sviluppo turistico lungo il torrente del Moscoso e Carbonaia sino ai Gulfi, costituito da un percorso avventura da realizzarsi utilizzando materiali naturali, oltre a strutture in legno per mq 300 circa, quali rifugi-bivacco per il giorno e la notte. Tale strategia di intervento si sviluppa lungo un corridoio o fascia posto lungo il Torrente e nell'ambito delle Cascate del Ghiaccione, per una profondità di circa 50 metri per lato o sponda. Tale strategia si pone quindi come costruzione di un parco connettivo lineare a carattere naturalistico.
- Usi ammessi:
  - turistico ricettivo (percorso avventura e servizi annessi)
- Dimensionamento:
  - SE: 300 mq. (per le strutture in legno quali rifugi-bivacco per il giorno e la notte)
- Prescrizioni particolari:
  - l'intervento non dovrà alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e dovrà prevedere il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
  - si dovrà mantenere, conservare e valorizzare il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua;
  - si dovrà garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
  - dovranno essere tutelati e valorizzati i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
  - dovranno essere tutelate le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuate le fasce ripariali da sottoporre a progetti di

riqualificazione, con particolare riferimento agli eventuali corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

- il progetto dovrà favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua, al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- in sede di PO dovrà essere valutata la necessità di un eventuale studio idraulico per la fattibilità dei rifugi bivacco;
- il progetto dovrà dimostrare che l'intervento:
    - non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
    - non impedisca l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
    - non impedisca la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
    - non comprometta la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale;
    - mantenga la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
    - è coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantisce l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale;
    - non compromette le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
    - non modifica i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
    - non occlude i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorre alla formazione di fronti urbani continui;
    - le nuove aree destinate a parcheggio sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
    - non riduce i livelli e la qualità e naturalità degli ecosistemi e non altera i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromette i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
    - prevede il mantenimento e/o recupero degli eventuali castagneti da frutto, dei boschi di alto fusto di castagno, delle sugherete e delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, eventualmente presenti.
    - prevede il recupero e la manutenzione della sentieristica, ove

presente, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- non comporta l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantisce il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- non interferisce o limita negativamente le visuali panoramiche;
- tiene conto della presenza di un fondovalle critico con diverse frane attestanti e delle pertinenze idrauliche.

16. **Area C12 - Parco scuola e vacanza tra i boschi di Chianni** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Gli interventi prevedono:
  - il disboscamento programmato e ripulitura del sottobosco su 15.000 mq (il 65% dell'intera area);
  - la realizzazione di una sentieristica;
  - la realizzazione e il ripristino delle fosse e arginature esistenti;
  - la manutenzione e il ripristino dei muretti a secco fronte strada, confinante con l'area "Al Boschetto", progetto gestito dal Comune di Chianni;
  - la realizzazione di una unica struttura per l'accoglienza da realizzarsi in legno;
  - la realizzazione di un impianto solare per la produzione di acqua calda;
  - l'installazione di un impianto fotovoltaico per il fabbisogno energetico della nuova struttura e per l'alimentazione dell'illuminazione della sentieristica;
  - la posa in opera di arredi (10 tavoli di misura 2,5*1,30 m e di 20 panche di misura 0.50*2.50), di cui 4 tavoli per persone non deambulanti, con un lato libero, profondi 40/50 cm per un'altezza di 70 cm, idonee per consentire alle persone in sedia a ruote di entrare con le gambe al di sotto del piano e di avere un appoggio per le braccia.
- Usi ammessi:
  - turistico ricettivo (parco scuola e vacanza)
- Dimensionamento:
  - SE: 300 mq. (per la struttura turistico ricettiva)
- Prescrizioni particolari
  - il PO dovrà disporre uno schema distributivo di massima che espliciti la localizzazione nell'area dei vari interventi;
  - in sede di PO dovrà essere verificata la necessità di un eventuale studio idraulico per la fattibilità delle nuove strutture in legno, evitando comunque, per quanto possibile, la loro localizzazione in prossimità del corso d'acqua;

- il progetto dovrà dimostrare che l'intervento:
  - non riduce i livelli e la qualità e naturalità degli ecosistemi e non altera i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromette i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
  - prevede il mantenimento e/o recupero degli eventuali castagneti da frutto, dei boschi di alto fusto di castagno, delle sugherete e delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, eventualmente presenti.
  - prevede il recupero e la manutenzione della sentieristica, ove presente, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
  - non comporta l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - garantisce il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
  - non interferisce o limita negativamente le visuali panoramiche.

17. **Area C13 - Area didattica a Montevaso** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Realizzazione di una struttura di tipo museale per le attività didattiche, di ricerca e museo, in ricordo e memoria delle battaglie della Seconda Guerra Mondiale che avvennero in queste zone e nel Castello del Montevaso;
- È prevista la realizzazione di una struttura mista legno pietra di mq 100 circa per le attività didattiche, di ricerca e museo.
- Usi ammessi:
  - Servizi pubblici (museo)
- Dimensionamento:
  - SE: 100 mq.
- Prescrizioni particolari
  - Il progetto dovrà dimostrare che l'intervento:
    - non riduce i livelli e la qualità e naturalità degli ecosistemi e non altera i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromette i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;
    - prevede il mantenimento e/o recupero degli eventuali castagneti da frutto, dei boschi di alto fusto di castagno, delle sugherete e delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, eventualmente presenti.
    - prevede il recupero e la manutenzione della sentieristica, ove presente, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

- non comporta l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantisce il mantenimento, recupero e ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi attraverso soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- non interferisce o limita negativamente le visuali panoramiche.

18. **Area C14 - I Camini** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Ampliamento della esistente struttura in legno di mq. 70 compresi i servizi, sia per utilizzo a supporto dell'attività faunistico venatoria durante il periodo invernale sia per l'utilizzo come rifugio per turismo escursionistico durante la primavera-estate.
- Usi ammessi:
  - Servizi pubblici – turistico ricettivi (rifugio per turismo escursionistico)
- Dimensionamento:
  - SE: 70 mq. in ampliamento della struttura esistente

19.

Art. 38 – UTOE 5: la confluenza del fondovalle dell'Era e dello Sterza (Comuni di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito del sistema territoriale incentrato sulla confluenza del fiume Era con il Torrente Sterza. Comprende la parte settentrionale del territorio dei Comuni di Lajatico e Chianni e la parte meridionale dei Comuni di Peccioli e Terricciola. Si tratta di un ambito prevalentemente collinare, a destinazione agricola, solcato dai due fondivalle dell'Era e dello Sterza. All'interno dell'UTOE sono ricompresi i centri urbani di **Lajatico**, **la Sterza** e **San Giovanni** ed il nucleo storico rurale di **Pieve de Pitti**. Lajatico è un borgo di antica origine, mentre sia il Villaggio San Giovanni, nato negli anni '50 a seguito della riforma agraria, che la Sterza, frazione sviluppatasi lungo la SS 439 e caratterizzata dalla presenza preponderante di attività artigianali e commerciali, risultano insediamenti di recente formazione.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:

- la valorizzazione del patrimonio storico architettonico-ambientale;
- la tutela e la riqualificazione degli itinerari storico-ambientali nella concezione di strada parco ad uso misto ed in coerenza con l'identità degli insediamenti;
- il recupero e la riqualificazione degli ambiti interessati da fenomeni di degrado;
- la rivitalizzazione e riqualificazione della rete delle attrezzature commerciali;
- il riequilibrio del rapporto tra i nuclei insediativi e territorio rurale;
- il mantenimento delle funzioni compatibili attraverso politiche di sostenibilità ambientale-paesaggistica e di sostenibilità economica dei servizi pubblici.

3. **Azioni**:

- tutela degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, ambientale e

culturale, in particolare dei centri storici, salvaguardandone i caratteri identitari;
- rigenerazione delle strutture compromesse e/o degradate;
- riqualificazione e tutela della regimazione idraulico-agraria esistente;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente.

4. Dimensionamento:

	UTOE 5	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
CHIANNI	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**
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
LAJATICO	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**
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
PECCIOLI	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
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TERRICCIOLA	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
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TOTALE UOTE 5	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**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:

a) per l'abitato di **Lajatico** il PO dovrà prevedere:

- interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione;
- lo sviluppo delle attrezzature di servizio, garantendo al contempo la salvaguardia del centro storico e del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico con la salvaguardia dei caratteri identitari originari
- il recupero e la riqualificazione dei prospetti dei fabbricati che presentano elementi incongrui e fenomeni di degrado, con particolare riguardo agli

edifici della parte alta del centro storico, il castello e dei retroprospetti che si affacciano verso valle;

- il recupero e la valorizzazione di strade, larghi e piazze, prevedendo il mantenimento delle alberature, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo originari, nonché l'eventuale pedonalizzazione di alcuni ambiti;
- l'inserimento e lo sviluppo di attività compatibili con particolare riguardo all'artigianato tradizionale ed artistico, alle attività di servizio alle persone ed alle cose, alle attività culturali, ricreative e per il tempo libero ed alle attività turistico-ricettive;
- il potenziamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento alla rete idrica, fognaria e di depurazione. Per quanto riguarda la depurazione devono essere favoriti, laddove possibile, i sistemi basati sulla fitodepurazione;
- l'incremento delle opere volte ad incrementare la sicurezza della circolazione delle componenti "deboli" della mobilità (ciclisti e pedoni), attraverso interventi di "traffic calming" che prevedano la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi, l'inserimento di elementi d'arredo urbano, ecc.;
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**1_Laj**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere destinata a un intervento di riqualificazione del margine urbano, finalizzato al completamento del tessuto edilizio della frazione mediante la realizzazione di un singolo edificio;
  - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. L'occupazione di suolo agricolo dovrà essere fortemente limitata, prevedendo la collocazione del nuovo fabbricato in prossimità dell'edificio esistente e verificando che l'intervento non occluda coni visuali di pregio;
  - il PO dovrà inoltre prescrivere che la SE di nuova edificazione sia compensata mediante la contestuale demolizione di volumetrie dismesse e/o incongrue; tale prescrizione costituisce indirizzo vincolante;
  - l'intervento non dovrà compromettere l'attuale corona di oliveti o di altre colture di impronta tradizionale.

b) per l'abitato de **La Sterza** il PO dovrà prevedere:

- il riordino e la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica dell'attuale tessuto urbano disorganico, vista l'assenza di luoghi di riferimento, di incontro e di socializzazione;
- la riqualificazione del tessuto frammentato ed inorganico, esaltando al contempo il ruolo di crocevia del centro come "porta" della Val d'Era quale tradizionale crocevia tra questa, la Val di Cecina e Volterra, attraverso l'inserimento e lo sviluppo di attività artigianali compatibili ed attrezzature

commerciali specializzate, anche a valenza sovracomunale e di attrezzature turistico ricettive e di supporto al turismo;

- un contenuto aumento delle aree destinate alla residenza, al commercio ed alla produzione artigianale finalizzate alla razionalizzazione e riqualificazione dell'insediamento attuale;
- nuove funzioni complementari di sviluppo delle attività artigianali e commerciali nonché di accoglienza e di servizio ai residenti, agli operatori, ai visitatori-utenti ed ai turisti;
- l'eventuale realizzazione di una nuova centralità che si articoli intorno ad una piazza destinata ad attrezzature commerciali, alberghiere, servizi alle persone, attività bancarie e finanziarie, e residenza, con funzione dominante a servizi;
- la dotazione di adeguati spazi di parcheggio pubblici da realizzare in corrispondenza delle strade di accesso e comunque in corrispondenza della nuova centralità;
- il potenziamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento alla rete idrica, fognaria e di depurazione. Per quanto riguarda la depurazione dovranno essere favoriti, laddove possibile, i sistemi basati sulla fitodepurazione;
- l'incremento delle opere volte ad incrementare la sicurezza della circolazione delle componenti "deboli" della mobilità (ciclisti e pedoni), attraverso interventi di "traffic calming" che prevedano la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi, l'inserimento di elementi d'arredo urbano, ecc.
- la riorganizzazione della rete viaria presso la località "La Sterza" con l'allargamento dello svincolo che raccorda la STR 439 con la località Fabbrica;
- l'interramento dei cavi degli elettrodotti in prossimità dell'abitato o in subordine la delocalizzazione degli stessi elettrodotti ai fini della tutela della salute pubblica dagli effetti dell'inquinamento elettromagnetico;
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**2_Laj**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere destinata a un intervento di riqualificazione del margine urbano, finalizzato all'ampliamento e al potenziamento delle attività produttive e artigianali già esistenti;
  - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e per la salvaguardia dei filari alberati esistenti, nonché delle principali masse arboree e delle alberature d'alto fusto poste lungo il confine sud dell'area;
  - il PO dovrà verificare le condizioni di fattibilità dell'intervento e la possibilità di configurare il nuovo insediamento secondo i principi propri delle APEA — Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

c) per l'abitato di **San Giovanni** il PO dovrà prevedere:
   - la riqualificazione del tessuto urbano con l'inserimento di nuove centralità e potenziando le esistenti, incrementando la dotazione di servizi alle persone ed alle cose, per garantire adeguati livelli di qualità dell'ambiente urbano, al fine di favorire la permanenza dei residenti e la coesione sociale;
   - lo sviluppo di attività di servizio al turismo;
   - l'eventuale inserimento di modeste quote di nuova edificazione residenziale al fine di favorire l'insediamento di nuovi residenti e contribuire alla permanenza degli attuali ed in particolare dei giovani;
   - il potenziamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento alla rete idrica, fognaria e di depurazione. Per quanto riguarda la depurazione devono essere favoriti, i sistemi basati sulla fitodepurazione;
   - l'interramento dei cavi degli elettrodotti in prossimità dell'abitato o in subordine la delocalizzazione degli stessi elettrodotti ai fini della tutela della salute pubblica dagli effetti dell'inquinamento elettromagnetico;

d) per il nucleo rurale storico della **Pieve dei Pitti** il PO dovrà prevedere:
   - apposita disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale.

6. Il PO potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato per gli interventi di cui ai successivi commi 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, che dovranno essere definiti nel rispetto delle condizioni statutarie del PSI medesimo e di quanto stabilito con i relativi verbali di conferenza di co-pianificazione.

7. **Area L02 – Teatro del silenzio** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- incremento dei servizi nell'area del Teatro del Silenzio al fine di dotarla di strutture per la ristorazione, somministrazione di alimenti e di servizi igienici con la realizzazione di una nuova volumetria, visto l'aumento delle presenze turistiche nel periodo primaverile ed estivo, anche in periodi di assenza di attività concertistiche e di spettacolo;
- Usi ammessi:
  - Turistico ricettivo/commerciale/servizi
- Dimensionamento:
  - SE: 500 mq.
- Prescrizioni particolari
  - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali;
  - dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità di realizzare l'intervento tramite strutture di tipo semi-ipogee.

8. **Area L07 – Podere casa d'Era – attività turistico ricettiva** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- ampliamento di una struttura turistico ricettiva nel territorio rurale, con

disponibilità di ampie aree di pertinenza nel Podere Casa d'Era, con la realizzazione di un nuovo volume destinato a funzioni di salone, cucina e servizi igienici, oltre che di magazzino interrato per il deposito degli arredi esterni e delle attrezzature;
- il Podere è formato da due fabbricati completamente ristrutturati e piscina di pertinenza, con un parco ad uso esclusivo di circa 6.700 mq. Il fabbricato principale è composto da n° 9 appartamenti indipendenti, mentre l'altro fabbricato più piccolo è costituito da un unico appartamento;
- Usi ammessi:
    - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
    - SE: 250 mq.

9. **Area T05 – Fonte delle donne – polarità sportiva di interesse collettivo** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):
- riqualificazione ed ampliamento funzionale con funzioni di interesse collettivo a carattere sportivo e servizi connessi (bar/ristoro) nell'attuale area sportiva ove è già presente un campo da calcio con un piccolo spazio a servizio dell'attività (spogliatoi e bagni);
- è inoltre prevista la realizzazione di nuove tribune, spogliatoi e servizi;
- Usi ammessi:
    - Servizi pubblici (bar-servizi del campo sportivo esistente)
- Dimensionamento:
    - SE: 250 mq. per il nuovo fabbricato destinato a bar-servizi;
    - H= 1 piano
- Prescrizioni particolari
    - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali;
    - dovrà assicurare che i nuovi volumi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

10. **Area T16 – la Vecchia Sterza** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):
- valorizzazione di un ambito territoriale rurale connotato da laghetti in cui poter svolgere attività ricreative per lo sport, il tempo libero e servizi connessi ricettivi compatibili con l'ambiente, attraverso la realizzazione di una struttura destinata a ricettività e ristorazione (bar/ristorante) eventualmente comprensiva di attrezzature correlate (piscina).
- Usi ammessi:
    - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
    - SE: 350 mq.
    - N. 6 posti letto

11. **Area T17a – Laghi Piano il Mulino** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):
- Valorizzazione di un ambito territoriale rurale connotato da laghetti in cui poter

svolgere attività ricreative per lo sport, il tempo libero e servizi connessi ricettivi compatibili con l'ambiente, attraverso la realizzazione di una nuova struttura per RTA in parte da recupero di volumi esistenti ed in parte da nuova edificazione in ampliamento, per una totale di 40 posti letto di cui 15 derivanti dal recupero dei fabbricati esistenti;

- sono inoltre previste attrezzature di vario genere (es. shop, bar, piscina, area attrezzata per sosta camper) oltre ad un parcheggio privato di uso pubblico.
- Usi ammessi:
    - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
    - SE: 800 mq. che comprende sia la struttura ricettiva propriamente detta, sia tutte le superfici destinate a servizi, ristorazione ed attrezzature varie e comprende sia la superficie in ampliamento che quella di nuova realizzazione;
    - H: 4,50 mt.
    - nuovo parcheggio pubblico 1.200 mq.
- Prescrizioni particolari
    - il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali, attraverso uno schema generale per lo sviluppo di tutte le previsioni sopra richiamate;
    - tale schema dovrà riguardare complessivamente le aree 17c, 17b e 17c e ne dovrà valutare complessivamente il nuovo carico urbanistico predisponendo un piano di attuazione progressivo e per stralci funzionali;
    - il progetto dovrà individuare:
        - l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree di valenza naturalistica, nonché delle visuali paesaggistiche da e verso il parco fluviale;
        - i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico; In tal senso i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
        - le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggi;
        - il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi ed agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da conservare nel loro assetto naturalistico.

12. **Area T17b – I Laghi** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Valorizzazione di un ambito territoriale rurale connotato da laghetti in cui poter

svolgere attività ricreative per lo sport, il tempo libero e servizi connessi ricettivi compatibili con l'ambiente, attraverso la realizzazione di una struttura ricettiva RTA realizzata tramite recupero di volumi esistenti, per un massimo di 30 posti letto e di una struttura per ristorazione, oltre a servizi ed attrezzature, nonché una ulteriore area attrezzata per sosta camper;

- È prevista la demolizione e ricostruzione del fabbricato (scheda n°129) ai fini ricettivi e a parità di SE, oppure mantenimento e riqualificazione dell'esistente con incremento della superficie esistente per soppalchi interni sempre ad uso R.T.A. con modifica del tetto fino al limite di altezza utile per l'agibilità.
- Usi ammessi:
    - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
    - SE: 200 mq. per la ristorazione ed attrezzature per lo sport, il tempo libero e le attività ricettive;
    - H: 4,50 mt.
    - ampliamento fino al 40% delle SE esistente per la RTA per un massimo di 30 posti letto;
    - ampliamento SE fino al 40% del fabbricato (scheda n°129), in caso di mantenimento e riqualificazione dello stesso senza sua demolizione con ricostruzione;
    - area sosta camper: max. 1.500 mq.
- Prescrizioni particolari
    - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali, attraverso uno schema generale per lo sviluppo di tutte le previsioni sopra richiamate;
    - tale schema dovrà riguardare complessivamente le aree 17c, 17b e 17c e ne dovrà valutare complessivamente il nuovo carico urbanistico predisponendo un piano di attuazione progressivo e per stralci funzionali;
    - il progetto dovrà individuare:
        - l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree di valenza naturalistica, nonché delle visuali paesaggistiche da e verso il parco fluviale;
        - i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico; In tal senso i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
        - le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggi;
        - il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi ed agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da

conservare nel loro assetto naturalistico.

13. **Area T17c – I Laghi Fontimora** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Valorizzazione di un ambito territoriale rurale connotato da laghetti in cui poter svolgere attività ricreative per lo sport, il tempo libero e servizi connessi ricettivi compatibili con l'ambiente, attraverso la realizzazione di una foresteria, assieme ad altre attività legate allo sport ed al tempo libero.
- Usi ammessi:
    - Attività ricreative per lo sport ed il tempo libero
    - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
    - SE: 700 mq. per la foresteria
    - H. max 3,00 mt.
    - Parcheggi di uso pubblico: 4. 000 mq.
- Prescrizioni particolari
    - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali, attraverso uno schema generale per lo sviluppo di tutte le previsioni sopra richiamate;
    - Il PO dovrà verificare le caratteristiche e l'applicazione dei criteri di cui all'art.3.2 dell'Elaborato 7B del PIT-PPR e che le previsioni siano ammissibili nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui agli artt. 7.2 e 7.3 dell'Elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici) del PIT-PPR;
    - tale schema dovrà riguardare complessivamente le aree 17c, 17b e 17c e ne dovrà valutare complessivamente il nuovo carico urbanistico predisponendo un piano di attuazione progressivo e per stralci funzionali;
    - dovrà prevedersi la realizzazione di una pista ciclabile e di un percorso pedonale di raccordo con l'area sportiva de La Sterza vecchia;
    - La scheda di PO dovrà prescrivere il convenzionamento con il Comune di Terricciola per la gestione dello spazio informativo a scala comunale;
    - il progetto dovrà individuare:
        - l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree di valenza naturalistica, nonché delle visuali paesaggistiche da e verso il parco fluviale;
        - i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico; In tal senso i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
        - le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggi;
        - il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi ed agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e

percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da conservare nel loro assetto naturalistico.

14. **Area T18 – Pasquino la Sterza** (verbale del 03.04.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PO del Comune di Terricciola):

- Riqualificazione dell'area esistente, compreso l'edificio di recente formazione e privo di valore architettonico, destinato a punto di sosta quale ristoro e affittacamere, attraverso un intervento in ampliamento con sopraelevazione della parte ad un solo piano della struttura turistico-ricettiva esistente per complessivi 50 posti letto.
- Usi ammessi:
  - Turistico ricettivo
  - Spazi a verde attrezzato
- Dimensionamento:
  - Ampliamento fino ad un massimo del 30% della parte ad un piano della struttura turistico-ricettiva esistente fino ad un massimo di 30 posti letto, oltre ulteriori 20 posti letto derivanti da interventi di recupero;
  - H: non superiore a quella massima esistente
- Prescrizioni particolari
  - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali, attraverso uno schema generale per lo sviluppo di tutte le previsioni sopra richiamate;
  - l'intervento di ampliamento attraverso la sopraelevazione dovrà prevedere la complessiva riconfigurazione dell'edificio esistente.

15. **Area L08 – Ragone.** L'intervento relativo al Comune di Lajatico da attuarsi in località Ragone viene confermato dal PSi secondo quanto già contenuto nella Variante Integrativa al Regolamento Urbanistico per attività ricettive approvata con Delibera di C.C. n.42 del 8.11.2019. Tale intervento è finalizzato alla formazione di una nuova struttura ricettiva di qualità, dotata di servizi complementari alle stesse attività ricettive in grado di rafforzare le funzioni a servizio del turismo e di promozione del territorio di Lajatico. L'intervento prevede inoltre la contestuale realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato a servizio del turismo di transito. Tale intervento ha avuto il parere favorevole della Conferenza di Copianificazione come risulta da verbale del 14.06.2019 al quale si rimanda per gli specifici indirizzi e prescrizioni.

Art. 39 – UTOE 6: la riserva di naturalità (Comune di Lajatico)

1. **Descrizione ed ambito**: comprende l'ambito del sistema territoriale quasi interamente occupato da una estesa area boscata che costituisce la principale riserva di naturalità del territorio dell'Alta Valdera. All'interno dell'UTOE è presente il solo centro abitato di **Orciatico**, un borgo di origini medioevali che nasce come Castello in periodo coevo alla Rocca di Pietracassia e che ha avuto un modesto sviluppo insediativo, a carattere residenziale, in periodi più recenti.

2. **Obiettivi**: gli obiettivi si prefiggono:

- la valorizzazione del patrimonio storico architettonico-ambientale;
- la tutela e la riqualificazione degli itinerari storico-ambientali nella concezione di strada parco ad uso misto ed in coerenza con l'identità degli insediamenti;
- il recupero e la riqualificazione degli ambiti interessati da fenomeni di degrado;

- la rivitalizzazione e riqualificazione della rete delle attrezzature commerciali;
- il riequilibrio del rapporto tra i nuclei insediativi e territorio rurale;
- il mantenimento delle funzioni compatibili anche attraverso adeguate politiche di sostenibilità ambientale-paesaggistica e di sostenibilità economica dei servizi pubblici.

3. **Azioni**:
   - tutela degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, ambientale e culturale, in particolare dei centri storici, salvaguardandone i caratteri identitari;
   - rigenerazione delle strutture compromesse e/o degradate;
   - riqualificazione e tutela della regimazione idraulico-agraria esistente;
   - interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;

4. Dimensionamento:

		PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
	UTOE 6				SUBORDINATE A CONF. COPIAN.			NON SUBORDINATE A CONF. COPIAN.
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
LAJATICO	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
		Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
TOTALE UOTE 6	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**

5. Indirizzi per il PO per le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato:
   a) per l'abitato di **Orciatico** il PO dovrà prevedere:
      - interventi di conservazione e recupero per il centro storico, per gli edifici storici e loro aree pertinenziali. Il PO dovrà provvedere alla classificazione di ogni singolo edificio appartenente al centro storico individuando il tipo di intervento ammesso, eventualmente classificandoli in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione;
      - il recupero e la riqualificazione dei prospetti dei fabbricati che presentano elementi incongrui e fenomeni di degrado, con particolare riguardo agli edifici della parte alta del centro storico, il Castello e dei retroprospetti;
      - il recupero e la valorizzazione di strade, larghi e piazze, prevedendo il mantenimento delle alberature, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo originari, nonché l'eventuale pedonalizzazione di alcuni ambiti;
      - lo sviluppo delle attrezzature di servizio, garantendo al contempo la salvaguardia del centro storico e del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico con la salvaguardia dei caratteri identitari originari
      - l'inserimento e lo sviluppo di attività compatibili con particolare riguardo all'artigianato tradizionale ed artistico, alle attività di servizio alle persone

ed alle cose, alle attività culturali, ricreative e per il tempo libero ed alle attività turistico-ricettive e di supporto al turismo compatibile, escursionistico, culturale/ambientale e scolastico;

- la rivitalizzazione e la riqualificazione della rete delle attrezzature commerciali;
- il potenziamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento alla rete idrica, fognaria e di depurazione. Per quanto riguarda la depurazione devono essere favoriti, laddove possibile, i sistemi basati sulla fitodepurazione;
- l'incremento delle opere volte ad incrementare la sicurezza della circolazione delle componenti "deboli" della mobilità (ciclisti e pedoni), con particolare riferimento alla via Corsini, attraverso interventi di "traffic calming" che prevedano la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi, l'inserimento di elementi d'arredo urbano, ecc.
- l'inserimento di un nuovo parcheggio alberato, in prossimità dell'ingresso al borgo, con possibilità di sosta anche per pullman;
- valorizzare il centro urbano come "porta" del Parco di Rocca di Pietra Cassia, promuovendo lo sviluppo di attrezzature turistico ricettive e di servizio e garantendo al contempo il recupero e la salvaguardia del centro storico e del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**3_Laj**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere destinata a un intervento di riqualificazione del margine urbano, finalizzato al completamento del tessuto edilizio della frazione;
  - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, con particolare attenzione alla tutela delle visuali verso il nucleo storico di Orciatico e verso il territorio aperto, anche mediante la previsione di adeguate schermature verdi;
  - il PO dovrà inoltre prescrivere che la nuova edificazione sia collocata in adiacenza al tessuto insediativo esistente.
- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**4_Laj**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area potrà essere destinata a un intervento di riqualificazione del margine urbano, finalizzato al completamento del tessuto edilizio della frazione;
  - il PO dovrà disciplinare l'area mediante apposita scheda norma, definendo specifiche prescrizioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, con particolare attenzione alla tutela delle visuali verso il nucleo storico di Orciatico e verso il territorio

aperto;
- il PO dovrà inoltre prescrivere che la nuova edificazione sia collocata in continuità con il tessuto insediativo esistente, secondo un assetto compatto e tale da evitare fenomeni di dispersione insediativa, e che l'attuazione degli interventi sia subordinata all'adeguamento della viabilità esistente in rapporto alle nuove previsioni.

- per l'area individuata nell'elaborato Q1 – "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi" e contraddistinta con la sigla "**5_Laj**" il PSi prevede i seguenti indirizzi programmatici per il PO:
  - l'area, in ragione del proprio valore paesaggistico e ambientale, dovrà mantenere la funzione di dotazione ambientale ed ecosistemica della frazione, anche quale elemento di compensazione rispetto alle potenziali previsioni edificatorie previste nel contesto insediativo di riferimento.

6. Il PO potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato per gli interventi di cui ai successivi commi 7, 8, 9, 10 e 11, che dovranno essere definiti nel rispetto delle condizioni statutarie del PSI medesimo e di quanto stabilito con i relativi verbali di conferenza di co-pianificazione.

7. **Area L01 – Accademia europea di Manga** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):
- ampliamento della struttura esistente e edificazione di una nuova struttura fuori terra da realizzarsi secondo i principi della bioedilizia da adibire a dormitorio;
- l'edificio attuale si trova presso il nucleo rurale di Fecciano. Esso rappresenta ad oggi una struttura educativa di eccellenza, rivolta a giovani artisti che vogliono specializzarsi nelle tecniche grafiche giapponesi come il Manga e anche nelle tecniche di animazione tradizionale. Ad oggi l'edificio è in grado di ospitare 70 studenti e in prospettiva si prevedono 120 studenti per i corsi accademici triennali.
- per ottimizzare al meglio il servizio di mensa si prevede di corredarla con una veranda in stile "orangerie" sulla parete laterale della struttura attuale e di raddoppiare lo spazio attualmente adibito per somministrazioni pasti, ma prevalentemente usato come palestra, cambiandone se possibile la destinazione d'uso.
- usi ammessi:
  - Servizi Scolastici (accademia)
- Dimensionamento:
  - SE: 150 mq. ampliamento struttura esistente con locale seminterrato
  - SE: 300 mq. ampliamento per aula magna in locale seminterrato
  - SE: 250 mq. nuova struttura da adibire a dormitorio
- Prescrizioni particolari
  - nella localizzazione delle nuove strutture si dovrà preferibilmente rimanere all'esterno dell'area contrassegnata con P1 ai sensi del PGRA, in modo tale da evitare particolari problematiche dal punto di vista idraulico.

8. **Area L03 – Osservatorio astronomico** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta

Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- realizzazione di un'area scientifica e di ricerca da realizzare nei pressi della località i Fornelli;
- è prevista la realizzazione di postazioni per osservazione della volta celeste e volumetrie in ampliamento per attività ricettiva, somministrazione pasti e servizi;
- Usi ammessi:
  - Attrezzature di interesse collettivo – attività culturali
- Dimensionamento:
  - SE: 250 mq per spazi e strutture per l'osservazione astronomica
  - SE: 100 mq per spazi e strutture, in ampliamento dell'esistente, per attività ricettiva, somministrazione pasti e servizi
- Prescrizioni particolari
  - sia gli spazi per l'osservazione astronomica che le strutture per le attività ricettive, somministrazione pasti e servizi, dovranno essere inseriti nel contesto paesaggistico circostante con soluzioni che favoriscano l'organicità tra architettura e spazi verdi;
  - le postazioni per l'osservazione astronomica dovranno essere realizzate in materiali leggeri;
  - Il PO dovrà valutare il corretto inserimento delle nuove previsioni nel contesto paesaggistico e fornire gli opportuni indirizzi al progetto;
  - Le condizioni alla trasformazione dovranno essere verificate rispetto alle indagini idro-geologiche ed alle valutazioni VAS.

9. **Area L04 – Rocca di Pietracassia – Struttura turistico ricettiva** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- Realizzazione di strutture ricettive e servizi in supporto al flusso turistico verso la fortezza, nei pressi del Podere "La Casina".
- Usi ammessi:
  - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
  - SE: 200 mq.
- Prescrizioni particolari
  - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali;
  - dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità di realizzare parte delle strutture anche attraverso il recupero dei ruderi del Podere "la Casina" e la riqualificazione della pertinenza del fabbricato esistente.

10. **Area L05 – Piamonati - Struttura turistico ricettiva** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):

- potenziamento della struttura ricettiva esistente attraverso un intervento di ampliamento delle superfici esistenti per la realizzazione di locali funzionali alla ristorazione e ad altri servizi connessi;
- l'area è già attualmente adibita a fornire servizi turistico ricettivi, con disponibilità di ampie aree di pertinenza, di piscina, ecc., ma non è però dotata di superfici

destinate alla ristorazione.
- Usi ammessi:
  - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
  - SE: 300 mq.
- Prescrizioni particolari
  - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali;
  - la nuova struttura dovrà essere collocata in continuità o in adiacenza degli edifici esistenti.

11. **Area L06 – Roseto - Struttura turistico ricettiva (area benessere)** (verbale del 03.10.2019 della Conferenza di co-pianificazione effettuata in sede di redazione del PSi dell'Unione dei Comuni Parco Alta Valdera, successivamente estinta in data 31.12.2020):
- realizzazione di un nuovo piccolo edificio da destinarsi a centro benessere ad integrazione dell'immobile esistente del Podere Roseto, attualmente pari a ca. 1.000 mq (ca. 3.000 mc. che saranno oggetto di ristrutturazione edilizia), aperto ai futuri residenti del Roseto, ma anche ad ospiti esterni;
- La proposta si fonda sui principi di un'antica disciplina (il Vastu) che ricerca principalmente un'armonizzazione degli spazi con le direzioni energetiche cardinali, mediante lo sviluppo di un percorso benessere raccolto in uno spazio a corte, ma anche proiettato idealmente verso sud, su un verdissimo poggio, immerso nel silenzio;
- Usi ammessi:
  - Turistico ricettivo
- Dimensionamento:
  - SE: 300 mq. in ampliamento dell'edificio esistente sul Podere Roseto;
  - H= 1 piano
- Prescrizioni particolari
  - Il PO dovrà definire prescrizioni finalizzate all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie al fine di limitarne le interferenze con le visuali principali;
  - dovrà inoltre essere verificato il corretto inserimento paesaggistico del nuovo volume attraverso opportuni indirizzi che tutelino le principali visuali da e verso il poggio e prescrivano una tipologia edilizia che si armonizzi con il contesto;
  - il nuovo volume dovrà avere copertura verde ed una quota inferiore a quella dell'edificio principale e non interferire col circostante skyline, armonizzandosi con esso;
  - per la realizzazione del volume dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e bio-compatibili;
  - il progetto dovrà essere basato sulla ricerca della autosufficienza energetica e del trattamento e depurazione locale dei reflui in ambienti di fitodepurazione (bio-lago balneabile, impianto di geotermia centralizzato, ecc.);
  - l'ingresso al centro benessere avverrà sul lato sud, attraverso un percorso

pedonale a valle del complesso abitativo, espressione del vecchio edificio agricolo del podere.

TITOLO IV - DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 40 – Pericolosità geologica

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto, anche gli elementi geomorfologici secondo la classificazione definita dal D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R, di seguito indicata.

a. Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo;
b. Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
c. Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi;
d. Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

2. Alla definizione della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica concorrono le norme del PAI Dissesti dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, di seguito riportate:

a. **Aree a pericolosità molto elevata (P4) - Norme (Art.7 del PAI Dissesti)**

- Nelle aree P4, per le finalità di cui all' art. 1 del PAI Dissesti, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio da ottenersi attraverso misure di protezione finalizzate alla riduzione della classe di pericolosità, fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti e al successivo art. 8 del PAI Dissesti.
- Nelle aree P4 l' Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità con conseguente riesame del quadro conoscitivo e dei suoi effetti sulle mappe del PAI Dissesti.
- Nelle aree P4 sono ammessi gli interventi finalizzati alla manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni di uso del suolo che, nel rispetto delle finalità di cui all' art.1 del PAI Dissesti, non determinino un aumento dell' esposizione al rischio delle persone
- Nel rispetto delle finalità di cui all' art.1 del PAI Dissesti e di quanto previsto al presente articolo le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P4 con l' obiettivo prioritario di non determinare un aumento dell' esposizione al rischio delle persone. A tal

fine emanano le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3-quinquies, c.2 del decreto legislativo n. 152/2006.

b. **Aree a pericolosità molto elevata (P4) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (Art.8 del PAI Dissesti)**

- Fermo restando quanto previsto all'art. 7, nelle aree P4 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Città metropolitane, le Province e i Comuni nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, si attengono ai seguenti indirizzi:
    - sono da evitare le previsioni di:
        - interventi di nuova costruzione che comportano l'esposizione a rischio delle persone;
        - nuove opere pubbliche e di interesse pubblico, riferite ai servizi essenziali;
        - nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
    - sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio, da ottenersi attraverso misure di protezione, anche alla scala locale, finalizzate alla riduzione della pericolosità, le previsioni di:
        - nuove infrastrutture o opere, pubbliche o di interesse pubblico;
        - interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
        - nuove infrastrutture a rete;
        - nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe, invasi, laghi artificiali, oltre a quelli connessi con la gestione della risorsa idrica a scopi idropotabili ed irrigui;
    - sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio:
        - le previsioni e le attività inerenti la coltivazione, il trattamento e il ripristino di aree destinate all'estrazione di materiali da cava e da miniera relativi alle aree a valenza estrattiva e mineraria incluse nei piani regionali;
    - sono da privilegiare:
        - le azioni tese al mantenimento della naturale evoluzione morfodinamica dei rilievi, del paesaggio e del reticolo idrografico, a condizione che tale morfodinamica non sia causa o possa essere causa di rischio per il patrimonio ambientale, culturale, abitativo, infrastrutturale e produttivo esistente;
        - le trasformazioni urbanistiche tese alla delocalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture nelle aree in dissesto, in particolare per quelle porzioni di territorio per le quali le misure

di protezione e di mitigazione del rischio non risultino sostenibili, in quanto economicamente e socialmente non convenienti in termini di costi/benefici.

c. **Aree a pericolosità elevata (P3a) – Norme (Art. 9 del PAI Dissesti)**

- Nelle aree P3a, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.
- Nelle aree P3a l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità con conseguente riesame del quadro conoscitivo e dei suoi effetti sulle mappe del PAI dissesti.
- Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1, le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P3a emanando a tal fine le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3- quinquies, c.2 del decreto legislativo n. 152/2006.

d. **Aree a pericolosità elevata (P3b) – Norme (Art. 10 del PAI Dissesti)**

- Nelle aree P3b, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.
- Nelle aree P3b l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione che determinano la riduzione della classe di pericolosità con conseguente modifica delle mappe del PAI dissesti.
- Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1, le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P3b emanando a tal fine le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3- quinquies, comma 2 del decreto legislativo n. 152/2006.

e. **Aree a pericolosità elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (Art.11 del PAI Dissesti)**

- Fermo restando quanto previsto agli artt. 9 e 10, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Città metropolitane, le Province e i Comuni nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:
  - sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero e al mantenimento della naturale evoluzione morfodinamica dei rilievi, del paesaggio e del reticolo idrografico;
  - sono da privilegiare le trasformazioni dell'uso del suolo volte a ridurre le condizioni propedeutiche al dissesto e a favorire il contenimento dell'erosione;
  - sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica le previsioni e realizzazioni di interventi di trasformazione urbanistica.

f. **Aree a pericolosità media (P2) e moderata (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (Art. 12 del PAI Dissesti)**

- Nelle aree P2 e P1 sono da privilegiare le tipologie di intervento previste dagli strumenti di governo del territorio che non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nelle zone potenzialmente interessate dagli interventi e dalle loro pertinenze.

g. **Aree interessate da subsidenza e aree speciali (Art. 13 del PAI Dissesti)**

- Per le aree interessate da fenomeni di subsidenza del terreno, individuate nella mappa di cui all'art. 6 comma 3, le Regioni, le Città Metropolitane, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, anche in seguito a specifici approfondimenti conoscitivi, disciplinano le condizioni di gestione del rischio per il patrimonio insediativo ed urbanizzato esistente e per il suo eventuale sviluppo.
- Per le aree speciali riportate nella cartografia di cui all'art. 6 comma 4, le Regioni possono disciplinare le condizioni di gestione del rischio emanando le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle specifiche materie di propria competenza. Con gli accordi di cui all'art.15 comma 3 sono definite le modalità con cui le Regioni possono trasmettere all' Autorità di bacino la perimetrazione delle aree di cui al presente comma ai fini dell'inserimento nella specifica cartografia di cui all'art.6 comma 4.

Art. 41 – Pericolosità sismica

1. In riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di Livello 2 la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale delle aree studiate all'interno del territorio urbanizzato è stata definita secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R, seguendo la seguente classificazione:

a. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):
   - aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;
   - terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche
   - oppure notizie storiche o studi preesistenti;
   - aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici;
b. Pericolosità sismica locale elevata (S.3):
   - aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
   - aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
   - zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonchè aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

c. Pericolosità sismica locale media (S.2):
   - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
   - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4;
   - zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
   - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;
d. Pericolosità sismica locale bassa (S.1):
   - zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 42 – Pericolosità per alluvioni

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione, derivante dal D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R e dalla L.R. 41/2018:

a. Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), individuate negli atti di pianificazione di bacino (e negli studi di aggiornamento del quadro conoscitivo degli stessi) e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
b. Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), individuate negli atti di pianificazione di bacino (e negli studi di aggiornamento del quadro conoscitivo degli stessi) e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
c. Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), riferite a situazioni con scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi.

Art. 43 – Vulnerabilità idrogeologica

1. La definizione della Vulnerabilità Idrogeologica è stata condotta in riferimento ai contenuti dell'Art. 20 del P.T.C. della Provincia di Pisa, secondo la seguente classificazione:

a. Classe 1 - Vulnerabilità Irrilevante: riguarda le aree in cui la risorsa idrica considerata non é presente, essendo i terreni praticamente privi di circolazione idrica sotterranea, per cui gli eventuali inquinanti raggiungono direttamente le vicine acque superficiali o ristagnano sul terreno; in essa ricadono a esempio i

complessi marnosi e argillosi e alcuni complessi sedimentari metamorfosati;

b. Classe 2 - Vulnerabilità Bassa: corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata é apparentemente non vulnerabile, in base a considerazioni riguardanti la natura degli eventuali acquiferi e quella dei terreni di copertura, ma per cui permangono margini di incertezza dovuti a diversi fattori, quali la scarsa disponibilità di dati, la non precisa definibilità delle connessioni idrogeologiche, e simili; corrisponde altresì alle situazioni in cui sono ipotizzabili tempi di arrivo in falda superiori a 30 giorni; in essa ricadono corpi idrici multifalda caratterizzati dalla presenza di alternanze tra litotipi a diversa ma comunque bassa permeabilità non completamente definiti su base idrogeologica, terreni a bassa permeabilità sciolti o litoidi con pendenze superiori al 20 per cento o con piezometria media profonda, terreni alluvionali in vallette secondarie in cui non si rilevano indizi certi di circolazione idrica e con bacino di alimentazione caratterizzato in affioramento da litologie argilloso-sabbiose;
c. Classe 3 - Vulnerabilità Media:
    - Sottoclasse 3a: corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la salvaguardia; in essa ricadono, nelle aree di pianura, le zone in cui sono ipotizzabili tempi di arrivo in falda compresi tra i 15 ed i 30 giorni, quali quelle interessate da falde libere in materiali alluvionali scarsamente permeabili con falda prossima al piano campagna, da falde idriche in materiali a medio-bassa permeabilità con piezometria depressa per cause naturali, da falde idriche spesso sospese attestate in terrazzi alluvionali non direttamente connessi con gli acquiferi principali ovvero in estesi corpi detritici pedecollinari, nonché, nelle aree collinari e montuose, le zone in cui affiorano terreni a bassa permeabilità e le zone interessate da falde freatiche attestate in complessi detritici sufficientemente estesi o con evidenze di circolazione idrica;
    - Sottoclasse 3b: corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un grado di protezione mediocre; in essa ricadono, nelle aree di pianura, le zone in cui sono ipotizzabili tempi di arrivo in falda compresi tra i 7 ed i 15 giorni, quali quelle interessate da falde libere in materiali alluvionali mediamente permeabili con livelli piezometrici prossimi al piano campagna, quelle di ricarica di acquiferi confinati a bassa permeabilità, quelle consistenti in terrazzi alluvionali antichi costituiti da litologie poco permeabili e direttamente connessi all'acquifero principale, quelle a permeabilità medioalta ma con superficie freatica depressa per cause naturali, nonché, nelle aree collinari e montuose, le zone di affioramento di terreni litoidi a media permeabilità, le zone morfologicamente pianeggianti con affioramento di terreni sciolti di media permeabilità con sufficiente estensione e ricarica, le zone di alimentazione delle sorgenti di principale importanza emergenti da litologie poco permeabili;
d. Classe 4 - Vulnerabilità Elevata:
    - Sottoclasse 4a: corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un grado di protezione insufficiente; in essa ricadono, nelle aree di pianura, le zone in cui sono ipotizzabili tempi di arrivo in falda compresi tra

1 e 7 giorni, quali quelle di ricarica di acquiferi confinati a media permeabiltà, quelle interessate da falde libere in materiali alluvionali molto permeabili con falda prossima al piano campagna, quelle consistenti in terrazzi alluvionali antichi costituiti da litologie molto permeabili e direttamente connessi all'acquifero principale, nonché, nelle aree collinari e montuose, le zone di affioramento di terreni litoidi altamente permeabili, le zone di affioramento di terreni sciolti a permeabilità elevata con sufficiente estensione e ricarica, le zone di infiltrazione in terreni a permeabilità medio-alta, le zone di alimentazione delle sorgenti di principale importanza emergenti da litologie mediamente permeabili;

- Sottoclasse 4b: corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata é esposta, cioè in cui si possono ipotizzare tempi estremamente bassi di penetrazione e di propagazione in falda di eventuali inquinanti; in essa ricadono zone di ricarica di acquiferi confinati ad alta permeabiltà, zone di alveo o di golena morfologicamente depresse nelle quali la falda é esposta o protetta soltanto da esigui spessori di sedimenti, zone nelle quali, per cause naturali o per azioni antropiche, si verifica un'alimentazione indotta con acque facilmente contaminabili delle falde freatiche o semiconfinate, zone interessate da rete acquifera in materiali carbonatici a carsismo completo ed altamente sviluppato, zone di alimentazione delle sorgenti di principale importanza emergenti da litologie molto permeabili, zone di cava con falda esposta nelle pianure alluvionali.

Art. 44 – Salvaguardie dell'assetto idraulico

1. Riduzione del rischio idraulico
   a. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici condotti a supporto del Piano Strutturale Intercomunale e quanto rappresentato nel Piano Gestione Rischio Idraulico (PGRA) del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
   b. Per tutti gli interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 o nelle aree di fondovalle fluviale definite dalla LR 41/2018 dovranno essere condotti approfondimenti sulle condizioni di rischio idraulico locale a partire dai contenuti degli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale Intercomunale e della Carta di Pericolosità da Alluvioni: ne dovrà conseguire una valutazione del rischio conforme a quanto indicato nella D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R e gli interventi dovranno essere coerenti con quanto indicato nelle norme dei paragrafi che seguono, oltre a quanto indicato dalla L.R. 41/2018.
2. Impermeabilizzazioni
   a. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a Piano Attuativo o a Piano Unitario Convenzionato, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento dei picchi di piena e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore (incluse le fognature), da mitigarsi attraverso cisterne, invasi di prima pioggia e/o dispositivi clapet, al fine di assicurare quanto più possibile l'invarianza idraulica

e il non aumento del rischio nelle aree adiacenti.

b. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
c. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
d. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

3. Fognature
   a. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
   b. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).
   c. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido (ad esempio: vasche di decantazione) per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

4. Reticolo idrografico minore.
   a. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore non compreso in quello definito dalla L.R. 79/2012, dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
   b. Anche i tombamenti, laddove ammissibili, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
   c. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
   d. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
   e. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

5. Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.
   a. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui corsi d'acqua non ricompresi nel Reticolo Idraulico definito ai sensi della L.R. 79/2012, nonché sulle fossette campestri, gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno
   b. Per quanto riguarda i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

6. Realizzazione di locali interrati: locali interrati sono ammessi alle condizioni di quanto indicato dalla L.R. 41/2018

7. Viabilità.
   a. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
   b. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.
   c. Per le aree interessate da pericolosità da alluvione, vale quanto previsto dalla L.R. 41/2018

Art. 45 – Salvaguardie dell'assetto idrogeologico

1. Pozzi.
   a. La realizzazione di nuovi pozzi ed il prelievo di acque pubbliche è soggetta a quanto definito dal T.U. n. 1775/1933 e dal D.P.G.R. 61/R/2016.
   b. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
   c. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità, in ottemperanza del D.P.G.R. 50/R/2015.
   d. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

e. Intorno ai pozzi ed alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

2. Scarichi e smaltimenti nel terreno.
   a. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.
   b. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità 4b e 4a non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
   c. Nelle zone con vulnerabilità media (3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

3. Protezione della risorsa idrica.
   a. Nelle zone di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idropotabile, ai sensi dell'art.94 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. sono vietati:
      - la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
      - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
      - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
      - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
      - le aree cimiteriali;
      - l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
      - l'apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
      - la gestione di rifiuti;
      - lo stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
      - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
      - i pozzi perdenti;
      - il pascolo e la stabulazione di bestiame.
   d. Nelle zone di rispetto sono disciplinate queste strutture e attività:
      - fognature;
      - edilizia residenziale e opere di urbanizzazione;
      - opere viarie, ferroviarie e infrastrutture di servizio;

- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

4. Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Nel territorio comunale sono individuate le Classi D1, D2 e D4 per la cui individuazione si rimanda alle cartografie originali del Piano di Bacino.

a. Nelle aree inserite nelle Classi D1 (aree ad elevata disponibilità idrica sotterranea) e D2 (aree a disponibilità idrica sotterranea prossima alla ricarica) si applicano le disposizioni dell'art. 11 dello stesso Piano di Bilancio idrico, così definite:
   Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui agli articoli 9 e 10, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all'Allegato 2. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.
b. Nelle aree inserite nella Classe D4 (aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica) si applicano le disposizioni dell'art. 9 dello stesso Piano di Bilancio idrico, così definite: *In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:*
   - laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2; Autorità di bacino del fiume Arno 11 Progetto di Piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico" Allegati
   - laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2;
   - nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, con obbligo di installazione di contatore;
   - nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 100 m3/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.

5. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2.

6. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

7. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

8. Indirizzi del Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale per i corpi idrici sotterranei. Nel territorio in esame nelle cartografie del Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale è individuato, nelle zone di pianura alluvionale un corpo idrico sotterraneo al quale si applica quanto indicato dall'art. 15 degli "Indirizzi di Piano" che si riporta integralmente:

> *Art. 15 - Criteri specifici per l'espressione del parere ex art. 7 del R.D n. 1775/1933 per prelievi di acque sotterranee.*
>
> *1. Il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso sui prelievi di acque sotterranee, tramite pozzo, ricadenti in:*
>
> a. *Corpi idrici del PGA con definizione di disponibilità residua di cui all'allegato 1;*
> b. *Corpi idrici del PGA privi di determinazione di disponibilità residua;*
> c. *Corpi idrici non caratterizzati del PGA.*
>
> *2. Il parere di cui al comma 1 non viene reso per i corpi idrici per i quali vi sia accertata disponibilità idrica residua negativa. In questo caso l'amministrazione concedente, visto il quadro conoscitivo e quanto disposto dall'art.11, procede direttamente al rigetto dell'istanza. Sono fatte salve le eccezioni di cui al comma 4 del presente articolo, per le quali l'amministrazione concedente inoltra all'ADAS la richiesta di parere.*
>
> *3. Nei corpi idrici di cui al comma 1, lettera a) con disponibilità residue positive, il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso tenendo conto delle disponibilità previste.*
>
> *4. Nei corpi idrici di cui al comma 1, lettera a) con disponibilità residue negative non sono consentiti aumenti di prelievo, fatte salve le casistiche di cui alle lettere seguenti o contenute nelle schede dei corpi idrici di cui all'allegato 1:*
>
> a. *nuovi prelievi finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti;*
> b. *prelievi domestici, per consumo umano e per antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto;*
> c. *prelievi attraverso voltura di concessioni esistenti, non scadute e senza incremento di volumi/portate emunti.*
>
> *5. Per i corpi idrici di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo:*
>
> a. *con cadenza annuale, l'ADAS aggiorna le disponibilità idriche sulla base dei prelievi comunicati e di eventuali mutazioni dei parametri della ricarica dovuta al quadro climatico e in generale degli aggiornamenti conoscitivi;*
> b. *entro 24 mesi dall'entrata in vigore del PGA, le Autorità concedenti, sentita l'ADAS per gli aspetti relativi al bilancio idrico, rivedono le concessioni già assentite, ai fini di una equa ripartizione della risorsa e della priorità degli usi, nonché del raggiungimento degli obiettivi ambientali del PGA;*
> c. *il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso tenendo conto delle*

disponibilità previste/aggiornate ai sensi delle lettere a), b).

6. Nei corpi idrici del PGA privi di determinazione delle disponibilità idriche di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo, il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso sulla base di:

a. *indirizzi contenuti nelle pianificazioni di bilancio idrico prodotte delle ex Autorità di bacino nazionali, regionali o interregionali ex lege 183/1989, vigenti nel distretto idrografico;*
b. *esame dei trends piezometrici e delle concentrazioni dei valori di fondo del corpo idrico, come risultanti dalla determinazione dello stato dello stesso;*
c. *caratteristiche specifiche del prelievo e del tipo di utilizzo e di altre informazioni contenute nella documentazione tecnica prodotta dal richiedente.*

7. Nei corpi idrici di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, classificati in stato quantitativo buono per bilancio idrico, il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso sulla base degli elementi di cui al comma precedente con possibilità di limitazioni di prelievo, in funzione dei quantitativi e dell'utilizzo, o limitazioni temporali.

8. Nei casi di cui ai commi 6 e 7, in funzione dei quantitativi di concessione, l'ADAS può indicare alla Autorità competente la necessità di prescrivere:

a. *misurazioni volumetriche, piezometriche e chimiche;*
b. *limitazioni alla durata della concessione;*
c. *rispetto di soglie piezometriche.*

9. Per i corpi idrici di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, classificati in stato non buono, in assenza della puntuale determinazione del bilancio, non sono consentiti aumenti di prelievo, fatte salve le casistiche di cui alle lettere seguenti e previa limitazione alla durata della concessione:

a. *nuovi prelievi finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti;*
b. *prelievi potabili e a fini domestici, igienici e di antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto.*
c. *nuovi prelievi attraverso volture di concessioni esistenti, non scadute e senza incremento di volumi/portate emunti.*
d. *nuovi prelievi irrigui in aree esterne a comprensori irrigui, ad esclusione di quelli ricadenti in aree IS1 di cui all'art. 16, commisurati a comprovate esigenze produttive e comunque fino alla costituzione di consorzi irrigui.*

10. Per i corpi idrici di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, classificati in stato non buono per bilancio idrico a causa di una condizione di grave deficit di bilancio idrico come risultante dalle pianificazioni di bacino, non sono consentiti aumenti di prelievo, fatte salve le indicazioni riportate in norme specifiche.

11. Nei i corpi idrici di cui ai commi 4, 9 e 10 del presente non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento di acque sotterranee da tali corpi idrici.

12. Nei corpi idrici non caratterizzati nel PGA di cui al comma 1, lettera c), del presente articolo il parere ex art. 7 del R.D. n. 1775/1933 è espresso in base:

a. *alle informazioni disponibili, anche contenute nella documentazione tecnica prodotta dal richiedente;*

b. *ai quantitativi oggetto di richiesta, da commisurare agli usi.*

13. Nei casi di cui al comma 12 in funzione dei quantitativi di concessione, l'ADAS, a corredo del parere sul bilancio idrico, può suggerire all'amministrazione concedente le seguenti prescrizioni:

a. *misurazioni volumetriche e/o piezometriche e chimiche;*
b. *limitazioni alla durata della concessione.*

Art. 46 – Salvaguardie dell'assetto geomorfologico

1. Modellamenti morfologici.
   a. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
   c. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.
2. Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee.
   I progetti di trasformazione in aree in cui sono presenti o si sospettano cavità sotterranee e che comportano aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.
3. Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.
   La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.
4. Metodi di coltivazione del suolo.
   Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.
5. Scarichi e smaltimenti nel terreno.
   a. Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
   b. Nelle zone con Pericolosità geologica G3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo

di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

6. Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

Art.46 bis - Criteri generali per la redazione dei Piani Operativi definiti ai sensi del DPGR 30/01/2020 n.5/R

1. Nell'ambito dei Piani Operativi e dei Piani Attuativi discendenti dal presente Piano Strutturale Intercomunale dovranno essere definite nel dettaglio i criteri per la trasformabilità del territorio e per la realizzazione di interventi edilizi ed infrastrutturali. Qui di seguito sono riportati i criteri principali riferiti al DPGR 30/01/2020 n.5/R che concorrono, insieme alle altre norme sovraordinate (tra cui le discipline del PAI, del PGA e del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale) a cui dovrà essere fatto riferimento.

2. Criteri generali in relazione agli aspetti geologici

Qui di seguito sono indicati i criteri riferiti al DPGR 5/R/2020 ai quali vanno aggiunti, per le aree interessate, i condizionamenti contenuti nelle Norme del Progetto di PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

2.1 *Aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4).* Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

a1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione

ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

a bis.1 non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2 non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2.2 Aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3)

a) Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento

di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2.3 Aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

2.4 Aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1)

aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

3. Criteri generali in relazione agli aspetti sismici

3.1 Aree caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S4)

a) Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di piano operativo, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m.3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle "zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e delle "zone di rispetto a liquefazione – ZRLQ";
- nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" -FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

b) Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della

pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;

- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a) del DPGR 5/R/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b) dello stesso DPGR 5/R/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3.2 <u>Aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3)</u>

a) Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione -ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ";
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale,

caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche,, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" -FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

b) Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

c) Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle

verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto b) del DPGR 5/R/2020;

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3.3 Aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

3.4 Aree caratterizzate da pericolosità sismica bassa (S1)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Criteri generali in relazione al rischio di alluvioni secondo il DPGR 30/01/2020 n.5/R
   a. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r. 41/2018.
   b. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed

ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

5. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

a. la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
b. la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

6. Criteri generali di fattibilità in relazione ai contenuti del PAI Dissesti dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Concorrono alla fattibilità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche le condizioni contenute nella Disciplina di Piano del PAI Dissesti dell'Autorità di Bacino Distettuale dell'Appennino Settentrionale le condizioni indicate al "Capo 2 - Dissesti di natura geomorfologica e naturale evoluzione del rilievo - Sezione I – Pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica" ed in particolare in contenuti degli Artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

7. Criteri generali di fattibilità in relazione ai contenuti del PGRA dell'Autorità di Bacino Distettuale dell'Appennino Settentrionale

8. Concorrono alla fattibilità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche le condizioni contenute nella Disciplina di Piano del PGRA dell'Autorità di Bacino Distettuale dell'Appennino Settentrionale le condizioni indicate al "Capo II – Pericolosità da alluvione e tutela dei corsi d'acqua - Sezione I – Pericolosità da alluvione – Norme e indirizzi a scala di distretto" ed in particolare in contenuti degli Artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

TITOLO V – SITI ESTRATTIVI

Art. 47 - Indicazioni per la tutela della risorsa estrattiva

1. Al fine di tutelare le risorse estrattive individuate nel territorio intercomunale di Chianni, Lajatico, Peccioli e Terricciola, i PO dovranno prevedere specifiche norme di tipo urbanistico-edilizio che impediscano, nei siti individuati nel Piano Regionale Cave come "giacimenti" e "giacimenti potenziali" e riportati nella relazione geologica, elab. QG001 e nelle le "Schede monografiche dei siti estrattivi analizzati per l'adeguamento del Piano Strutturale Intercomunale al Piano Regionale Cave" con relative cartografie non ancora in esercizio, la trasformazione permanente dei luoghi, ad esclusione di quelle riferite all'attività estrattiva.

1 bis. In attuazione di quanto disposto dal comma 2 della LR 35/2015 i seguenti giacimenti individuati dal PSi costituiscono Invarianti Strutturali, così come riportati nella tav. PT2.1 "invarianti strutturali – caratteri idrogeomorfologici":

a. Poggio Castellaro (09050016025001)
b. Poggio di Riparossa (09050012019001)

1 ter. Il PSi individua, inoltre, i seguenti giacimenti potenziali:

a. Collelungo
b. Colline di Metato Ovest
c. Colline di Metato Est
d. Poggio Rosso
e. La Fornacina

2. Nei siti di cui ai commi 1 bis e 1ter dovranno essere vietate:

a. la realizzazione di abitazioni rurali e annessi agricoli ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.;
b. la realizzazione di manufatti permanenti, indipendentemente dal materiale usato per la costruzione, ai sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/2014;
c. la realizzazione di nuove viabilità permanenti;
d. la realizzazione di invasi di accumulo per acqua;
e. le trasformazioni permanenti dei suoli.

2 bis. Nei siti di cui al comma 1 potranno comunque essere ammesse, a condizione che non comportino la trasformazione permanente dei suoli:

a. attività agro-silvo-pastorali;
b. le attività didattiche, culturali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, escursionismo e di ippoturismo riferite al mondo rurale definite all'art.14 della L.R. 30/2003 e gli eventi promozionali di cui all'articolo 15 della L.R. 30/2003.

3. Sono da considerarsi non rilevanti ai fini della tutela della risorsa gli interventi riconducibili all'art.137 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. ad esclusione dei pozzi di approvvigionamento idrico, che potranno essere realizzati solo a supporto delle fasi di esercizio dell'attività estrattiva.

4. Nei PO, o in loro Varianti, potranno essere individuate nel dettaglio le aree a destinazione estrattiva in osservanza della disciplina del Piano Cave regionale.

TITOLO VI - SALVAGUARDIE

Art. 48 - Norme di salvaguardia

1. Al presente PSi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014. Tali misure di salvaguardia sono immediatamente efficaci dal momento della adozione del PSi, fino alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione o adeguamento del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dal provvedimento di adozione del PSi. In tale periodo è sospesa l'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica (PO e RU) dei Comuni associati che siano in contrasto con il PSi adottato secondo quanto dettagliato al comma 2.

2. Sono considerati in contrasto con il presente PSi i seguenti interventi:
    a. gli interventi in contrasto con i contenuti del Titolo IV –"Disciplina geologica, idraulica, idrogeologica e sismica";
    b. gli interventi in contrasto con le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art.47 – "Indicazioni per la tutela della risorsa estrattiva" con le precisazioni del comma 3 dell'art.47;
    c. gli interventi di trasformazione posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato nell'elaborato Q1 - "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi", che comportino impegno di suolo non edificato a fini residenziali;
    d. qualsiasi azione di trasformazione del territorio che non garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali invarianti strutturali dal presente PSi;
    e. gli interventi di trasformazione in contrasto con i contenuti dei commi 1 e 2 dell'art. 33 – "Gli interventi trasformativi";
    f. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita e di nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
    g. gli interventi di nuova edificazione sulle aree interessate dalla realizzazione di casse di espansione e/o di laminazione già individuate dagli Atti, Programmi e Piani di settore vigenti od approvati;
    h. la realizzazione di nuovi edifici rurali:
        - nelle aree individuate dal Psi come "Riserve di naturalità" di cui al comma 7, lett. a) dell'art.24, ad esclusione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
        - nelle aree individuate dal Psi come "Corridoi ecologici" di cui al comma 7, lett. b) dell'art.24;
        - nelle aree individuate dal Psi come "Aree agricole ad alto valore naturale" di cui al comma 7, lett. d) dell'art.24 che non salvaguardano gli elementi indicati nel suddetto comma 7 lett. d);
        - nelle aree individuate dal Psi come "Aree agricole di pianura" e "Aree agricole collinari, di cui rispettivamente al comma 7, lett. e) e lett.f) dell'art.24, che non garantiscono la tutela del reticolo idrografico e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee ed il mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di

versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

i. gli interventi di demolizione e ricostruzione che pregiudicano la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.) di cui al comma 7, lett. b) dell'art.24;
j. la realizzazione di nuovi garage interrati nel territorio rurale, ad esclusione di quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne;
k. la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in contrasto con i contenuti dell'art. 26 – "Utilizzo di fonti rinnovabili";

3. Gli interventi di trasformazione posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato nell'elaborato Q1 - "Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi insediativi", che comportino impegno di suolo non edificato a fini non residenziali, se non in contrasto con quanto specificato al comma 2, sono condizionati al parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

4. Fino all'approvazione del PO sono fatti salvi:

a. gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici vigenti e non in contrasto con quanto specificato al comma 2;
b. gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi di iniziativa privata ancora in vigore, se convenzionati;
c. gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica ancora in vigore;
d. gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A. in vigore.

5. Sono comunque ammessi gli adeguamenti previsti all'art. 22 della Disciplina del Piano Regionale Cave approvato con DCR n. 47 del 21.07.2020.

La presente bozza di norme tecniche è costituita da 144 pagine numerate (esclusa la presente) e formata da 48 articoli.