



## PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

---

# ABACO DELLE AREE DI CO-PIANIFICAZIONE

**Ai sensi dell'art. 25 e 64 della Legge Regione Toscana n. 65/2014**

Sindaci dei Comuni dell'Unione Valdera:

Bientina: Carmassi Dario

Buti: Alessio Lari

Calcinaia: Cristiano Alderigi

Capannoli: Arianna Cecchini (Presidente Unione)

Cascina Terme Lari: Mirko Terreni

Palaia: Marco Gherardini

Pontedera: Matteo Franconi

Segretario Generale:

dott.ssa Maria Paola La Franca

Responsabile del Procedimento

arch. Anna Guerriero

Garante Informazione e Partecipazione

dott.ssa Samuela Cintoli

Coordinatore del Gruppo Progettazione

arch. Massimo Parrini

Co-progettisti

arch. Katuscia Meini (Buti), arch. Giancarlo Montanelli (Bientina), arch. Cinzia Forsi (Calcinaia), arch. Antonietta Vocino (Capannoli), Michele Borsacchi (Capannoli), arch. Nicola Barsotti (Casciana Terme Lari), Michele Borsacchi (Palaia), arch. Marco Salvini (Pontedera), Geol. Antoni campus (Unione Valdera)

**DATA: MAGGIO 2020**

Responsabile del Procedimento

arch. Anna Guerriero

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

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

Coordinatore del Gruppo Progettazione e Responsabile della redazione del PSI

arch. Massimo Parrini

Co-progettisti alla redazione Piano Strutturale Intercomunale

arch. Katuscia Meini (Comune di Buti), arch. Giancarlo Montanelli (Comune di Bientina), arch. Cinzia Forsi (Comune di Calcinaia), arch. Antonietta Vocino fino al 30/12/2018 (Comune di Capannoli), Michele Borsacchi dal 1/1/2019 (Comune di Capannoli), arch. Nicola Barsotti (Comune di Casciana Terme Lari), Michele Borsacchi (Comune di Palaia), arch. Marco Salvini (Comune di Pontedera)

Gruppo di lavoro intercomunale

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

Buti: Giuseppina di Loreto, Giacomo Matteucci.

Calcinaia: Ilenia Latessa.

Capannoli: Gennai Giovanna, Palazzuoli Luca.

Casciana Terme Lari: Claudia Caroti, Elena Baldi.

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

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

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

Società della Salute: Patrizia Salvadori.

## INDICE

1. <b>Introduzione</b> .....	<b>pag. 4</b>
2. <b>Premesse</b> .....	<b>pag. 5</b>
3. <b>Il Perimetro del Territorio Urbanizzato</b> .....	<b>pag. 6</b>
4. <b>Ipotesi di trasformazione all'esterno del Territorio Urbanizzato</b> .....	<b>pag. 7</b>
5. <b>Schede di Copianificazione</b> .....	<b>pag. 9</b>
a) Comune di Bientina .....	pag.10
b) Comune di Buti .....	pag.22
c) Comune di Calcinaia .....	pag.42
d) Comune di Capannoli .....	pag.54
e) Comune di Casciana Terme – Lari .....	pag.95
f) Comune di Palaia .....	pag.105
g) Comune di Pontedera.....	pag.139
6. <b>Conclusioni</b> .....	<b>pag.182</b>

## **1. INTRODUZIONE**

L'Unione Valdera è un ente locale costituito ai sensi dell'articolo 32 del Decreto Legislativo 267/2000 come unione tra i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera per l'esercizio congiunto di una pluralità di funzioni e servizi tra le quali anche quella urbanistica.

L'Unione Valdera, costituita il 30 ottobre 2008, è stata la prima unione di comuni nata in Toscana; ad oggi conta 7 Comuni aderenti con una popolazione complessiva di oltre 79 mila abitanti. La popolazione è in lieve crescita ed è influenzata anche da flussi migratori provenienti da paesi extraeuropei.

L'Unione Valdera ha una dimensione inferiore ai 600 km<sup>2</sup> e si trova collocata lungo il corso del basso Valdarno. È attraversata da numerose strade tra cui la superstrada Firenze-Pisa-Livorno oltre che dalla ferrovia tratta Pisa- Firenze. Superstrada e ferrovia connettono la Valdera all'asse regionale Pisa – Firenze e attraverso questi due snodi a tutta l'Italia.

La Valdera ha definito una strategia di sviluppo locale fondata su due distinti assi: prevalentemente manifatturiero e di servizi. L'Unione Valdera ha un'economia fondata su piccole e medie imprese, tra cui però emergono anche gli stabilimenti della Società Piaggio anche se sono presenti un certo numero di aziende agricole con una discreta produzione di vino e olio, oltretutto di altre produzioni tipiche.

L'agricoltura rappresenta, soprattutto per i comuni della zona collinare dell'Unione, una fonte di occupazione e di reddito abbastanza rilevante, con presenza di prodotti tipici e aziende vitivinicole anche di rilievo nazionale.

Sensibilmente sviluppata è la pratica di agricoltura sociale, che associa tradizioni e stili propri delle comunità rurali tradizionali a bisogni della società contemporanea. Essa è uno strumento di sviluppo locale e di inclusione per le categorie svantaggiate, che impiega le risorse dell'agricoltura e della zootecnia, in presenza di piccoli gruppi, familiari e non, che operano nelle aziende agricole, per promuovere azioni terapeutiche, di riabilitazione, di inclusione sociale e lavorativa, di ricreazione, di educazione, oltre a servizi utili per la vita quotidiana.

Le linee di indirizzo più recenti rafforzano l'idea di una gestione integrata del territorio e delle politiche locali e di una gestione dei servizi sempre più integrata per sotto-ambiti, in una logica di ottimizzazione dei fattori ma di relativa prossimità dell'accesso ai servizi da parte dei cittadini.

L'Unione ha espresso fin dall'inizio nel proprio Statuto alcune finalità strategiche 'trasversali', attraverso le quali orientare l'azione dei molti attori in gioco nel processo di integrazione: sviluppare nel proprio ambito e territorio le pari opportunità (garantire a tutti i cittadini dell'area i medesimi diritti di accesso ai servizi, con particolare riguardo ai residenti nei piccoli comuni), l'efficienza e il contenimento dei costi (conseguire economie di scala attraverso l'uso integrato dei fattori di produzione), la qualità dei servizi (aumentare la specializzazione degli addetti per un miglior servizio al pubblico), l'elaborazione di politiche integrate unitarie, (impiegare al meglio le vocazioni e potenzialità di ciascun territorio), l'aumento del peso politico dell'area (elevare la forza contrattuale della zona rispetto ai livelli politici e amministrativi sovraordinati).

Viene fatta questa introduzione al fine di far comprendere quanto nel territorio dell'Unione Valdera vi siano una pluralità di contesti territoriali, sociali ed economici che possono e devono essere valorizzati e sviluppati anche attraverso una pianificazione urbanistica e territoriale integrata: una pianificazione che possa dare l'opportunità e la potenzialità al nostro territorio e alle proprie risorse di svilupparsi in modo sostenibile e rispettoso delle peculiarità che lo contraddistinguono.

## **2. PREMESSE**

L'Unione Valdera con deliberazione di Giunta n.86 del 29.9.2017 e successiva deliberazione n. 59 del 25.05.2018. (per integrazione documenti) , ha formalizzato l'avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI).

Nel documento di avvio del procedimento era stato esplicitamente detto che i principi per la perimetrazione comunale del territorio urbanizzato strategico, in quella fase, fosse una rielaborazione aggiornata delle UTOE a carattere insediativo (sistemi insediativi) contenuta nei Piani Strutturali vigenti dei singoli comuni, pertanto la proposta di perimetrazione non ricomprendeva solo al proprio interno il " territorio urbanizzato" così come definito all'art. 4 della L.R. 65/2014, ma anche le aree a vocazione urbana che di fatto risultavano necessarie ai fini delle strategie di sviluppo e di una corretta pianificazione urbanistica. Infatti, come specificato nel regolamento regionale n. 32/R approvato con DPGR del 5 luglio 2017, l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nell'atto di avvio del procedimento costituisce una "ipotesi ai fini della convocazione della conferenza di copianificazione, per la valutazione di eventuali trasformazioni esterne al perimetro medesimo, fermo restando che il perimetro in oggetto viene definito negli atti di adozione e successiva approvazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale".

Dopo l'avvio del procedimento, e quindi nella presente fase di adozione dello strumento di pianificazione territoriale, il perimetro del territorio urbanizzato, redatto ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 65/2014, è stato individuato tenendo conto di:

- i piani urbanistici attuativi il cui procedimento di formazione è stato avviato;
- i piani urbanistici attuativi adottati;
- i piani urbanistici attuativi approvati;
- i piani urbanistici attuativi convenzionati in corso di attuazione;
- le aree già state oggetto di copianificazione in Regione Toscana;
- gli ambiti dove è in corso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto è stato deciso di assumere come perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014, il limite fra il sistema insediativo e il sistema rurale vero e proprio in coerenza con la pianificazione sovracomunale (PIT/PPR e PTC) come potrà essere chiaramente visionato all'interno della Carta del Territorio Urbanizzato.

Il perimetro del territorio urbanizzato così individuato e rappresentato all'interno della carta relativa risulta depauperato di una serie di aree che erano state, invece, ricomprese all'interno del perimetro proposto dall'avvio del procedimento. Questo è stato possibile attraverso una fase di ricognizione delle aree suscettibili di trasformazione già individuate dai piani strutturali vigenti di ogni territorio comunale nel rispetto e nell'obiettivo di rispettare il territorio rurale nel suo significato più intrinseco.

### **3. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il regolamento regionale n. 32/R del 05/07/2017 specifica, all'art. 3, che il perimetro del territorio urbanizzato è individuato:

1. Nell'ambito degli atti di avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della l.r. 65/2014 per la formazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale le amministrazioni comunali definiscono il perimetro del territorio urbanizzato, allo scopo di individuare e eventuali ipotesi di trasformazione subordinate al parere della conferenza di copianificazione, di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014.

2. L'individuazione del perimetro di cui al comma 1 è effettuata nel rispetto dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5, della l.r. 65/2014, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato, del PIT, alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio e utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, secondo le modalità previste dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

3. L'individuazione del perimetro di cui al comma 1 è definita nella relazione tecnica di cui all'articolo 18, comma 2, della l.r. 65/2014, con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all'eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all'articolo 4, comma 4, della l.r. 65/2014.

Premesso che non si intende, qui, proporre ipotesi di trasformazione che comportino impegni di suolo non edificato all'esterno del limite tracciato dai piani strutturali vigenti, si sottolinea che sono state, comunque, precisate le scelte che si sottopongono all'esame della conferenza di copianificazione al fine di approfondire e condividere con la Regione Toscana il perimetro del nuovo piano strutturale intercomunale.

L'individuazione dell'urbanizzato esistente contenuta nella Carta del territorio urbanizzato del PIT della Regione Toscana è stata assunta come riferimento iniziale, verificando l'appartenenza delle ulteriori aree comprese nel sistema urbano a una delle categorie indicate ai commi 3 e 4 dell'articolo 4 della legge regionale 65/2014:

- aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva;
- attrezzature e i servizi;
- parchi urbani;
- impianti tecnologici;
- lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

All'interno del territorio urbanizzato, inoltre, sono state ricomprese le aree inedificate riconosciute come luoghi identitari: le aree scoperte che costituiscono l'inscindibile intorno paesaggistico dei centri storici, le aree nelle quali si sono conservati i caratteri paesaggistico-ambientali, storici, i corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua che attraversano i centri abitati e i principali parchi urbani. Nel loro complesso, si tratta di un vero e proprio palinsesto costituito dai luoghi che possiedono una specifica identità riconosciuta dalla cittadinanza, sottoposti a specifica tutela dai piani vigenti per preservare i caratteri ambientali e paesaggistici e valorizzarne la funzione nel sistema di spazi pubblici. Per questa ragione, si è ritenuto indispensabile considerarli come parte integrante del territorio urbanizzato, ferma restando la loro esclusione dal novero delle aree di trasformazione urbanistica a fini insediativi e produttivi.

#### **4. IPOTESI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

In osservanza dell'Art. 25 "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione" delle Norme per il governo del territorio approvate con Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione:

- le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato articolo 64, comma 6;
- le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato articolo 64, comma 8;
- le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato;
- le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- le previsioni di medie strutture di vendita che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato qualora risultino:
  - a) non inferiori a 2.000 metri quadrati di superficie di vendita per i comuni di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e), numero 2), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti);
  - b) non inferiori a 1.000 metri quadrati di superficie di vendita per i comuni diversi da quelli di cui di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e), numero 2), della l.r. 28/2005.

Non sono soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- interventi posti entro il perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 comma 3;
- interventi posti entro il perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 comma 4.

Non sono soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
- varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I;
- varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;
- interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'art. 64 comma 8;
- le previsioni di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c),

- le previsioni di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b),
- le previsioni di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b).
- le previsioni di medie strutture di vendita per i comuni con popolazione residente pari o superiore a 50 mila abitanti.

Sempre ai sensi dell'Art. 25 comma 3 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 l'Unione Valdera, ente responsabile dell'esercizio associato, invita alla conferenza, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei comuni interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni:

Comune di Bientina, Comune di Buti, Comune di Casciana Terme Lari, Comune di Capannoli, Comune di Calcinaia, Comune di Palaia e Comune di Pontedera.

In sede di convocazione la Regione individua gli eventuali comuni interessati da effetti territoriali sovracomunali, i quali possono partecipare ed offrire contributi ai lavori della conferenza:

Comune di Ponsacco.

Ai sensi dell'Art. 25 comma 5 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la conferenza di copianificazione verifica:

- che le previsioni proposte siano conformi al PIT,
- che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti,
- indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.
- indica le modalità di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 102 qualora i nuovi impegni di suolo comportino effetti territoriali sovracomunali.

Il Piano Strutturale Intercomunale assume ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 65/2014 come obiettivi prioritari l'individuazione di politiche e strategie di area vasta con particolare riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale.

Le Amministrazioni Comunali interessate hanno riconosciuto l'opportunità di procedere alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale allo scopo di promuovere in modo coordinato e condiviso lo sviluppo economico e produttivo del territorio e la promozione di politiche di valorizzazione turistico, culturale e ambientale delle emergenze storico, architettoniche e paesaggistiche.

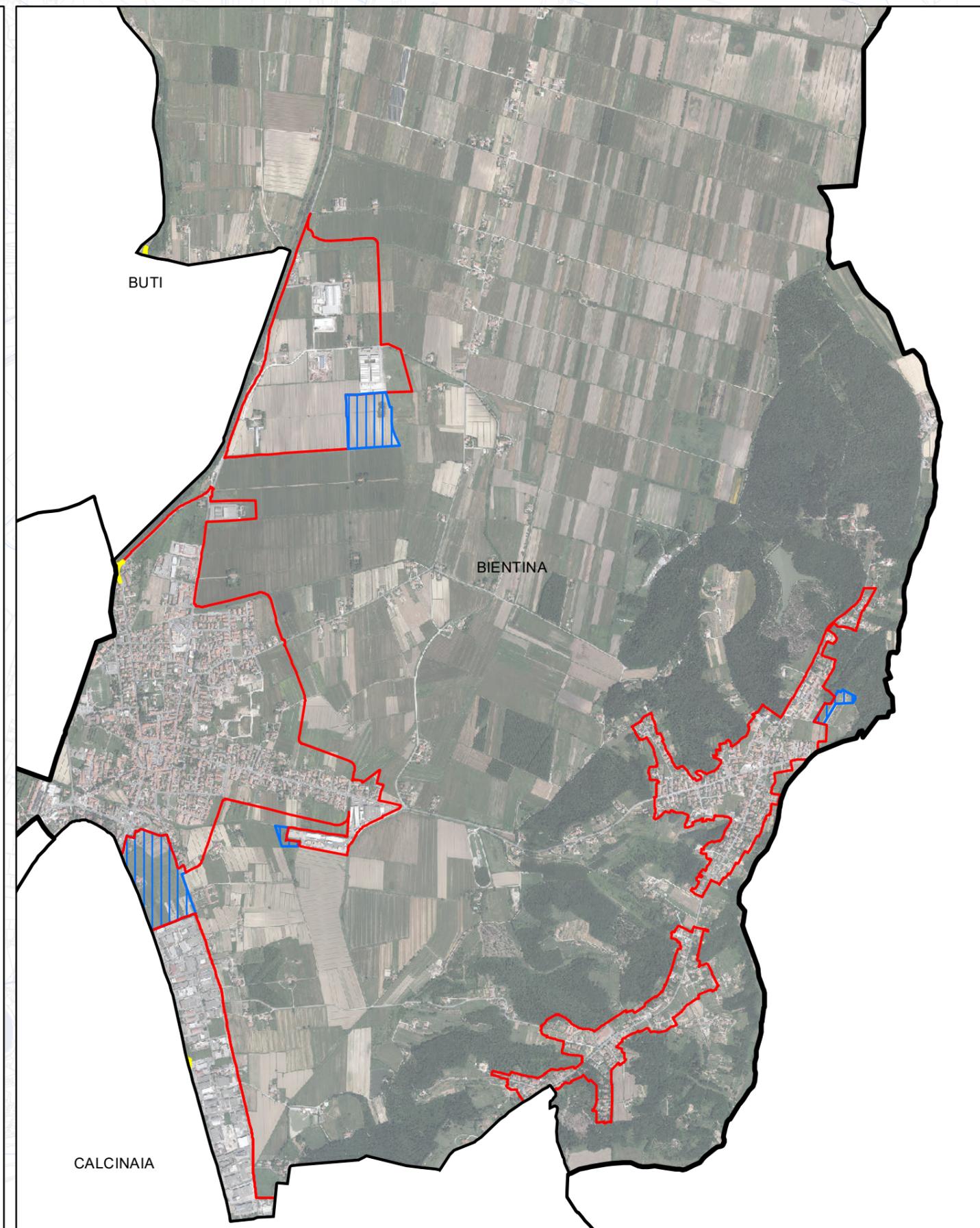
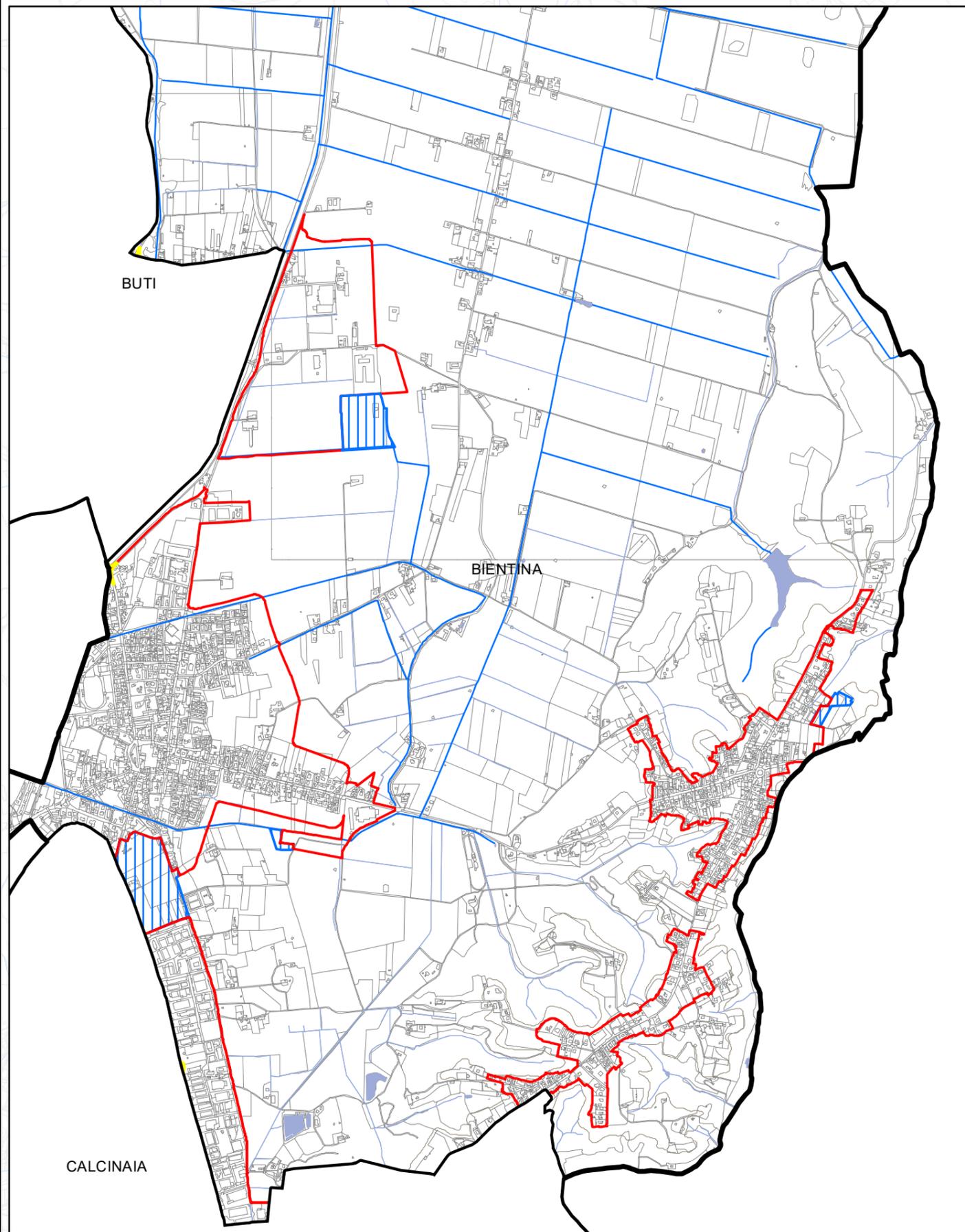
Le ipotesi di trasformazione fuori dal territorio urbanizzato dell'Unione Valdera sono destinate al potenziamento di aree ricomprese nel territorio rurale che ospitano funzioni non esclusivamente agricole (attività agrituristiche, turistico-ricettive, sportive e per il tempo libero) e al trasferimento e/o al recupero di volumetrie incongrue (manufatti rurali e/o artigianali dismessi).

Inoltre la proposta di legge favorisce e incentiva la pianificazione d'area vasta, valorizzando il piano strutturale intercomunale, che, insieme alla conferenza di copianificazione diventa il riferimento qualificante per garantire una progettazione unitaria e multisetoriale delle trasformazioni a livello sovralocale.

Conseguentemente, è stata inoltrata alla Regione Toscana la richiesta formale di indizione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 65/2014.

**A questo scopo è stata predisposta la presente relazione tecnica che contiene l'indicazione delle ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione, con la specificazione delle quantità e delle funzioni previste per ogni territorio comunale elencate qui di seguito.**

## **5. Schede Oggetto di Copianificazione**



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Bientina**  
**Sigla: ---**

**Scala: 1:25000**  
**ST (mq): ---**

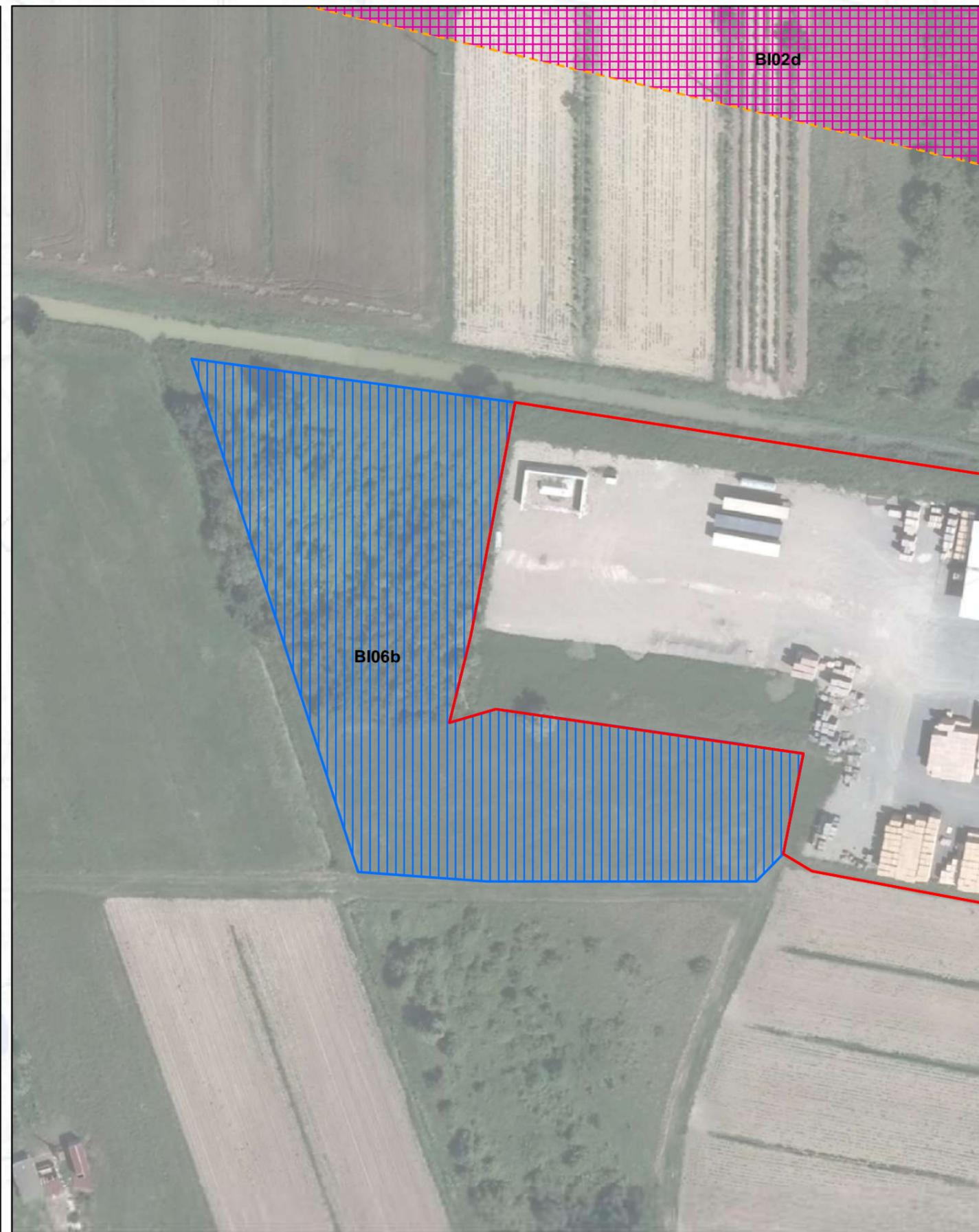
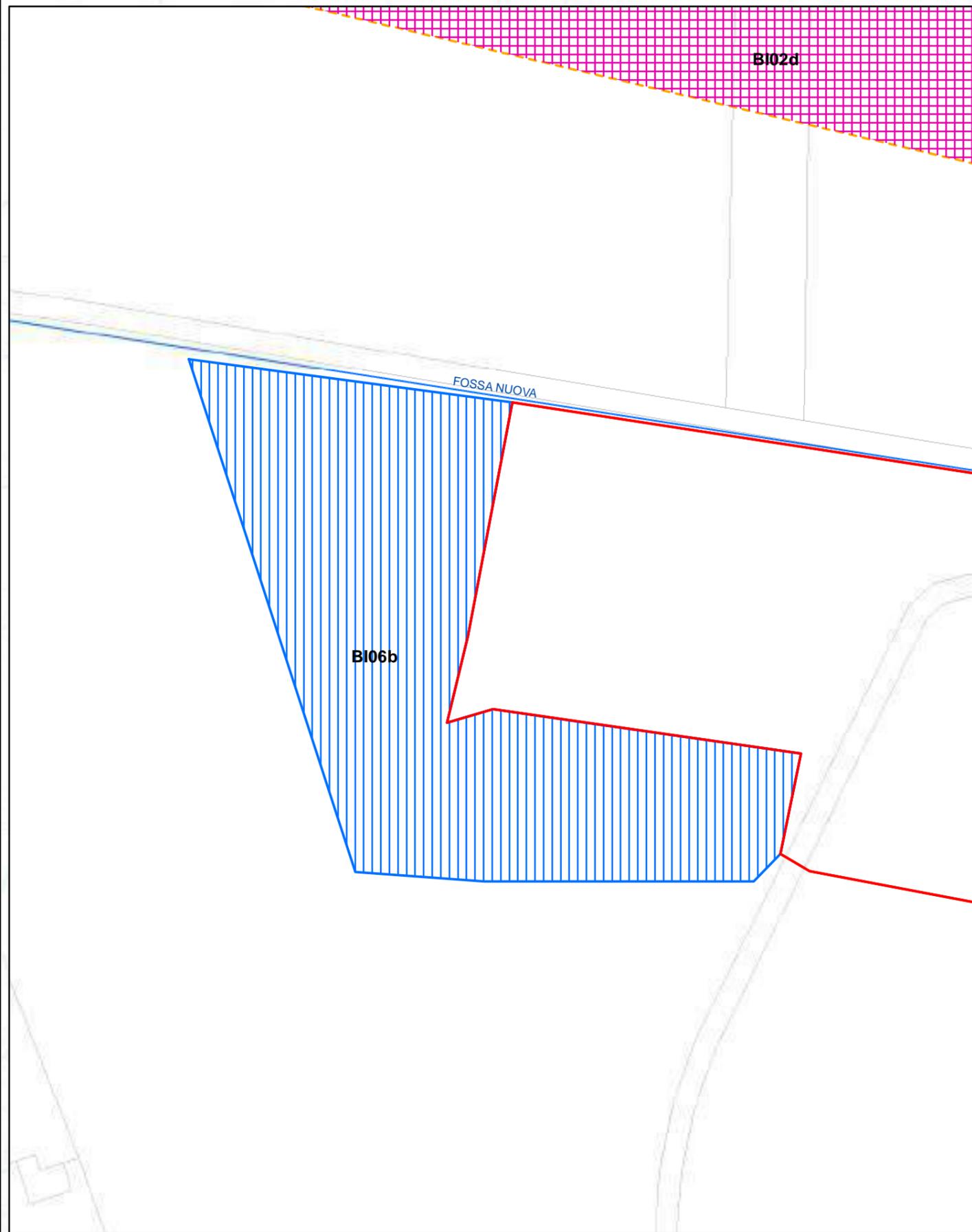
Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)

- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





BI02d

BI02d

FOSSA NUOVA

BI06b

BI06b

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianizzazione

Località: **Bientina**  
Sigla: **BI06b**

Scala: **1:1000**  
ST (mq): **6306**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)

- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di: BIENTINA (PI)</b>	PSI BI06d
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art. 224</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	3.153	-	6.305	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>	-	-	-	-	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )	-	-	-	-	-					
- Turistico ricettivo	-	-	-	-	-					
- Direzionale e di servizio	-	-	-	-	-					
- Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-					
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	-	-	-	-	-					
- Infrastrutture	-	-	-	-	-					

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

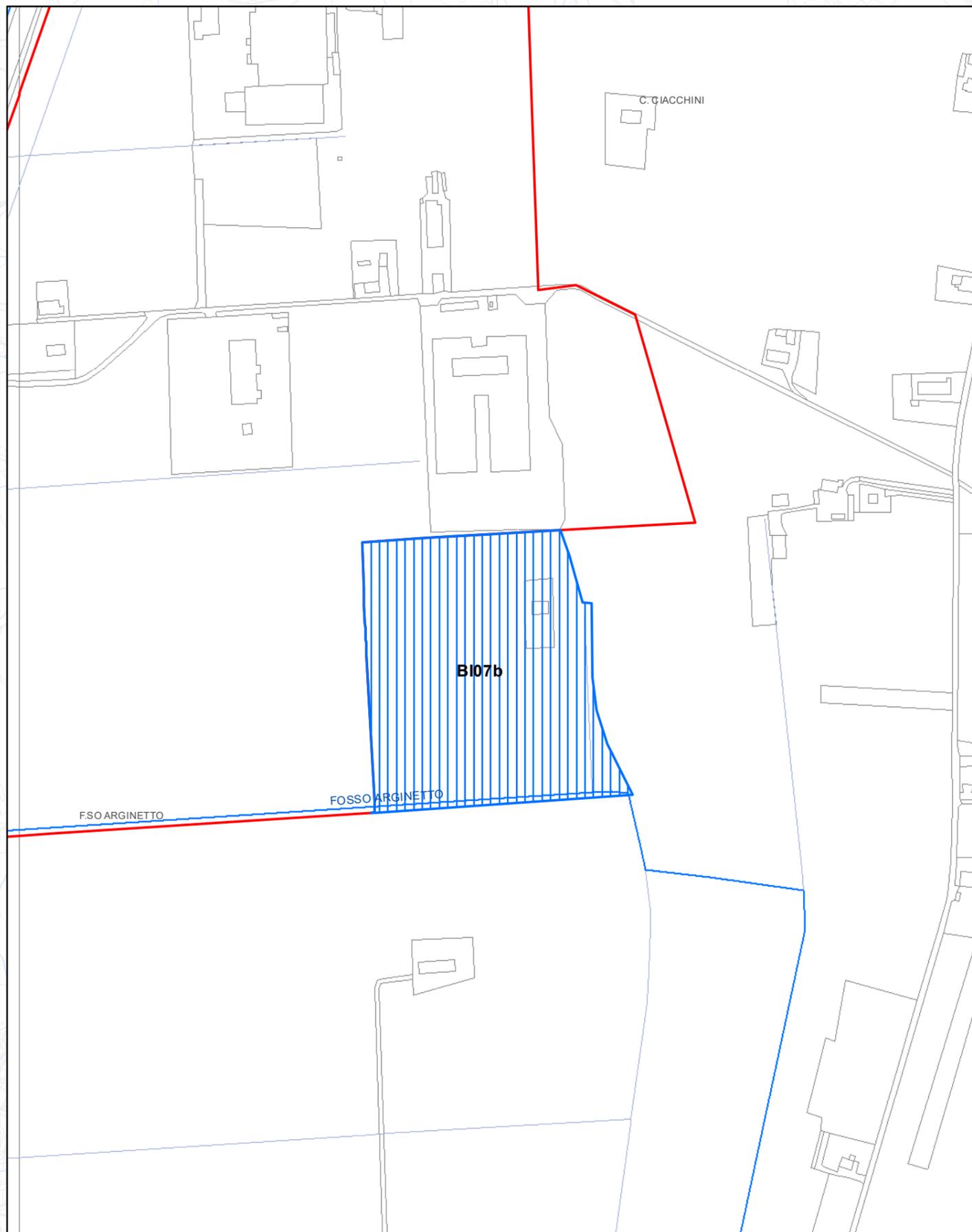
### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

### Annotazioni:

**Si fa presente che la quantità di St relativa alla voce "Infrastrutture" è comprensiva della quantità di St riconducibile alla definizione di "DT", art.5 del Reg. 39/R/2018; si fa presente inoltre che per quanto concerne la quantità di St relativa alla voce Residenziale, questa è riconducibile alle aree individuate per l'atterraggio della S.E. frutto degli interventi di perequazione, come evidenziato all'interno della relazione di accompagnamento alla Conferenza di Co-Pianificazione.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: **Bientina**  
Sigla: **B107b**

Scala: **1:5000**  
ST (mq): **64780**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di: BIENTINA (PI)</b>	PSI BI07d
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art. 224</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	42,33	-	60,47	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>	-	-	-	-	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )	-	-	-	-	-					
- Turistico ricettivo	-	-	-	-	-					
- Direzionale e di servizio	-	-	-	-	-					
- Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-					
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	-	-	-	-	-					
- Infrastrutture	-	-	-	4.470	-					

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

**Annotazioni:**

**Si fa presente che la quantità di St relativa alla voce "Infrastrutture" è comprensiva della quantità di St riconducibile alla definizione di "DT", art.5 del Reg. 39/R/2018; si fa presente inoltre che per quanto concerne la quantità di St relativa alla voce Residenziale, questa è riconducibile alle aree individuate per l'atterraggio della S.E. frutto degli interventi di perequazione, come evidenziato all'interno della relazione di accompagnamento alla Conferenza di Co-Pianificazione.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

### **BI07b Pratogrande - Area a Sud-Est comparto 1 per ampliamento attività produttive**

L'area in oggetto si trova nell' U.T.O.E. della Pianura bonificata di Bientina (PSIV) all'esterno Insediamento Urbano di Pratogrande, a prevalente carattere produttivo (PO), facente parte dell'UTOE del Territorio Urbanizzato (PSIV), area che si estende lungo la SP-3 Bientina/Altopascio. L'area in esame confina a Nord con l'area dello stabilimento della "Genesis Yachtline S.r.l.", filiale del gruppo "Yachtline 1618 S.p.a.", azienda che progetta e realizza arredamenti di lusso per yachts e che ha un ruolo di primo piano nell'economia del Comune di Bientina. L'obbiettivo del PO è quello di consentire l'ampliamento delle strutture dell'azienda sopra citata al fine di aumentare gli spazi di produzione in considerazione delle necessità di montaggio in scala reale a livello di fabbrica dei prodotti finiti.

#### **Dal punto di vista grafico**

**Per l'area di Pratogrande - Area a Sud-Est comparto 1 per ampliamento attività produttive, l'accoglimento della proposta, ampliamento sud-est dell'area produttiva contenuta all'interno del Territorio Urbanizzato, è stata subordinata, come compensazione, alla riduzione delle aree produttive esistenti nel comparto di Prato grande, nel territorio urbanizzato, in quanto ancora in buona parte inutilizzate. Per tale ragione il PO ha operato una riduzione del perimetro del territorio urbanizzato nella parte nord del comparto produttivo di Pratogrande.**

#### **Dal punto di vista normativo**

**Per l'area di Pratogrande - Area a Sud-Est comparto 1 per ampliamento attività produttive**, devono essere rispettate le Direttive correlate della Disciplina d'uso contenute nella sezione 6 della Scheda d'Ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera e gli obbiettivi specifici dei tessuti insediativi recenti contermini.

#### Scheda d'ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera: Disciplina d'uso

direttiva 1.4 -evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi:

*nello specifico ai fini del rispetto della presente direttiva dovrà essere ridotto il perimetro del territorio urbanizzato nella parte nord del comparto produttivo di Pratogrande e l'ampliamento richiesto a sud dovrà essere allineato con il perimetro del territorio urbanizzato esistente a sud-est in modo che tutto il comparto produttivo acquisti una maggiore compattezza rispetto al territorio rurale circostante. Inoltre il perimetro di tutto il comparto produttivo di Pratogrande dovrà essere dotato al contorno di idonee fasce alberate con piante di alto fusto con specie vegetali tipiche della pianura bonificata, fatte salve le esigenze di visibilità della vicina piazzola destinata all'atterraggio e decolo di elicotteri.*

direttiva 1.3-assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

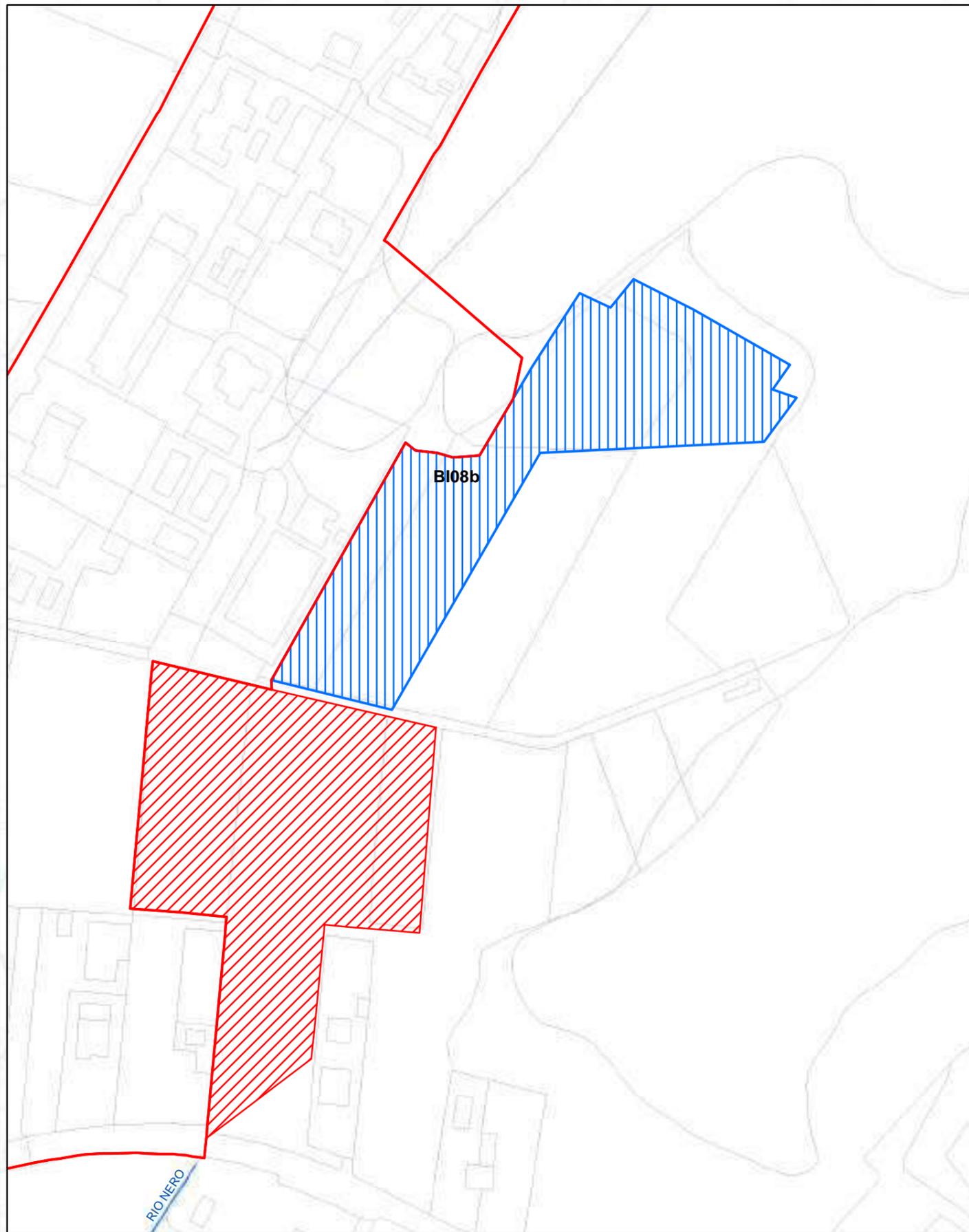
*nello specifico i nuovi manufatti nei limiti delle esigenze funzionali legate alla attività produttiva dovranno essere realizzati con materiali e tipologie simili a quelli esistenti con altezze e cromie analoghe, in modo che l'insieme del comparto produttivo abbia una unitarietà morfologica con quello esistente.*

#### Morfotipi insediativi dei tessuti urbani contermini

L'area è interessata dal morfotipo insediativo dei tessuti urbani circostanti ed in particolare il T.P.S.2 - TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA Tessuto a piattaforme produttive–commerciali–direzionali - Per quanto concerne il TPS2 devono essere perseguiti i seguenti obbiettivi specifici

- 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 produttive commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Bientina**      **Scala: 1:2000**  
**Sigla: BI08b**                      **ST (mq): 11601**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di: BIENTINA (PI)</b>	PSI BI08d
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art. 224</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	-		-	-	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>	-	-	-	-	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )	-	-	-	-	-					
- Turistico ricettivo	-	-	-	-	-					
- Direzionale e di servizio	<b>1</b>	<b>2.500</b>	-	<b>7.939</b>	-					
- Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-					
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	-	-	-	-	-					
- Infrastrutture	-	-	-	<b>4.030</b>	-					

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

### Annotazioni:

**Si fa presente che la quantità di St relativa alla voce "Infrastrutture" è comprensiva della quantità di St riconducibile alla definizione di "DT", art.5 del Reg. 39/R/2018; si fa presente inoltre che per quanto concerne la quantità di St relativa alla voce Residenziale, questa è riconducibile alle aree individuate per l'atterraggio della S.E. frutto degli interventi di perequazione, come evidenziato all'interno della relazione di accompagnamento alla Conferenza di Co-Pianificazione.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

### **BI08b Bientina 3 - Area a Sud Fossa Nuova per ampliamento "Toscana Pallets"**

La zona in oggetto è adiacente allo stabilimento della "Toscana Pallets", azienda dedita alla produzione di pallets in legno per trasporto merci che lavora per il mercato interno ed estero ed occupa attualmente circa 80/90 addetti. Tale azienda si trova all'interno dell'Insediamento Urbano di Bientina a prevalente carattere residenziale (PO) nell'UTOE del Territorio Urbanizzato (PSIV), lungo la Via del Monte Ovest (SP 25 Vicopisano-Santa Maria a Monte). L'attività si svolge all'interno degli edifici ed i piazzali esterni sono in buona parte occupati da materia prima, legname per la produzione dei pallets e prodotti finiti, pallets da sottoporre ad essiccazione e successivamente pronti per il trasporto all'esterno. L'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione si trova sul lato Ovest all'esterno della piccola zona produttiva posta lungo la strada provinciale Santa Maria a Monte-Vicopisano, all'interno della U.T.O.E. della Pianura bonificata di Bientina (PSIV). e confina a Nord con il corso della Fossa Nuova e ad Est con la zona produttiva di cui costituisce l'ampliamento. La stessa area produttiva ha già avuto nel corso del 2013/2014 un ampliamento per la realizzazione di un'area a servizi (piazzali per depositi materiale di lavorazione e finiti, essiccazione) a Sud della Fossa Nuova in continuità con la struttura principale e con l'area oggi richiesta di cui viene a costituire un prolungamento verso Ovest. L'obiettivo del PO è quello di permettere l'ampliamento dello spazio destinato al deposito del materiale finito e allo stoccaggio di semilavorato al fine di aumentare la produttività dell'azienda.

#### **Dal punto di vista grafico**

**Per l'area di Bientina 3 - Area a Sud Fossa Nuova per ampliamento "Toscana Pallets", la Conferenza ha accolto l'impianto della proposta comunale dando esclusivamente prescrizioni normative.**

#### **Dal punto di vista normativo**

**Per l'area di Bientina 3 - Area a Sud Fossa Nuova per ampliamento "Toscana Pallets",** devono essere rispettate le Direttive correlate della Disciplina d'uso contenute nella sezione 6 della Scheda d'Ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera e gli obiettivi specifici dei tessuti insediativi recenti contermini.

Scheda d'ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera: Disciplina d'uso

direttiva 1.4 -evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi:

*nello specifico ai fini del rispetto della presente direttiva le tettoie di stoccaggio dovranno essere opportunamente occultate al contorno con barriere verdi piantumate con alberi di alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo dall'esterno. Ciò dovrà essere fatto anche per le tettoie già esistenti di cui quelle oggetto di conferenza di co-pianificazione costituiscono l'ampliamento.*

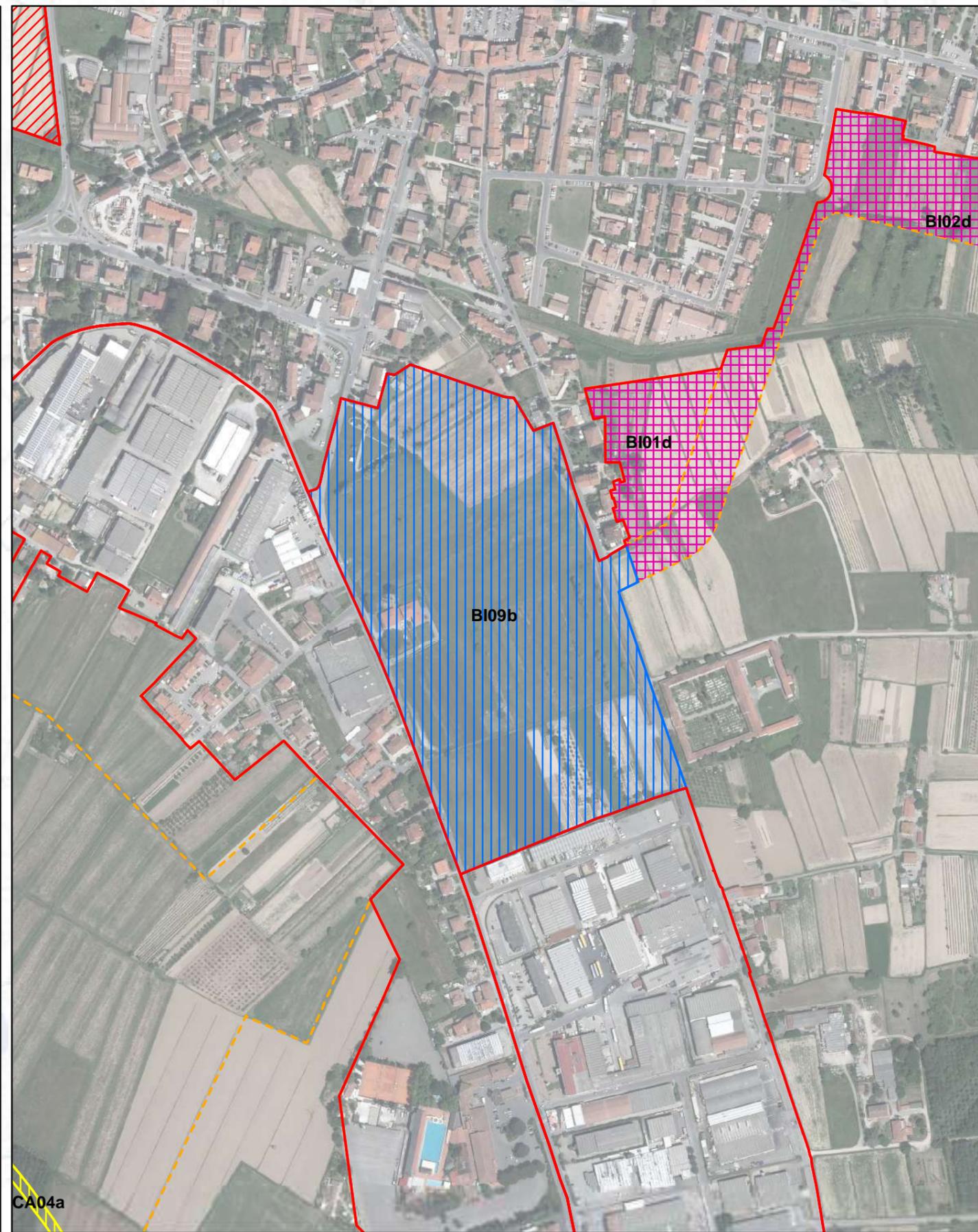
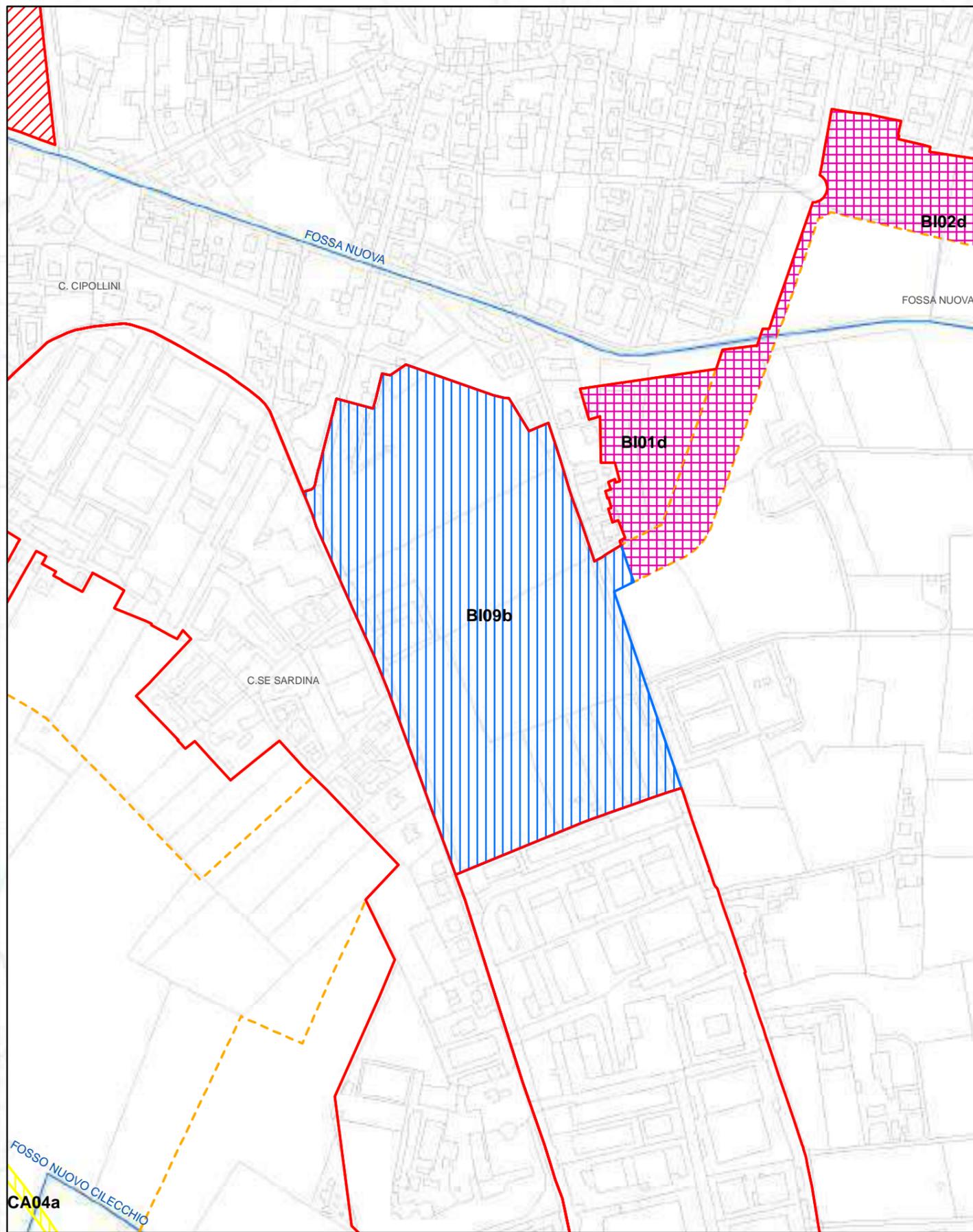
direttiva 1.3-assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

*nello specifico le nuove tettoie di stoccaggio dovranno essere realizzate con gli stessi materiali e tipologie di quelle esistenti (metallo), in modo che l'insieme delle strutture di servizio alla attività produttiva esistente abbia una unitarietà morfologica, quand'anche estranea al territorio rurale trattandosi di attività produttive*

Morfotipi insediativi dei tessuti urbani contermini

L'area è interessata dal morfotipo insediativo dei tessuti urbani circostanti ed in particolare il T.R.8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa Tessuto lineare - Per quanto concerne il TR8 devono essere perseguiti i seguenti obiettivi specifici

- 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.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Bientina**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: BI09b**              **ST (mq): 119602**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di: BIENTINA (PI)</b>	PSI BI09d
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art. 224</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	-		-	-	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>	<b>2</b>	<b>26448</b>	-	<b>37,84</b>	-					
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )	-	-	-	-	-					
- Turistico ricettivo	-	-	-	-	-					
- Direzionale e di servizio	-	-	-	-	-					
- Commerciale all'ingrosso	-	-	-	-	-					
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	-	-	-	-	-					
- Infrastrutture	-	-	-	<b>69,76</b>	<b>5393</b>					

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

**Annotazioni:**

**Si fa presente che la quantità di St relativa alla voce "Infrastrutture" è comprensiva della quantità di St riconducibile alla definizione di "DT", art.5 del Reg. 39/R/2018; si fa presente inoltre che per quanto concerne la quantità di St relativa alla voce Residenziale, questa è riconducibile alle aree individuate per l'atterraggio della S.E. frutto degli interventi di perequazione, come evidenziato all'interno della relazione di accompagnamento alla Conferenza di Co-Pianificazione.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

## **BI09b Bientina 2 - Aree Ex-Fattoria Medicea per attuazione "Parco urbano del paleoalveo"**

L'area costituisce la parte residuale dell'aveo originario dell'Arno, posta all'interno della U.T.O.E. della Pianura bonificata di Bientina (PSIV), fra l'Insediamento Urbano di Bientina, a prevalente carattere residenziale (PO) e l'Insediamento Urbano del Paleoalveo dell'Arno, a prevalente carattere produttivo/commerciale/direzionale (PO), facenti parte dell'UTOE del Territorio Urbanizzato (PSIV).;

Sia il P.S. che il R.U. vigenti hanno inteso salvaguardare quest'area, divenuta successivamente parte della fattoria medicea, a testimonianza di questa antica funzione territoriale. Gli obiettivi posti dal P.S. e dal R.U. vigenti, di carattere pubblicistico e ambientale, hanno avuto difficoltà ad attuarsi per il carattere privato dell'area e per l'esiguità della stessa a mantenere una efficiente destinazione rurale, per cui nella realtà essa ha rappresentato un vuoto urbano incuneato nel tessuto dell'edificato produttivo e residenziale con scarsa possibilità di essere utilizzato per le finalità previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti. Quest'area mantiene i caratteri di ruralità periurbana, con alcune intrusioni di destinazioni di tipo urbano nella parte più vicina all'abitato di Bientina, mentre la parte posta a Sud, più vicina alla zona produttiva, è priva di manufatti o edifici ad eccezione di un parcheggio a servizio del cimitero lungo la via di San Piero. L'area, pur agricola, si presenta pertanto come un vuoto urbano pressoché incolto dove il carattere di testimonianza storica di fatto non è rilevabile se non attraverso la documentazione storico cartografica e letteraria. Obiettivo del PO è quello di identificare in maniera definitiva questo vuoto urbano esaltandone il carattere testimoniale di area residuale dell'alveo originario dell'Arno con l'acquisizione al demanio pubblico della parte Sud dell'intera area, meno compromessa urbanisticamente, per farla divenire un parco urbano pubblico dove gli elementi di testimonianza storica possano divenire criteri di progettazione del parco stesso, in modo che la memoria di questo luogo sia fisicamente percepita da tutti e nel contempo esso costituisca anche un filtro fra l'Insediamento Urbano di Bientina, a prevalente carattere residenziale e l'Insediamento Urbano del Paleoalveo dell'Arno, a prevalente carattere produttivo/commerciale/direzionale. Per realizzare tale obiettivo il PO ha proposto alla Conferenza di CO-pianificazione di trasformare la parte posta a Nord, già compromessa urbanisticamente, con l'obiettivo di acquisire gratuitamente attraverso compensazione e perequazione urbanistica la parte Sud del comparto; gli operatori privati oltre a cedere gratuitamente l'area del futuro "Parco urbano del Paleoalveo", dovranno anche realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per la trasformazione dell'area posta a Nord da destinare comunque a funzioni commerciali compatibili con quelle del Insediamento Urbano di Bientina

### **Dal punto di vista grafico**

**Per l'area di Bientina 2 - Aree Ex-Fattoria Medicea per attuazione "Parco urbano del paleoalveo", la Conferenza ha accolto l'impianto della proposta comunale dando esclusivamente prescrizioni normative, di seguito descritte.**

### **Dal punto di vista normativo**

**Per l'area di Bientina 2 - Aree Ex-Fattoria Medicea per attuazione "Parco urbano del paleoalveo",** devono essere rispettate le Direttive correlate della Disciplina d'uso contenute nella sezione 6 della Scheda d'Ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera e gli obiettivi specifici dei tessuti insediativi recenti contermini.

#### Scheda d'ambito 08 Piana Pisa Livorno Pontedera: Disciplina d'uso

direttiva 1.4 -evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi:

*nello specifico il PO dovrà limitare gli interventi di trasformazione nella parte nord del comparto, così come proposto negli obiettivi della conferenza di co-pianificazione, lasciando inedita la parte sud da destinare a parco urbano del Paleoalveo, favorendo, oltre che il mantenimento e il riconoscimento pubblico di una testimonianza storica dell'originario corso del fiume Arno, anche una importante connessione ecologica con la campagna ad est e varchi di visuale pubblica verso le colline delle Cerbaie; il PO dovrà inoltre prescrivere alle fasi successive di pianificazione attuativa che l'assetto urbano nella parte nord del comparto sia ordinato dal punto di vista degli allineamenti del nuovo edificato verso le strade pubbliche esistenti e di progetto dando centralità agli spazi pubblici: in particolare nella parte sud verso il comparto destinato a parco il nuovo fronte dell'edificato dovrà essere allineato con l'edificio esistente sì da creare un fronte edilizio continuo verso lo spazio pubblico del parco e verso la Via Marco Polo.*

direttiva 1.3-assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

*nello specifico, considerato che l'attuale assetto tipologico al contorno appare assai disorganico e disomogeneo, il piano attuativo convenzionato attraverso cui si dovrà dare attuazione alla pianificazione urbanistica prefigurata dal PO dovrà conferire a tutto il comparto un assetto planivolumetrico omogeneo dal punto di vista tipologico, dei materiali da utilizzare e delle cromie dei nuovi edifici in modo che tutta l'area si configuri come porta d'ingresso al capoluogo e costituisca anche un incentivo al miglioramento estetico dell'edificato esistente al contorno.*

#### Morfotipi insediativi dei tessuti urbani contermini

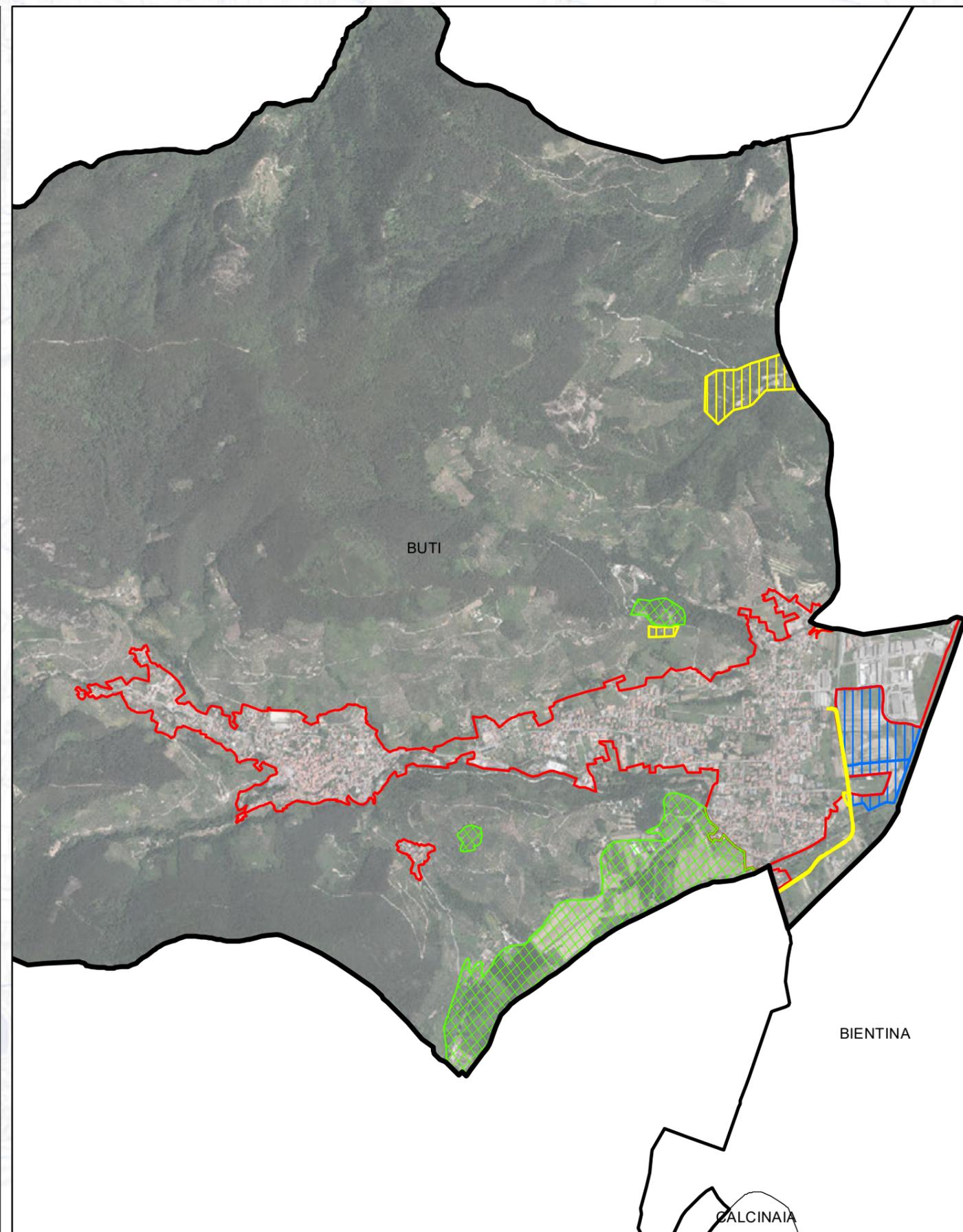
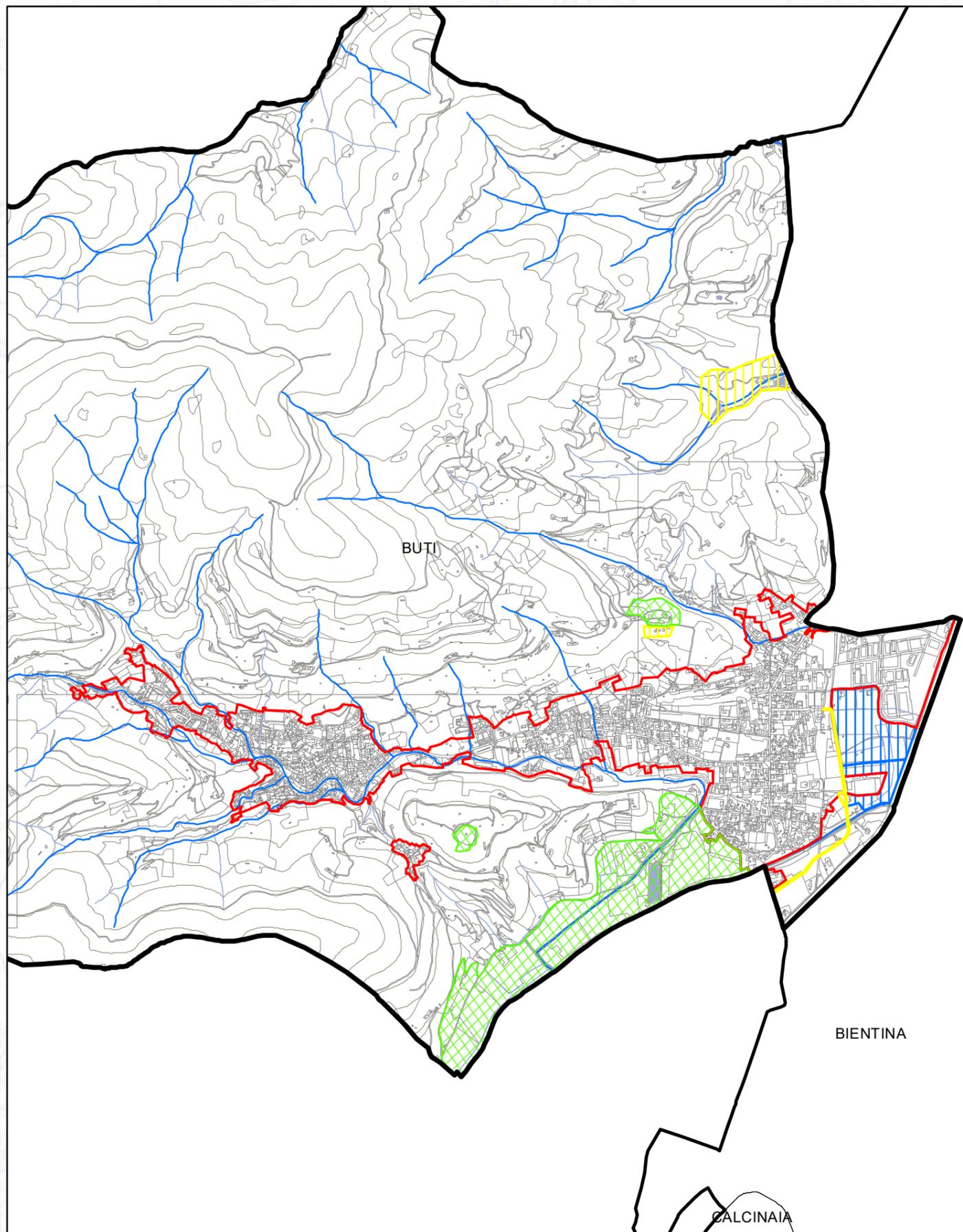
L'area è interessata dai morfotipi insediativi dei tessuti urbani circostanti ed in particolare il TR6. R.6 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA. Tessuto a tipologie miste a nord (art.27.2 NTA) e il TPS1. TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA Tessuto a proliferazione produttiva lineare a sud. (art. 27.3delle NTA)

Per quanto concerne il TR6 devono essere perseguiti i seguenti obiettivi specifici

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 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).

Per quanto concerne il TPS1 devono essere perseguiti i seguenti obiettivi specifici:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: ---

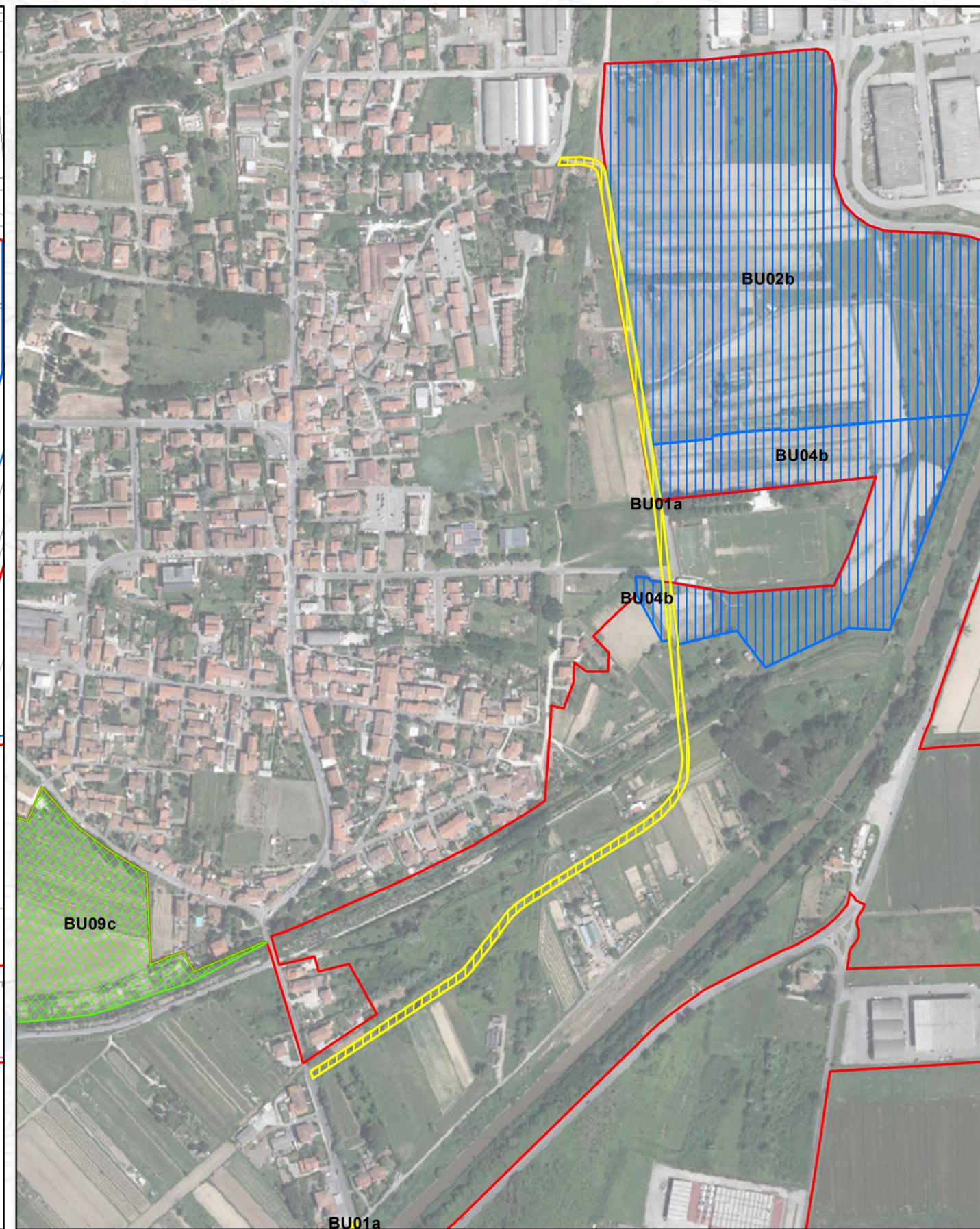
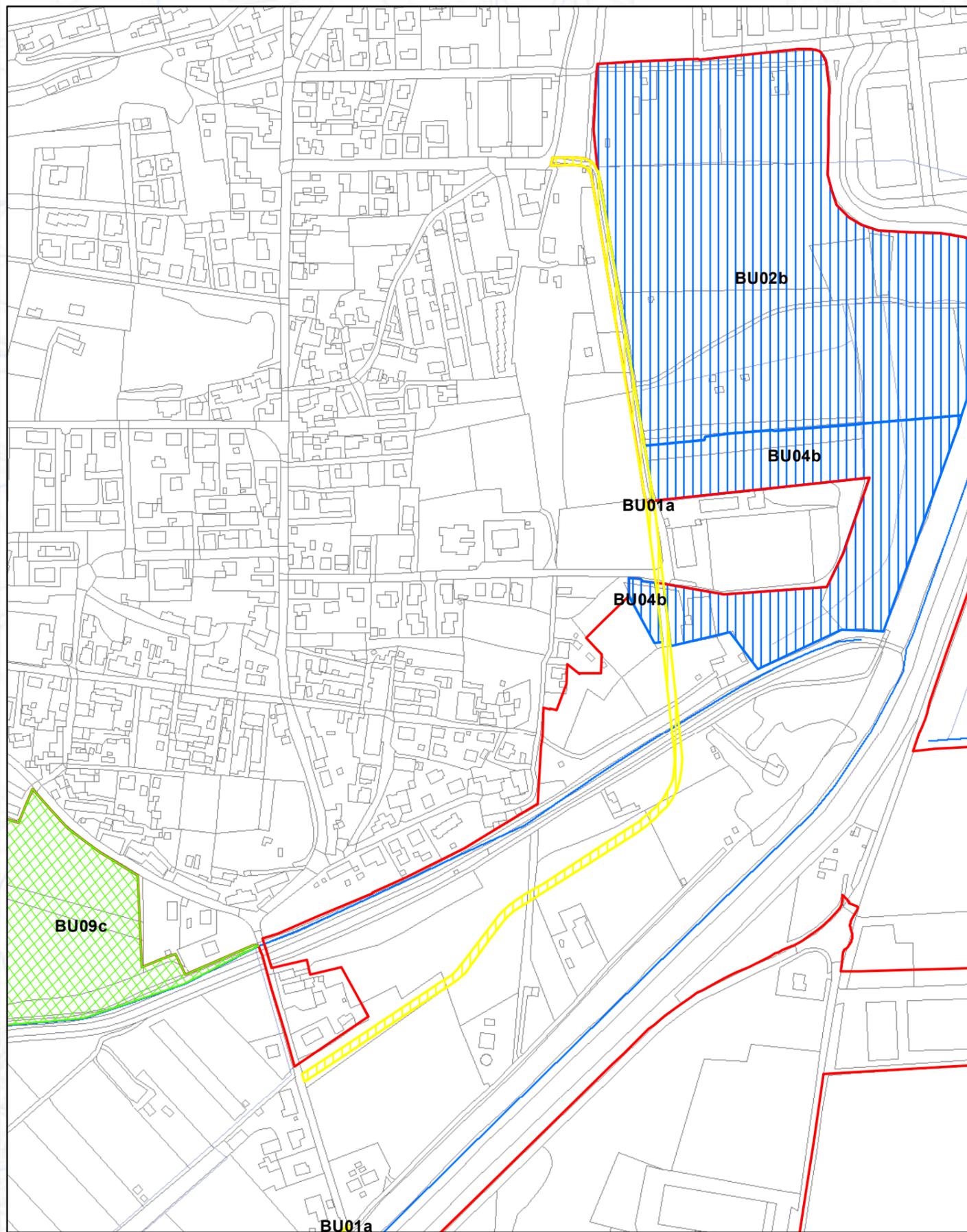
Scala: 1:25000  
ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Buti  
Sigla: BU01a**

**Scala: 1:5000  
ST (mq): 9343**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - Area BU01a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.)	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			9.343						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

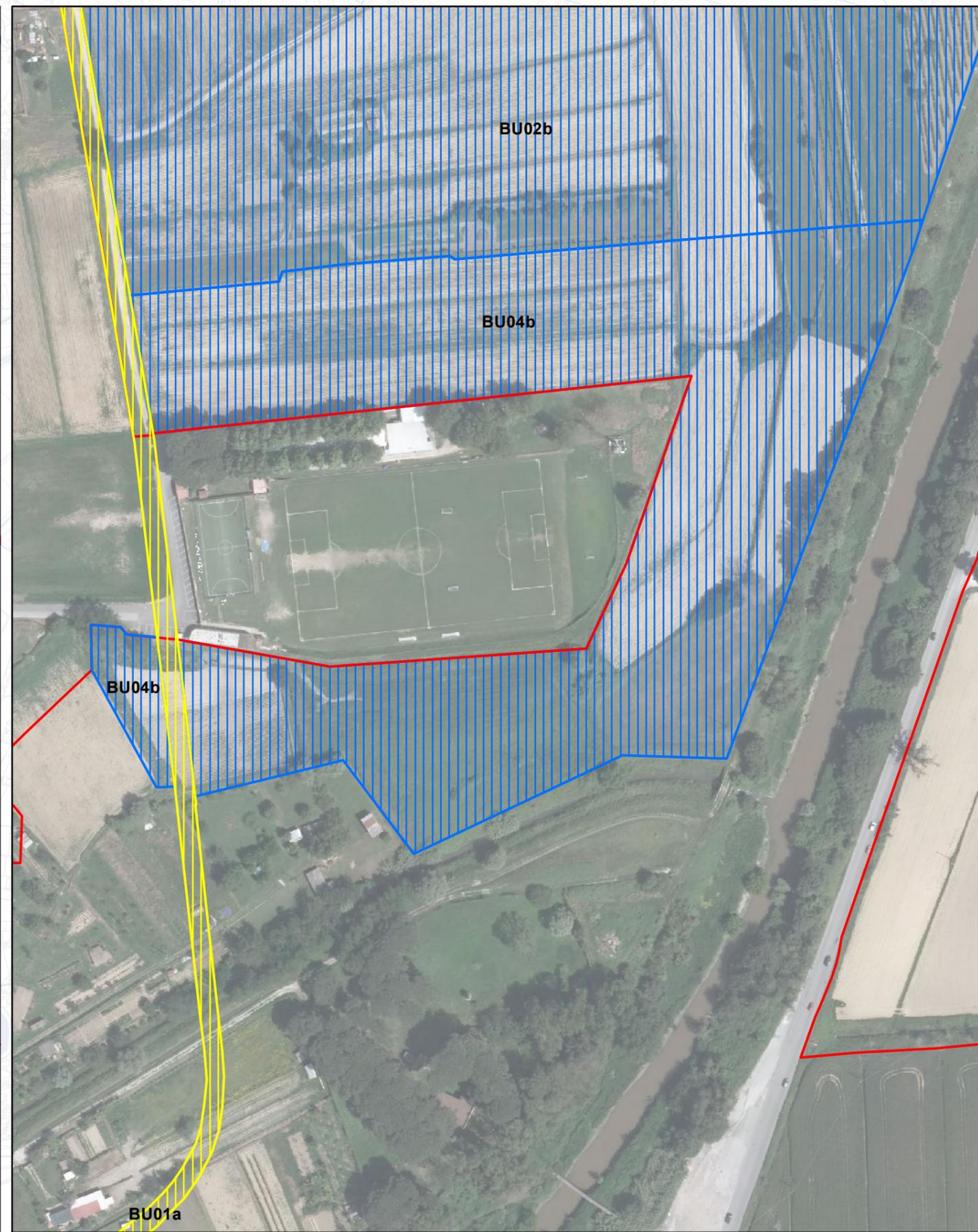
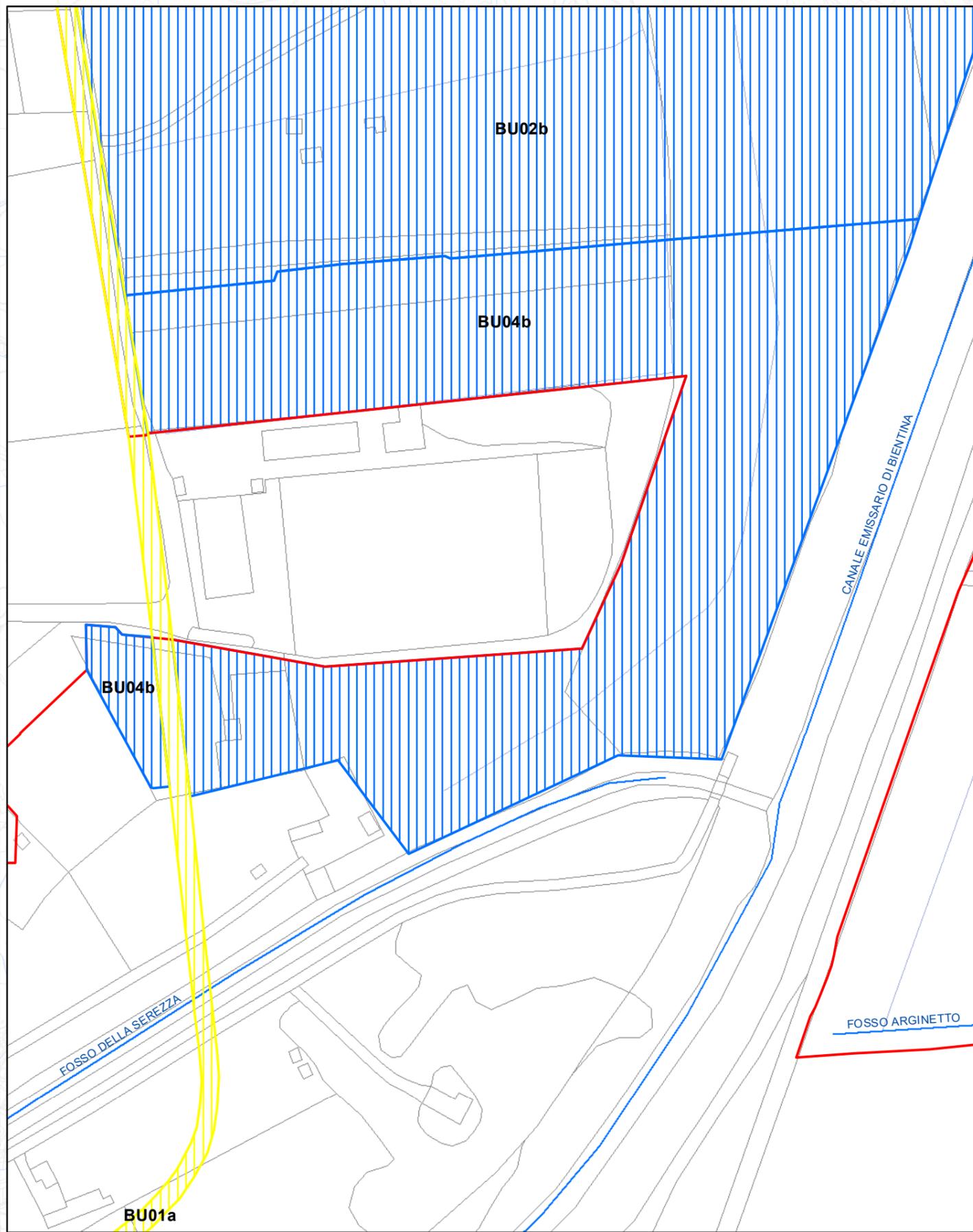
**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PREVISIONE DI NUOVA VIABILITA' COMUNALE

La previsione è relativa ad una ipotesi di nuova viabilità comunale con funzione di collegamento dell'insediamento urbano di Cascine con l'area degli impianti sportivi e la futura area per insediamenti produttivi di cui al successivo punto BU02a. Nel tratto più meridionale, la nuova viabilità assume il ruolo di bypass dell'abitato di Cascine, raccordandosi direttamente con la SS 439 a sud del Fosso Serezza. Il nuovo tracciato viario riveste pertanto una duplice valenza:

a) nel primo tratto, corrispondente ad una previsione di adeguamento di una viabilità esistente a carattere locale che collega via Pascoli con via Eroi dello Spazio, la strada di progetto si colloca a cerniera tra l'ambito produttivo e dei servizi (area artigianale e sportiva attuali e di previsione) e l'ambito di riqualificazione urbana commesso al recupero ed alla valorizzazione dell'asse della ex ferrovia Pontedera - Lucca, al quale sia il Piano comunale vigente che il nuovo Piano Strutturale intercomunale attribuiscono un ruolo strategico per la riqualificazione dell'intero sistema insediativo di Cascine. Il tracciato viario di previsione si propone quindi come asse di collegamento e di relazione tra le diverse parti del sistema insediativo (urbano, produttivo, dei servizi di interesse collettivo), presupposto del processo di riqualificazione e sviluppo della piana di Cascine nonché elemento organizzativo dei servizi, delle aree verdi e dei percorsi di connessione pedonale e ciclabile a scala urbana.

b) nel secondo tratto, a sud degli impianti sportivi esistenti, il tracciato stradale si configura come previsione ex-novo con funzione di bypass urbano in collegamento diretto con la S.R.T. 439 a sud del Fosso Serezza; per questo tratto la previsione di PSI assume una funzione di corridoio infrastrutturale la cui fattibilità è da valutare in una prospettiva di medio-lungo termine, anche in relazione agli aspetti tecnici ed economico collegati all'attraversamento del Serezza ed allo sviluppo complessivo del tracciato viario.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: BU04b

Scala: 1:2000  
ST (mq): 39238

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI – Area BU02a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso		
- Industriale Artigianale	1	27.500		59.661						
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	11.000		23.865						
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	5.500		11.934						
- Direzionale e di servizio	1	11.000		23.865						
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia		St NE		St NE	
-----------------------	--	-------	--	-------	--

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA CASCINE DI BUTI**

L'area, di estensione complessiva pari a circa 119.325 mq, è ubicata nella piana di Cascine, ed è delimitata a nord dagli insediamenti industriali ed artigianali esistenti, ad ovest dall'asse della ex ferrovia Pontedera-Lucca e da viabilità a carattere locale, a sud dagli impianti sportivi comunali e ad est dal canale Emissario. Attualmente è utilizzata in parte a fini agricoli, con residue superfici incolte; non sono presenti beni paesaggistici tutelati o altri vincoli sovraordinati.

L'area, di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, e si pone come il naturale ambito di espansione dell'insediamento produttivo esistente, ormai in via di saturazione.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale ha individuato l'intera area come "Zona PIP" soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Sebbene tale previsione abbia al momento perso efficacia a causa della scadenza quinquennale del RU intervenuta nel settembre 2018, l'area mantiene intatto il suo valore strategico per il consolidamento e lo sviluppo dell'importante area produttiva esistente, che, grazie alla diretta accessibilità infrastrutturale dalla SP3 Bientina Altopascio e conseguentemente dall'Autostrada A11, è in grado di rivestire anche un interesse sovracomunale.

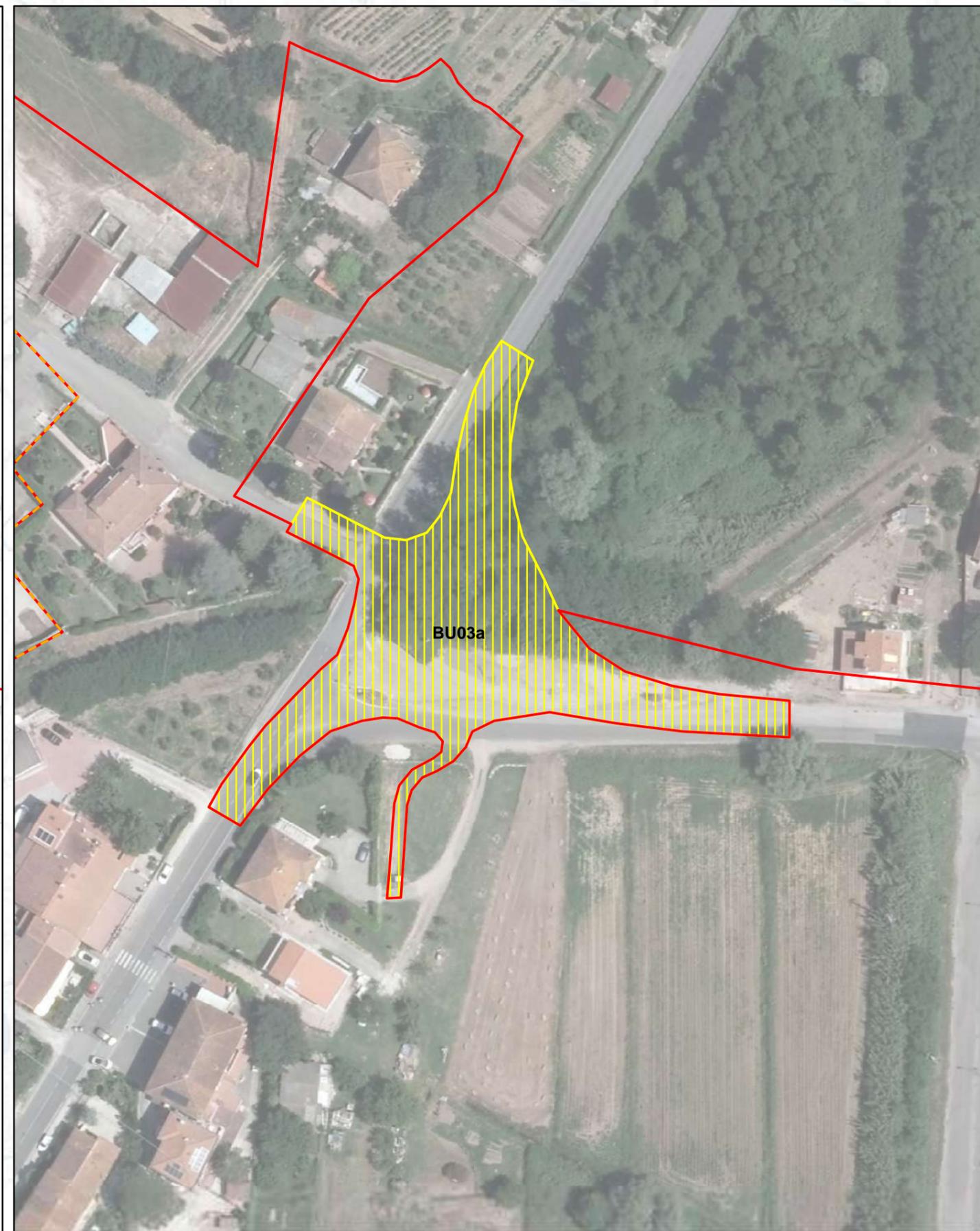
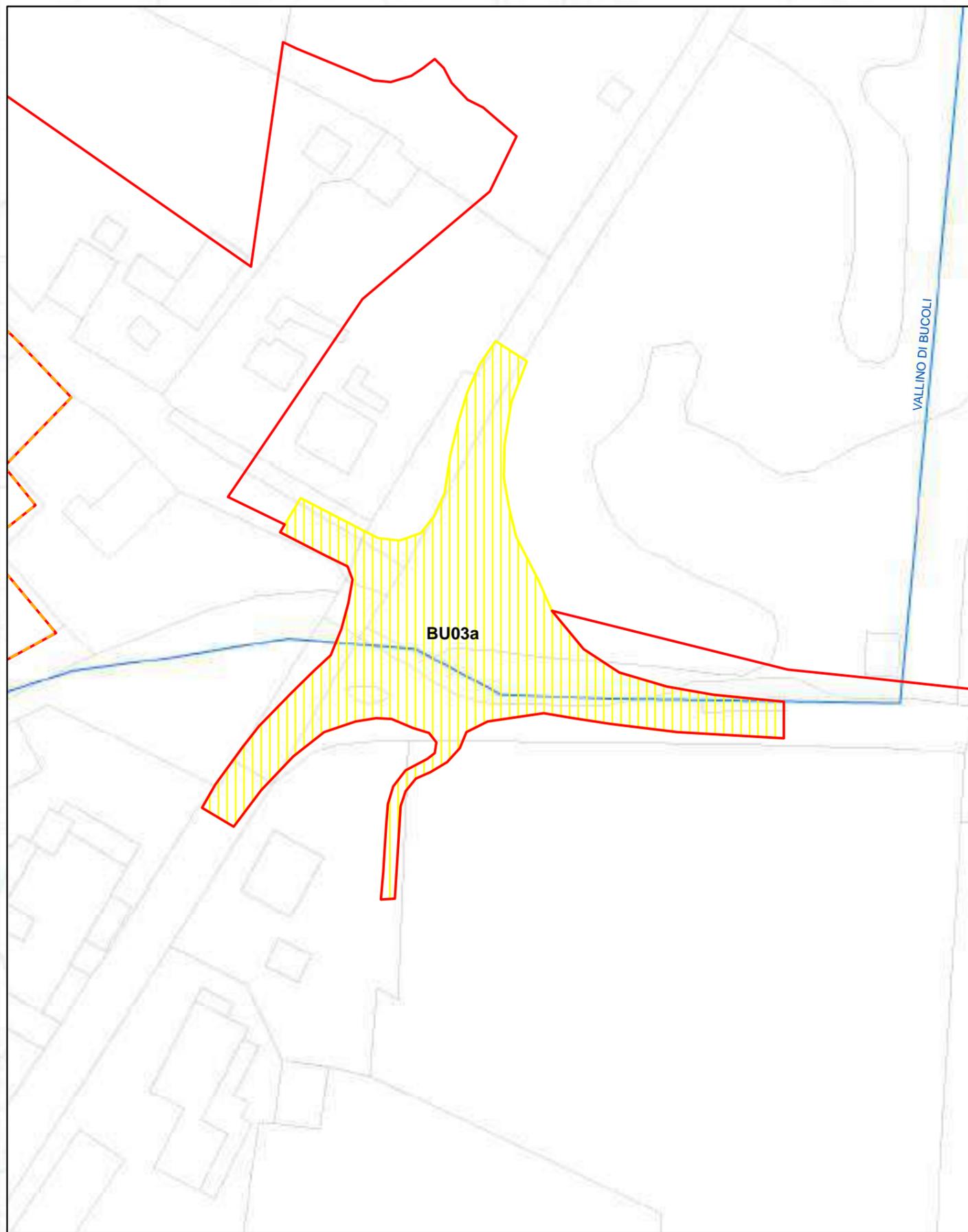
Obiettivo del Piano Strutturale Intercomunale è quindi la riconferma della destinazione dell'area come zona per insediamenti produttivi, a prevalente destinazione industriale artigianale ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali commerciale al dettaglio (con esclusione di grandi strutture di vendita), direzionale e servizi, commerciale all'ingrosso e depositi (data la particolare idoneità dell'area a funzioni collegate alla logistica).

I nuovi insediamenti produttivi, da attuare mediante uno o più Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere interventi di integrazione rispetto al contesto insediativo e territoriale, quali standard ed aree a verde ai margini del comparto con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica, nonché percorsi di collegamento funzionale, anche a carattere ciclopedonale, con la vicina area sportiva e l'insediamento urbano di Cascine.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto produttivo è pari a 55.000 mq di SE/SUL, in riconferma di quanto già previsto dal vigente Piano Strutturale.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso l'eventuale individuazione di comparti e subcomparti funzionali, le infrastrutture e gli standard urbanistici da garantire nell'attuazione degli interventi, parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Come già previsto dal vigente Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo potrà incentivare la creazione di un'area A.P.E.A., anche attraverso l'accesso a specifiche risorse e finanziamenti.

Gli studi idraulici e geologici individuano le condizioni di fattibilità delle previsioni e le modalità di superamento delle criticità collegate ad alcune zone caratterizzate da rischio idraulico.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianizzazione

**Località: Buti**  
**Sigla: BU03a**

**Scala: 1:1000**  
**ST (mq): 3137**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - Area BU03a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.)	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			3.137						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

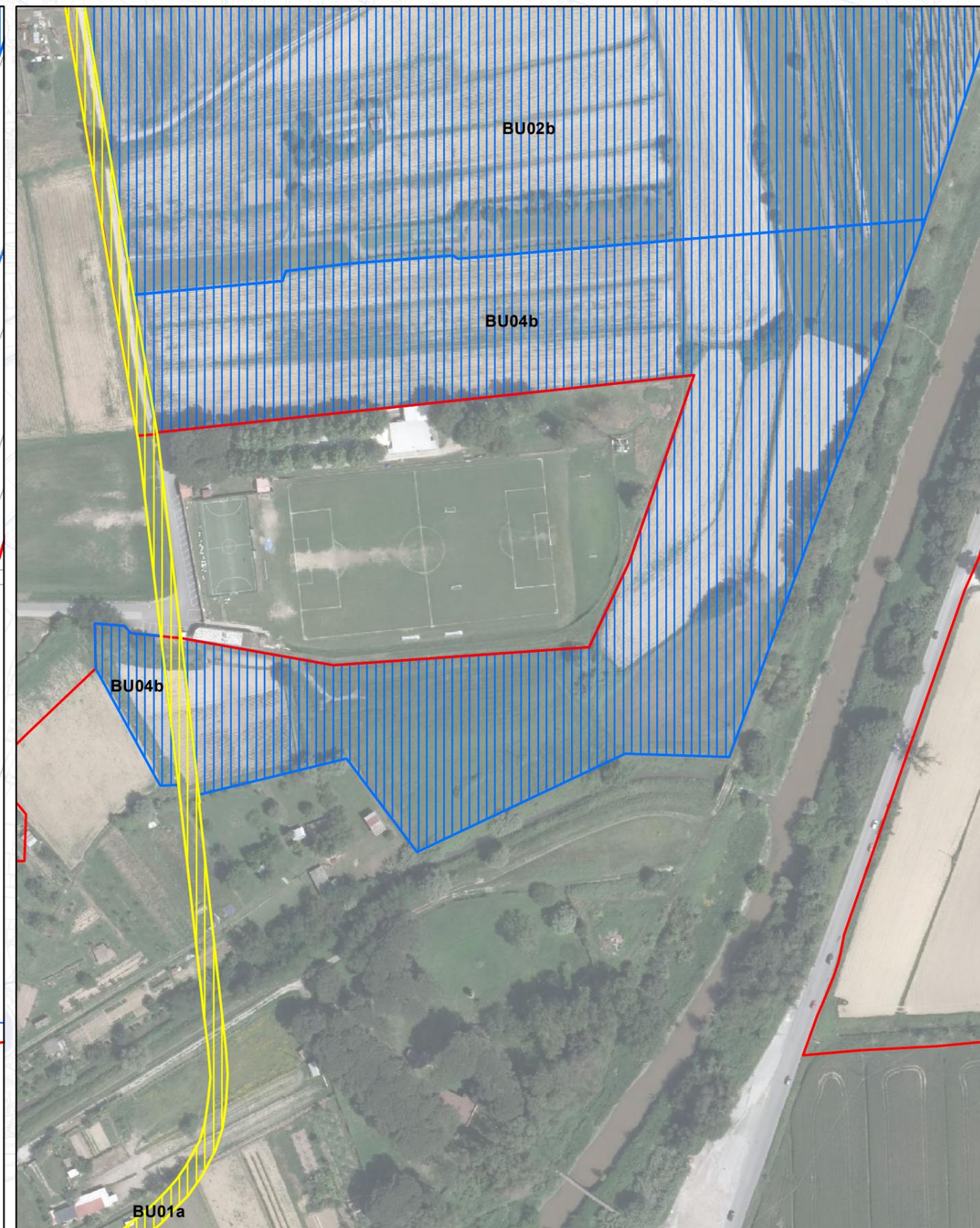
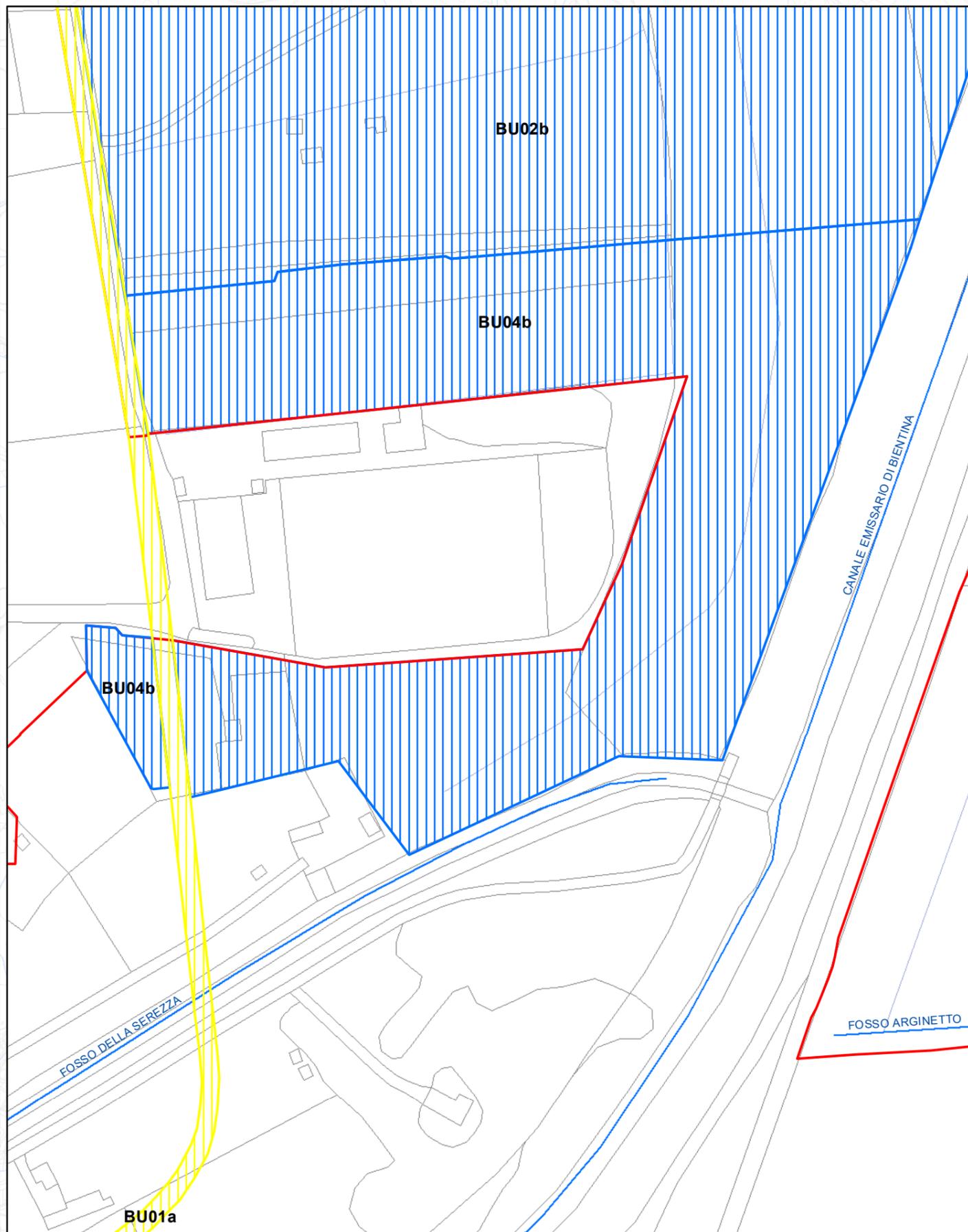
### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PREVISIONE DI NUOVA VIABILITA' REGIONALE

La previsione è relativa alla realizzazione di una rotatoria in località La Tura, in corrispondenza dell'intersezione tra la S.R.T. 439 e le strade comunali Via della Tura e Via La Ciona. L'area è individuata in base al progetto redatto dalla Provincia di Pisa, come già recepito nel vigente RU., "S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera - Variante ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel comune di Calcinaia".

La rotatoria in questione rappresenta un miglioramento dell'intersezione infrastrutturale esistente e del collegamento con la zona industriale, soprattutto sotto il profilo della sicurezza e autoregolazione del traffico pesante.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: BU04b

Scala: 1:2000  
ST (mq): 39238

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)

-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU04a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.)	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo	1	1.000		40.573							
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### AMPLIAMENTO AREA SPORTIVA CASCINE DI BUTI

L'area, di estensione complessiva pari a circa 40.573 mq, è ubicata nella piana di Cascine, in adiacenza agli impianti sportivi comunali esistenti. In particolare interessa la zona compresa tra gli impianti sportivi comunali, il Canale Emissario ad est ed il Fosso Serezza a sud. Attualmente è utilizzata in parte a fini agricoli, con residue superfici incolte. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati o altri vincoli sovraordinati.

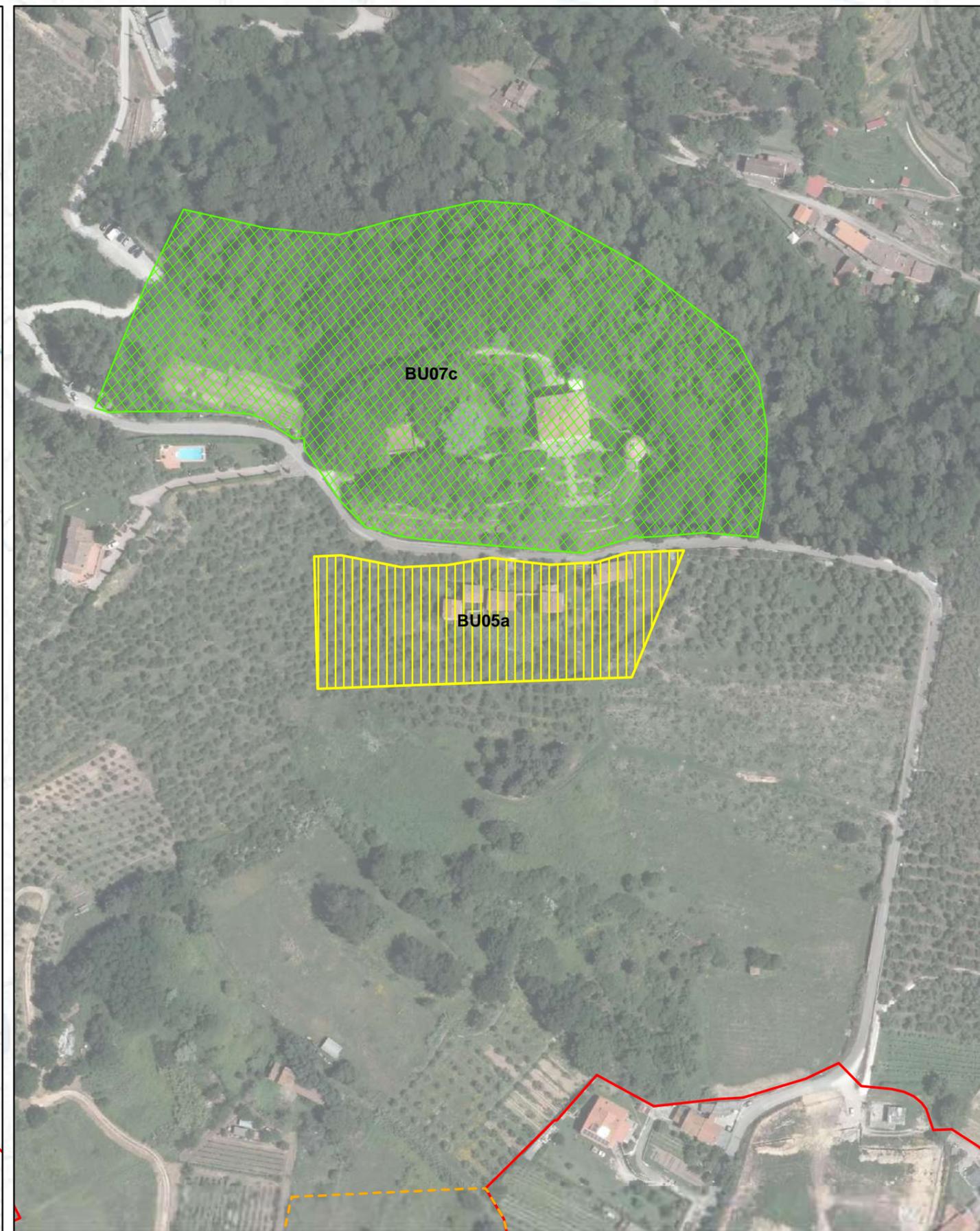
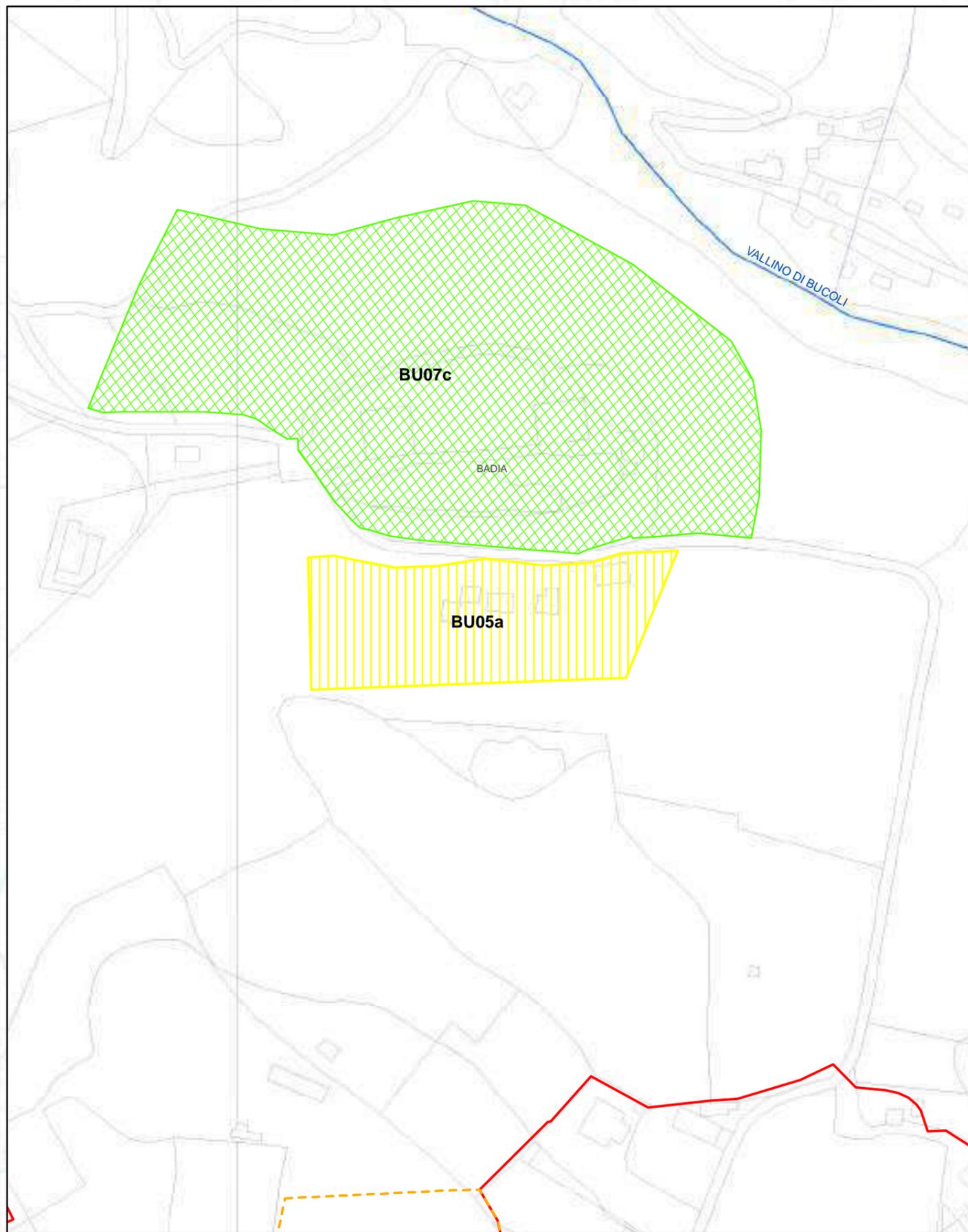
L'area, di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli impianti sportivi esistenti, e si pone come il naturale ambito di ampliamento di tali servizi. In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale già destina una parte prevalente dell'area a servizi sportivi e verde attrezzato.

Obiettivo del Piano Strutturale Intercomunale è quindi la riconferma della destinazione dell'area come zona per servizi di interesse pubblico quali attrezzature per il gioco e lo sport; in particolare è una zona destinata ad ospitare impianti sportivi coperti o scoperti e i relativi servizi, ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali aree per manifestazioni ed eventi, attività ricreative e legate al tempo libero, ecc.

L'ampliamento degli impianti sportivi e le eventuali nuove attività da insediare, da attuare mediante interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, dovranno prevedere la contestuale realizzazione di interventi di integrazione rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale, quali aree a verde attrezzate con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica (con particolare riferimento alla valorizzazione delle relazioni con i vicini corsi d'acqua), nonché percorsi ciclopedonali di collegamento l'insediamento urbano di Cascine.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto sportivo è pari a 1.000 mq di SE/SUL, finalizzati alla realizzazione degli impianti e delle strutture di servizio necessarie allo svolgimento delle funzioni previste.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Buti**  
**Sigla: BU05a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 7079**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU05a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.)</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo	1	500	565	2434	4646						
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)			300								
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il nucleo edificato situato sotto la Villa di Badia, rappresenta un agglomerato urbano rurale, di notevole importanza urbanistica, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, quale funzione complementare, alla vecchia "Badia".

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua l'area, di estensione pari a circa 7080 mq, come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente congiuntamente ad una quota di nuova edificazione che si configuri come addizione organica e coerente, per dimensioni e caratteristiche tipologiche, al nucleo esistente. Gli interventi di riqualificazione potranno prevedere anche le demolizioni delle "superfetazioni" edilizie i cui volumi potranno essere recuperati, se legittimi, e ricostruiti nell'ambito della Zona di Recupero.

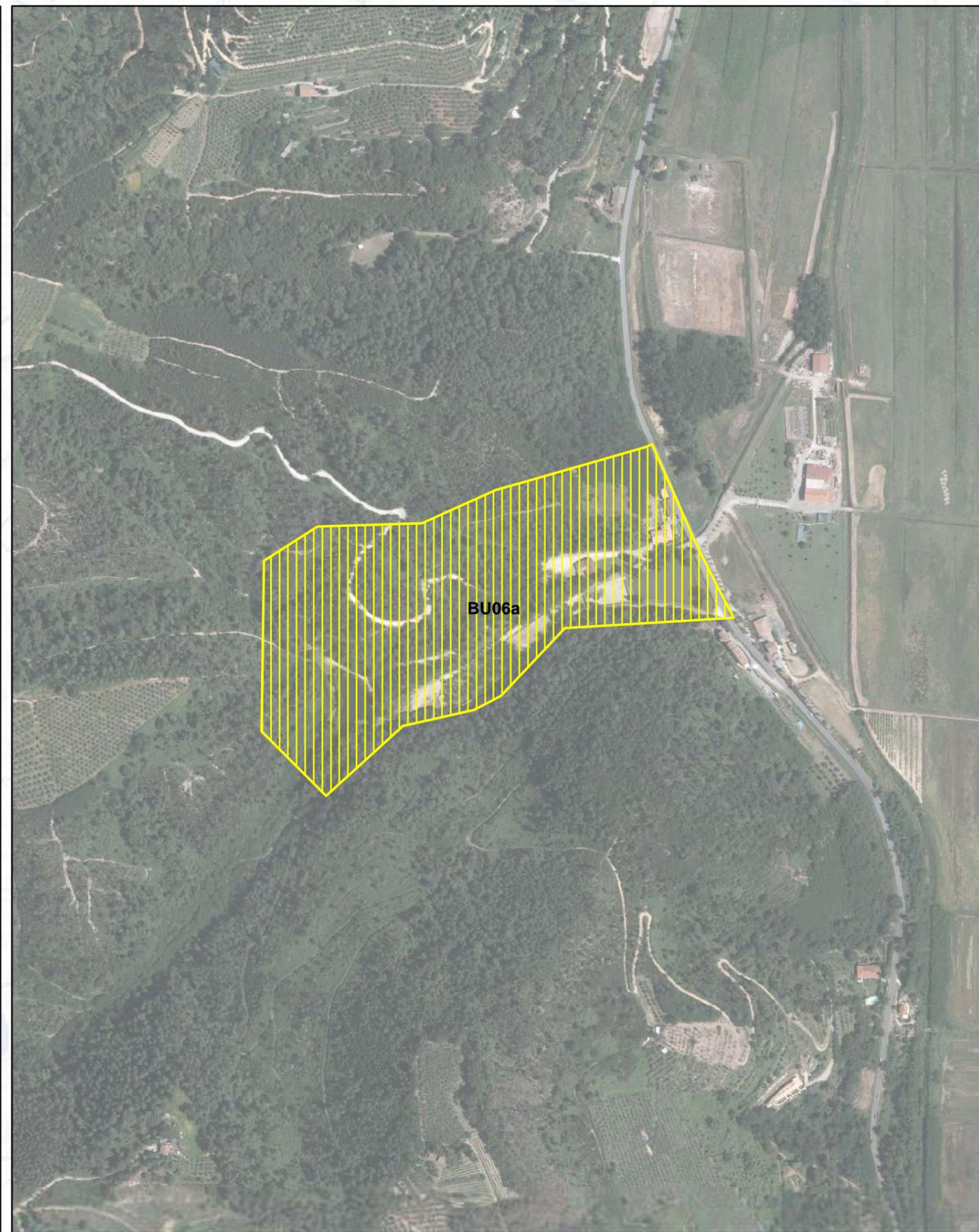
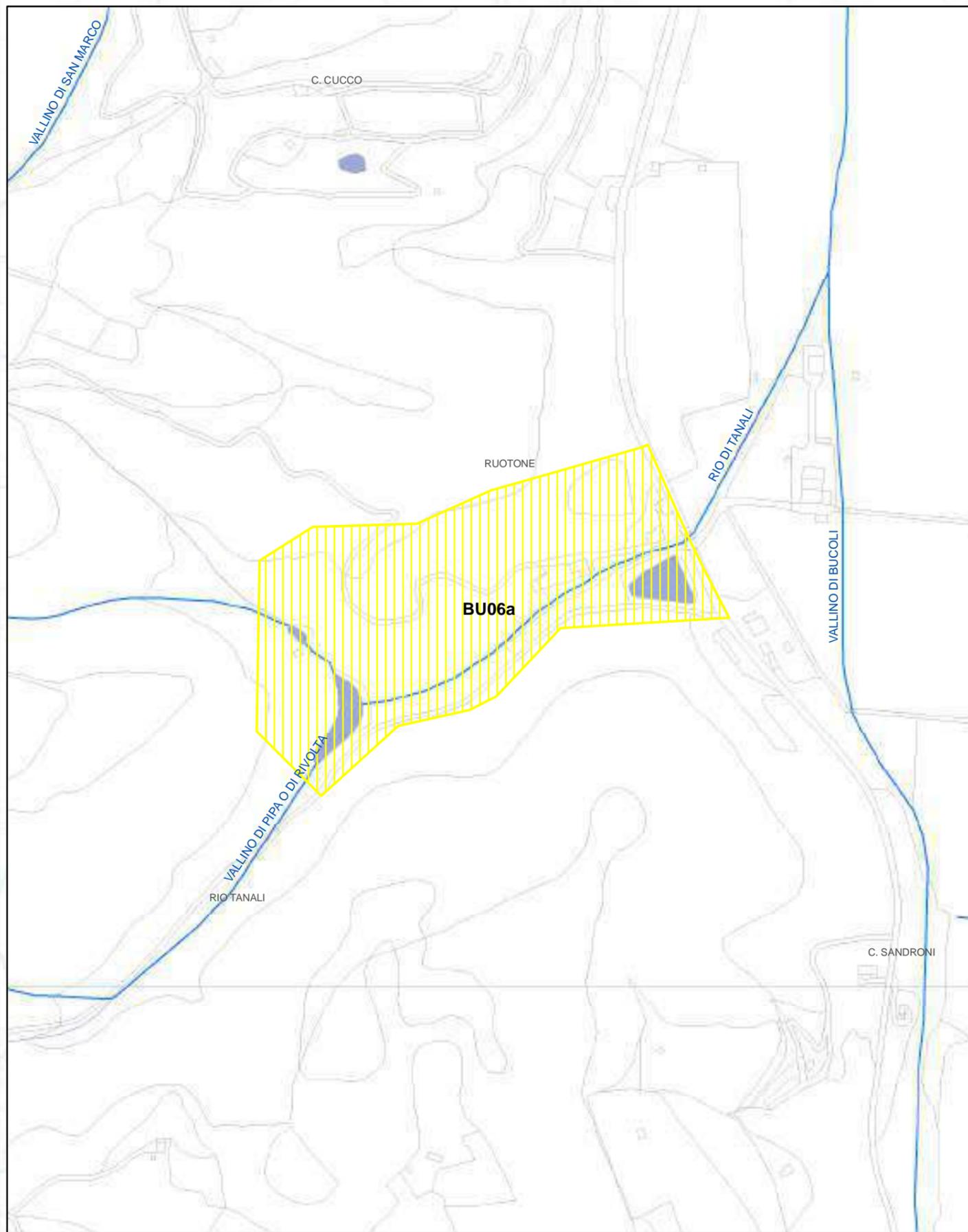
Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da una particolare attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con salvaguardia delle visuali verso la Villa e contestualizzazione degli eventuali nuovi volumi in modo che siano coerentemente integrati con il patrimonio edilizio esistente. La realizzazione dei nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero dei manufatti esistenti. E' prescritta la conservazione del paesaggio esistente e delle colture esistenti. Non sono ammesse demolizioni dei muri a retta in pietra.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Potrà essere valutata anche la possibilità di una viabilità di accesso in variante alla Via di Badia, purchè non comprometta la lettura dell'unitarietà paesaggistica dei luoghi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (limitatamente al recupero degli edifici esistenti) turistico ricettiva, comprensiva di attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali. Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purchè inserite adeguatamente nell'ambiente circostante.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto di recupero è pari a 500 mq di SE/SUL di nuova edificazione, oltre il recupero delle superfici esistenti, stimate pari a circa 865 mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

L'area non è interessata da beni paesaggistici tutelati ai sensi D.Lgs 42/04.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Buti**  
**Sigla: BU06a**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 90773**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU06a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.)</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	500+228	993		90773					
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)			400							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area, di estensione pari a 90.773 mq, interessa il complesso Ex Molino del Rotone e le relative aree di pertinenza, già oggi adibite a attività agrituristica e sportiva (laghetto di pesca).

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua l'area come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione paesaggistica, anche attraverso la realizzazione di impianti per il tempo libero e lo sport non agonistico con relativi servizi, purché questi rientrino nel progetto complessivo della riqualificazione ambientale.

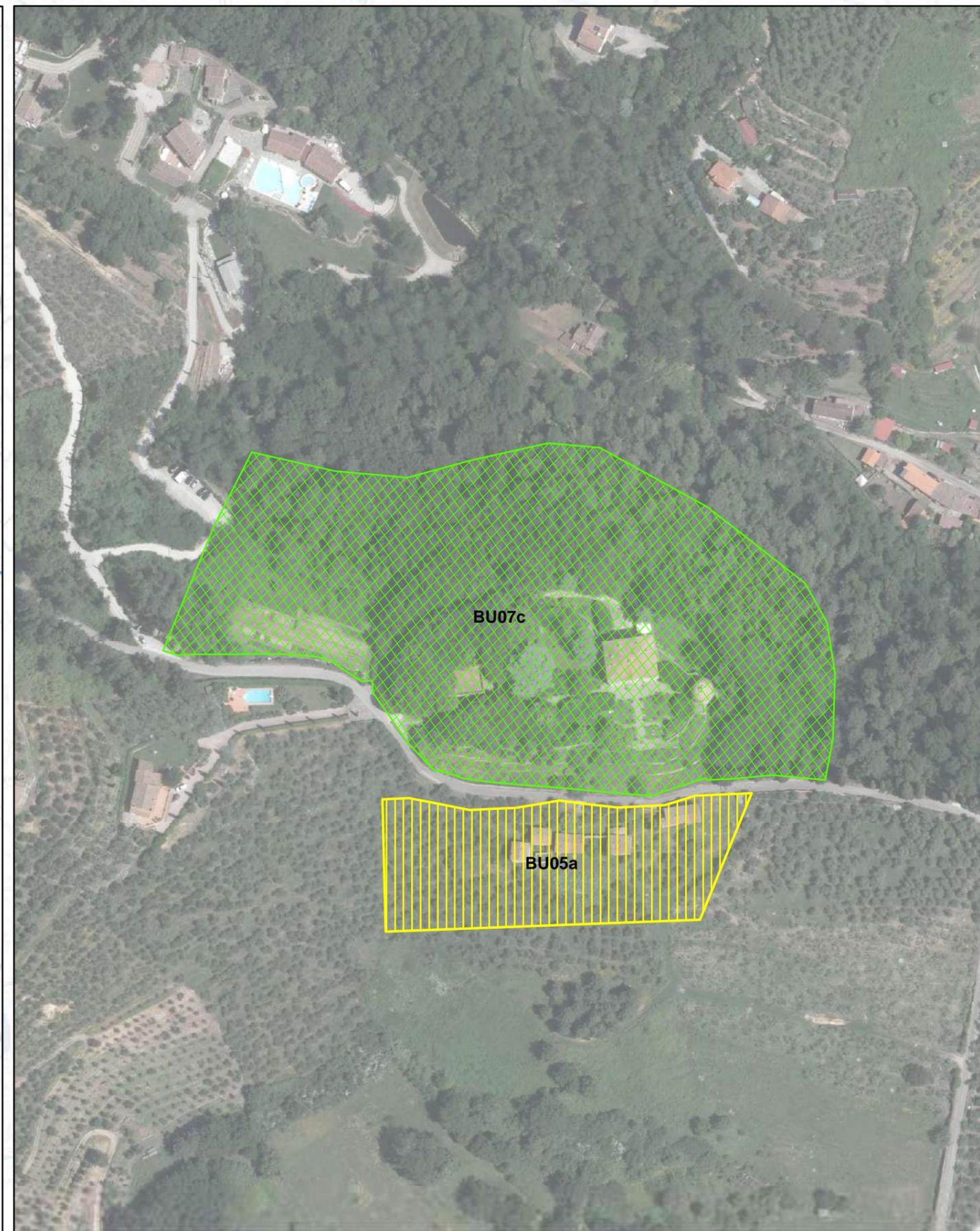
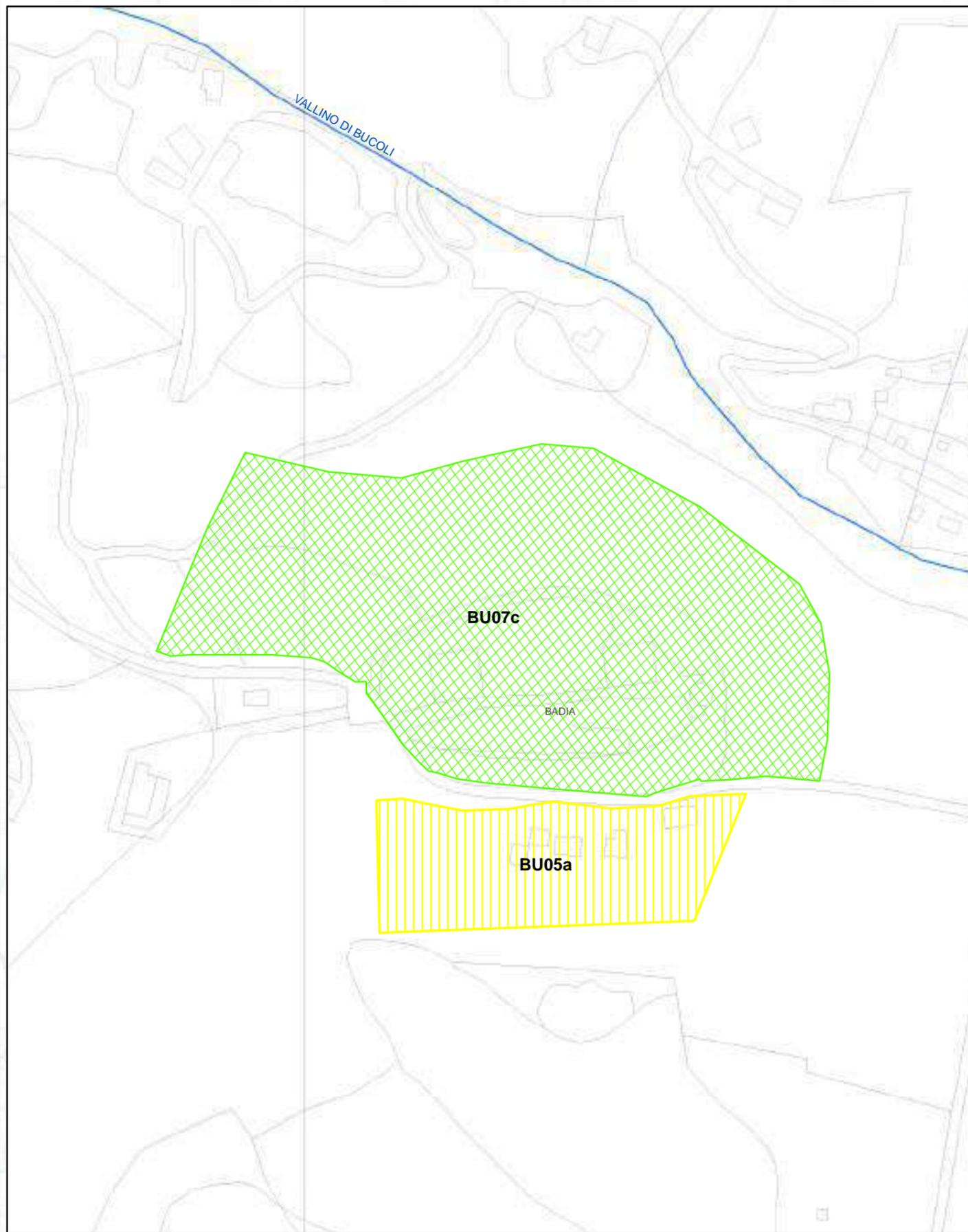
E' prevista la possibilità, subordinatamente alla definizione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito in oggetto, di realizzazione di un nuovo edificio a funzioni turistico ricettive e di ristorazione, per una SE/SUL complessiva non superiore a 500 mq. Sui volumi esistenti, legittimi, sono previsti aumenti di volume pari al 20% del volume di ciascun fabbricato. Piano Attuativo dovrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti, anche con eventuali limitati ampliamenti funzionali, la valorizzazione dei laghetti esistenti e del patrimonio arboreo e vegetale esistente da salvaguardare e valorizzare.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, residenziale (limitatamente al riuso degli edifici esistenti), turistico ricettiva, commerciale limitatamente ad attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali. Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto di recupero è pari a 500 mq di SE/SUL di nuova edificazione, oltre il recupero delle superfici esistenti, stimate pari a circa 1393 mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico collegato alla presenza di superfici boscate.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: BU07c

Scala: 1:2000  
ST (mq): 28060

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU07c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.)	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. art. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo			900							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)			390							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

CONSERVAZIONE AREA STORICA	28.060	St NE
-------------------------------	--------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### AREA STORICA DELLA VILLA DI BADIA

L'area, di estensione pari a circa 28.060 mq, interessa il complesso storico architettonico della Villa di Badia ed il relativo intorno. Tale zona deve essere tutelata e riquilificata sotto il profilo storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, essendo il sito già occupato dall'antica abbazia di "cintola", risalente secondo gli storici all'anno 840, ed oggi dalla villa detta di "Badia", di notevole valore architettonico e vincolata ai sensi della L. 1089/1939.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua l'area come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico esistente e per la valorizzazione e riquilificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di restauro conservativo e recupero ambientale degli edifici e delle aree scoperte.

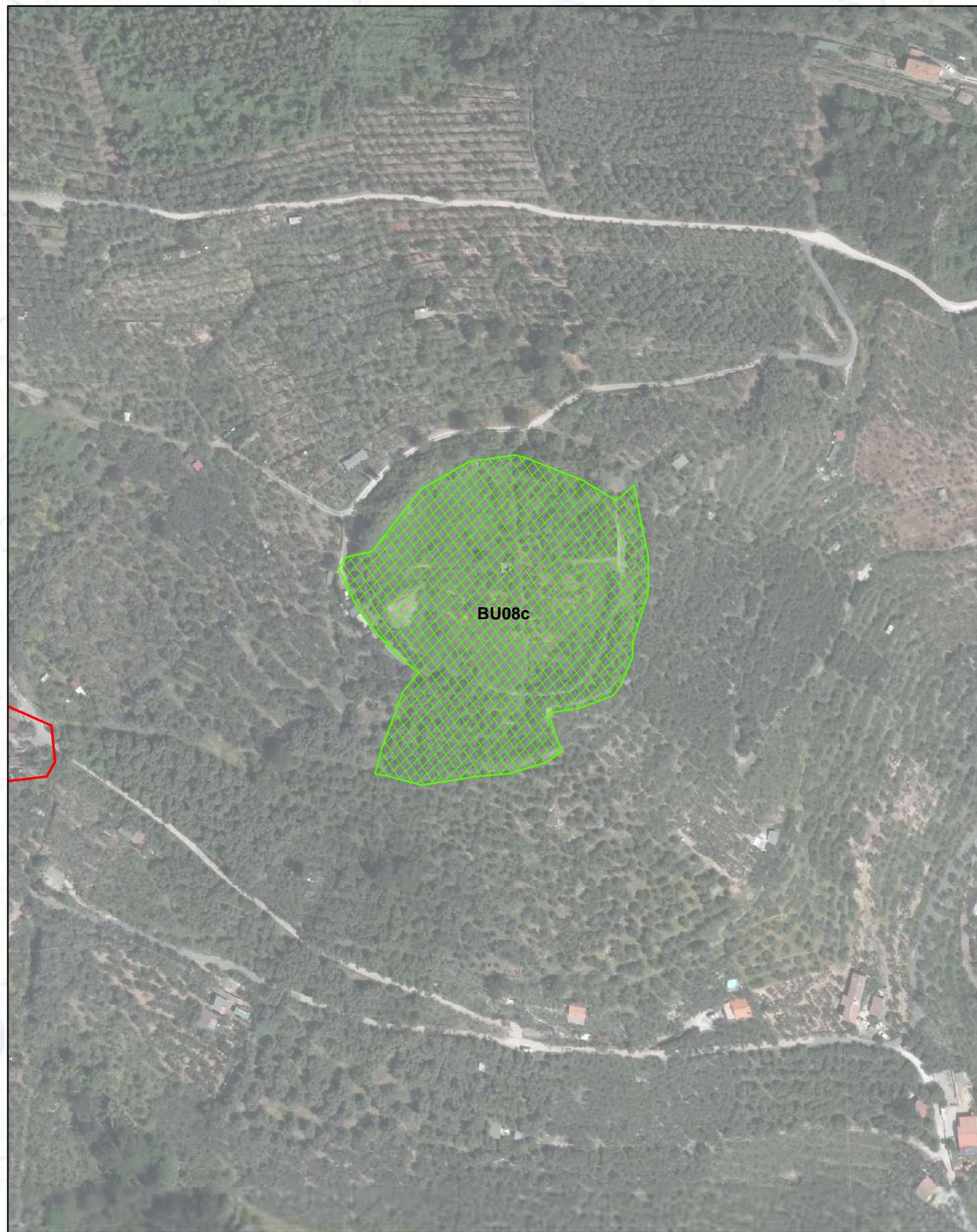
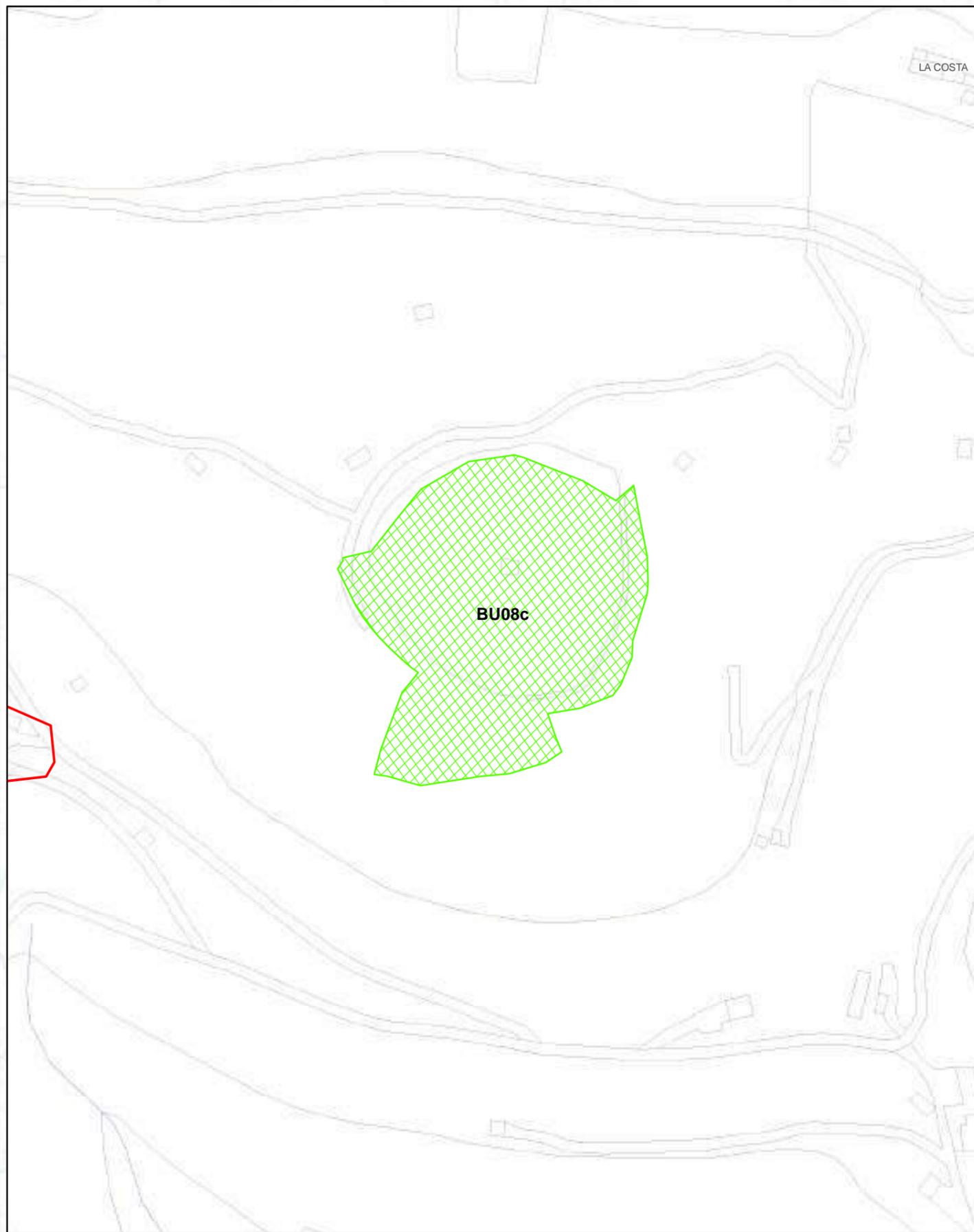
Nei terreni esterni all'area di pertinenza storica della villa (delimitata dal muro di recinzione) potrà essere prevista, attraverso Piano di Recupero o altro strumento attuativo, la realizzazione di annessi a servizio delle attività dell'azienda agricola esistente, dimensionate sulla base delle dimostrate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

Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, residenziale (limitatamente al riuso degli edifici esistenti), turistico ricettiva, servizi.

Le superfici esistenti sono stimate pari a circa 1290 mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela e conservazione degli assetti storici e paesaggistici.

L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico collegato alla presenza di superfici boscate.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: BU08c

Scala: 1:2000  
ST (mq): 11998

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU08c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.)	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo		300								
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

zona di interesse archeologico	11.998	St NE
-----------------------------------	--------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

L'area, di estensione pari a circa 11.998 mq, è individuata come zona di interesse archeologico per la quale sono consentite esclusivamente attività di tutela e valorizzazione.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua anche possibili interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica legata alla valorizzazione del sito archeologico.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'area.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del sito archeologico.

L'area non è interessata da alcun vincolo sovraordinato.

### BU08c - Area di interesse archeologico

*Motivazione della scelta effettuata e dell'obiettivo da raggiungere, anche in rapporto alle altre "potenziali trasformazioni in sinergia del territorio rurale"*



L'ambito in oggetto corrisponde all'area di interesse archeologico detta "Castello di Sant'Agata o di Monte d'Oro" è ubicato sulla cima del Monte d'Oro, in una posizione dominante la valle del Rio Magno e la sottostante piana di Bientina.

La fortificazione, secondo alcuni di chiara origine longobarda ma forse di più antico impianto, fu probabilmente distrutta nel secolo XII, durante le guerre fra Pisa e Lucca. Sono tuttora ben visibili le mura di cinta, costituite da un muraglione-terrapieno di interessante andamento circolare, le rampe di accesso ed il basamento delle due torri, mentre la superficie interna alla cerchia muraria è ormai occupata dagli ulivi.

Il sito, fino ad oggi poco conosciuto e studiato, riveste grande interesse archeologico e fa parte del sistema dei castelli di Buti che comprende anche Castel di Nocco ed il Castello di Buti (ora Castel Tonini).

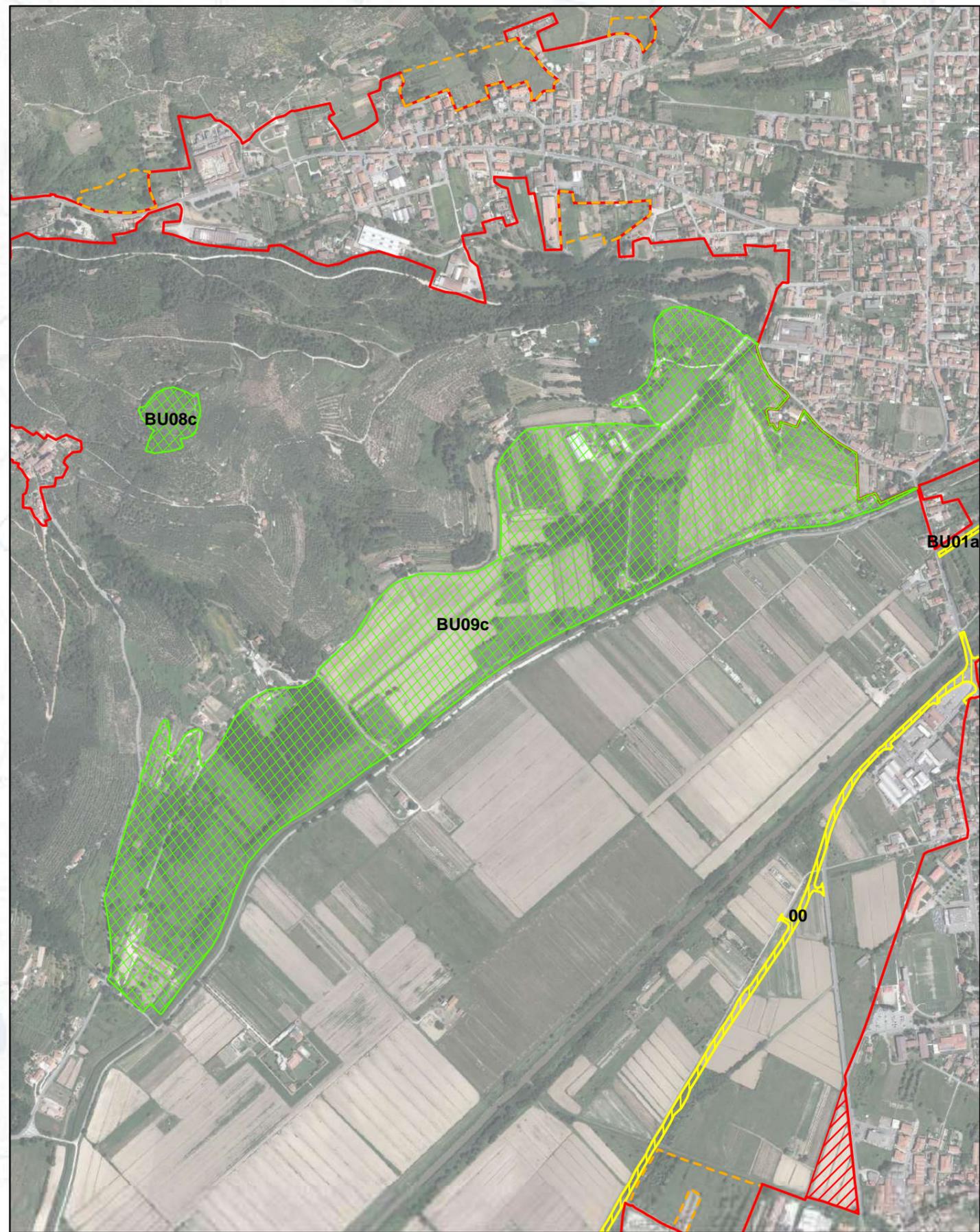
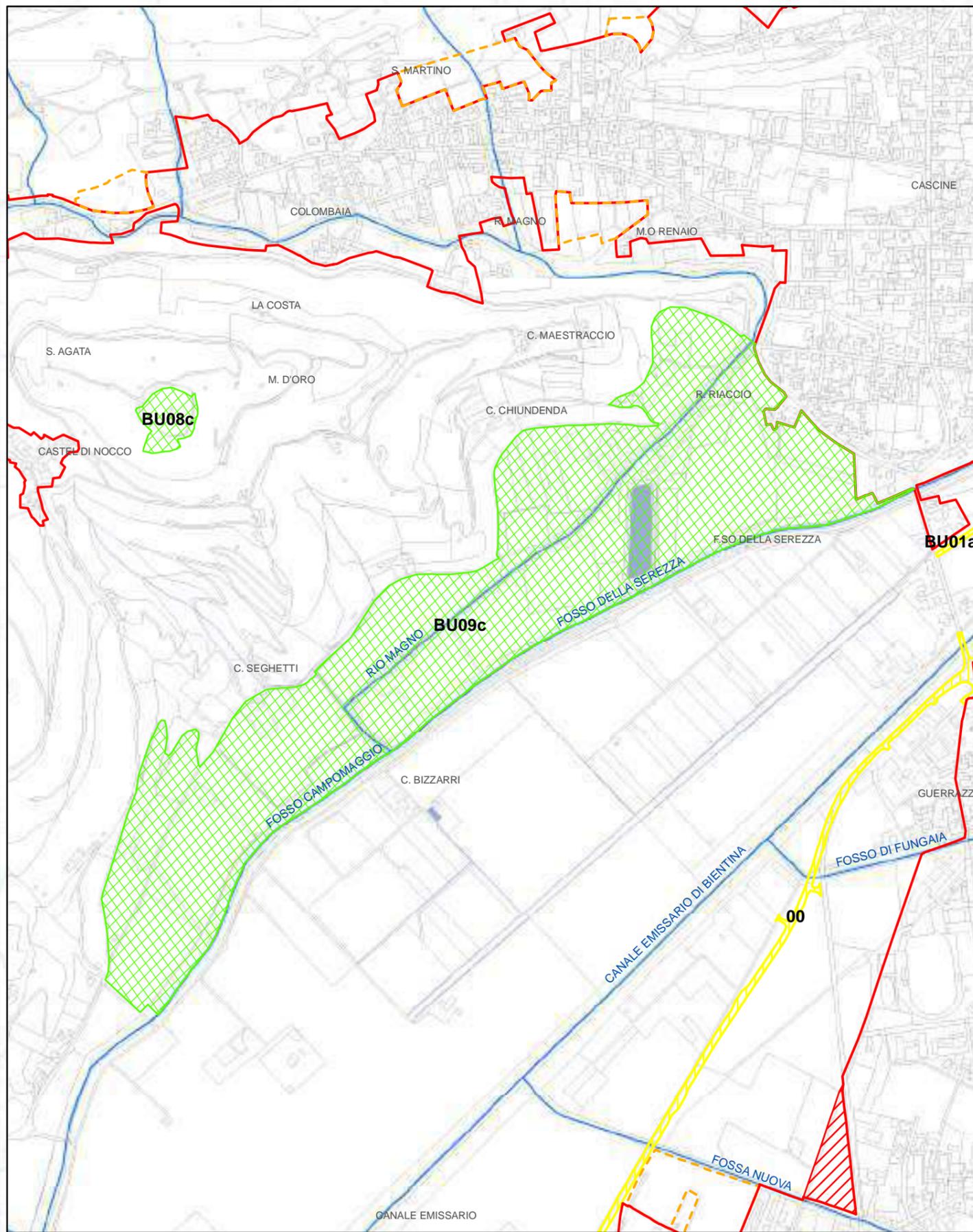
Costituisce obiettivo del Piano Strutturale Intercomunale il recupero e la valorizzazione del sito quale *parco archeologico di interesse territoriale* integrato nel sistema complessivo degli itinerari di fruizione culturale e naturalistica del territorio (sistema dei castelli, rete dei percorsi escursionistici del Monte Pisano).

Per il conseguimento di tale obiettivo il PSI prevede un intervento unitario di tutela e valorizzazione comprendente la protezione e, ove necessario, il restauro delle strutture fortificate residue e la riqualificazione delle aree libere interne ed esterne alla cerchia muraria. Nell'ambito delle attività di valorizzazione del sito potrà essere contemplata anche la possibile organizzazione di attività culturali ed eventi all'aperto.

Per rendere possibile la gestione del sito archeologico e lo svolgimento delle attività di fruizione e valorizzazione sopra descritte è prevista la possibilità di predisporre, all'esterno della cerchia muraria e/o lungo i percorsi di accesso al sito, eventuali strutture di servizio volte a favorire la visita e la fruizione dello stesso.

Tali strutture dovranno avere caratteristiche tipologiche e dimensionali tali da integrarsi correttamente nel contesto, rispettandone i caratteri storici, morfologici e paesaggistici. La superficie massima prevista è pari a 300 mq di SE per servizi, da realizzare mediante interventi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata preceduti da idonee indagini archeologiche.

La valorizzazione dell'area archeologica del Castello di S. Agata può rappresentare un elemento significativo nella più ampia strategia di valorizzazione del territorio rurale a fini culturali, paesaggistici e di promozione turistica, unitamente alle altre previsioni di recupero/trasformazione previste dal PSI nel territorio comunale di Buti e nei comuni limitrofi.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Buti  
Sigla: BU09c

Scala: 1:10000  
ST (mq): 560167

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di BUTI - AREA BU09c</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.)</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo		1.200									
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

AREA DI SVILUPPO SPORTIVO	560.167	St NE
---------------------------	---------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area, di estensione pari a circa 560.167 mq, individuata dal quadro conoscitivo del PS, in cui si evidenziano le peculiari caratteristiche di pregio ambientale all'interno dell'UTOE n. 3. Tale area è delimitata dalle pendici del Monte D'oro e dal corso d'acqua denominato "Serezza" ed è interessata dal corso deviato del Rio Magno detto "Riaccio". Attualmente l'area ha caratteristiche agricole. E' presente una struttura specializzata per ricerche ed innovazioni di tipo agricolo, un lago artificiale per la pesca sportiva e servizi di ristoro. L'area, può essere valorizzata individuando una zona esclusivamente sportiva nella quale dovranno essere ricavate attrezzature "ludiche" come campi sportivi, e le necessarie infrastrutture di servizio e una zona per il tempo libero attrezzata per attività all'aperto, come piste ciclabili o altre attività non strettamente legate allo sport.

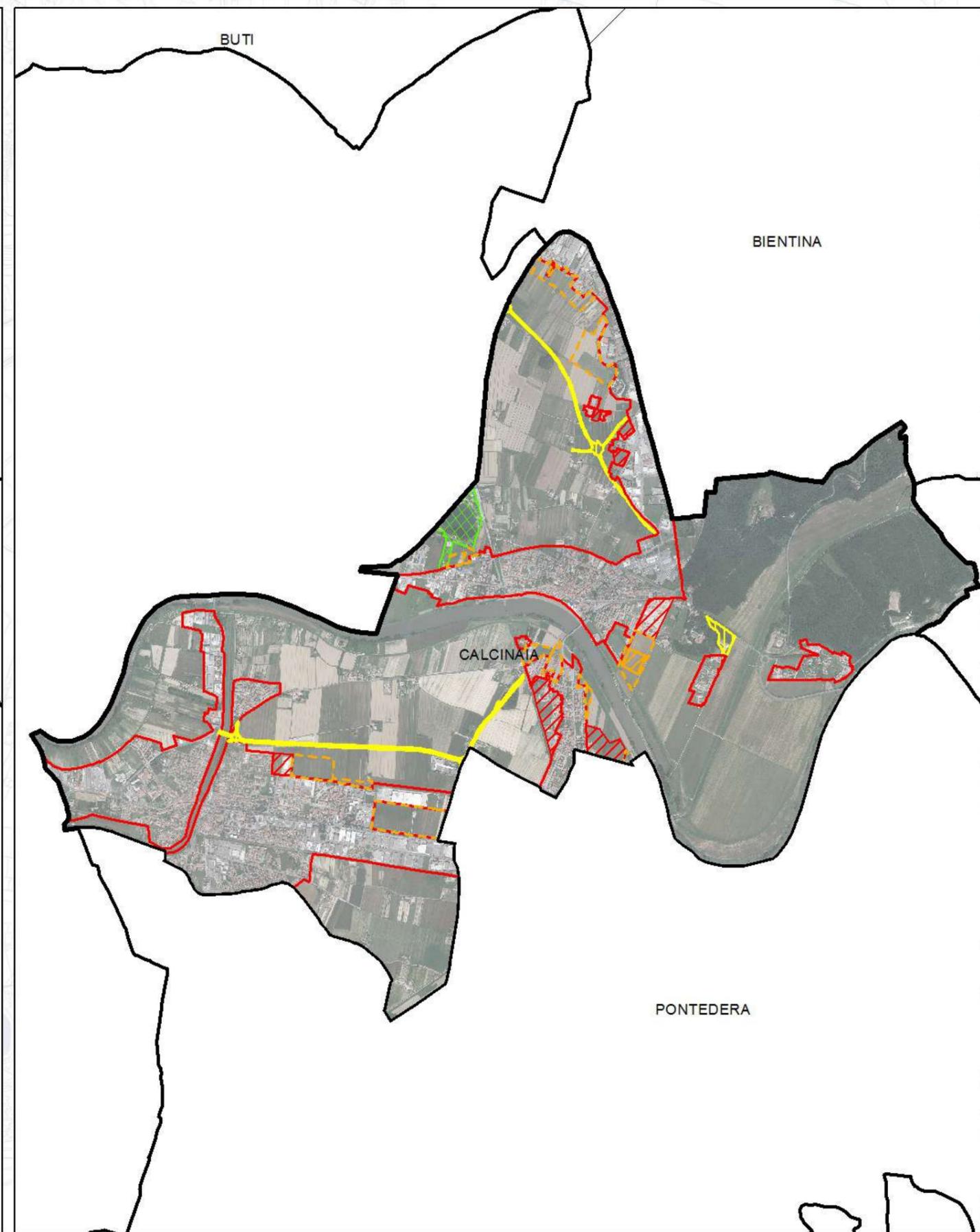
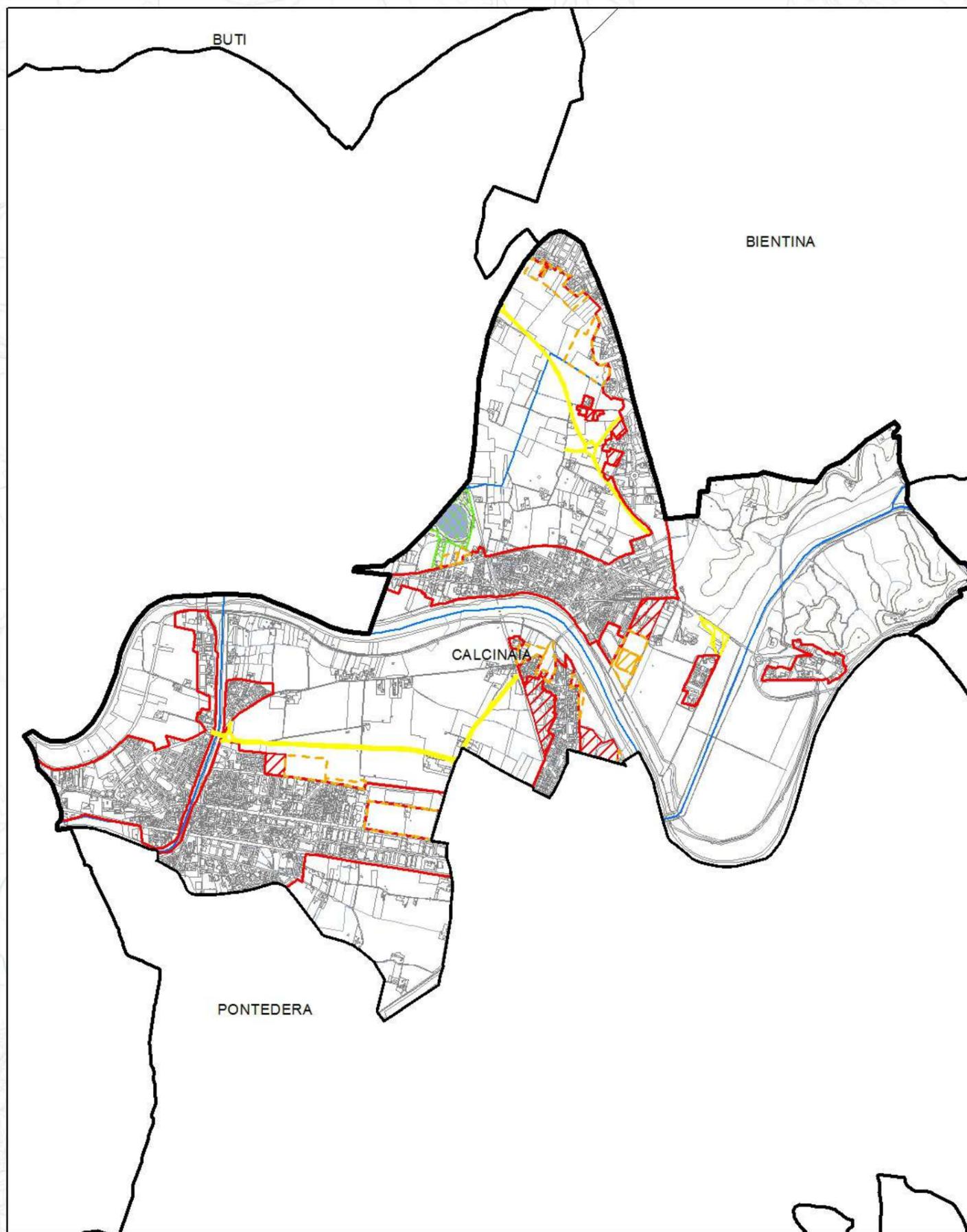
Gli interventi sono attuabili subordinatamente all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi a comparti organici, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale, eventualmente attivabili per stralci funzionali.

In coerenza con le disposizioni degli art. 23 e 24 del vigente P.I.T., interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili

I nuovi interventi possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari e previa definizione della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del P.I.T. e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, mediante intervento diretto convenzionato, la realizzazione di infrastrutture (pubbliche o private) compatibili con le finalità e i caratteri ambientali della zona e tali da non pregiudicare la fattibilità dei successivi interventi. Sono richieste particolari accortezze in ordine alle sistemazioni ambientali, alle piantumazioni (di tipo autoctono), all'uso dei materiali (tali da garantire un armonico inserimento paesaggistico) e alla qualità ambientale ad architettonica.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Calcinaia  
Sigla: ---

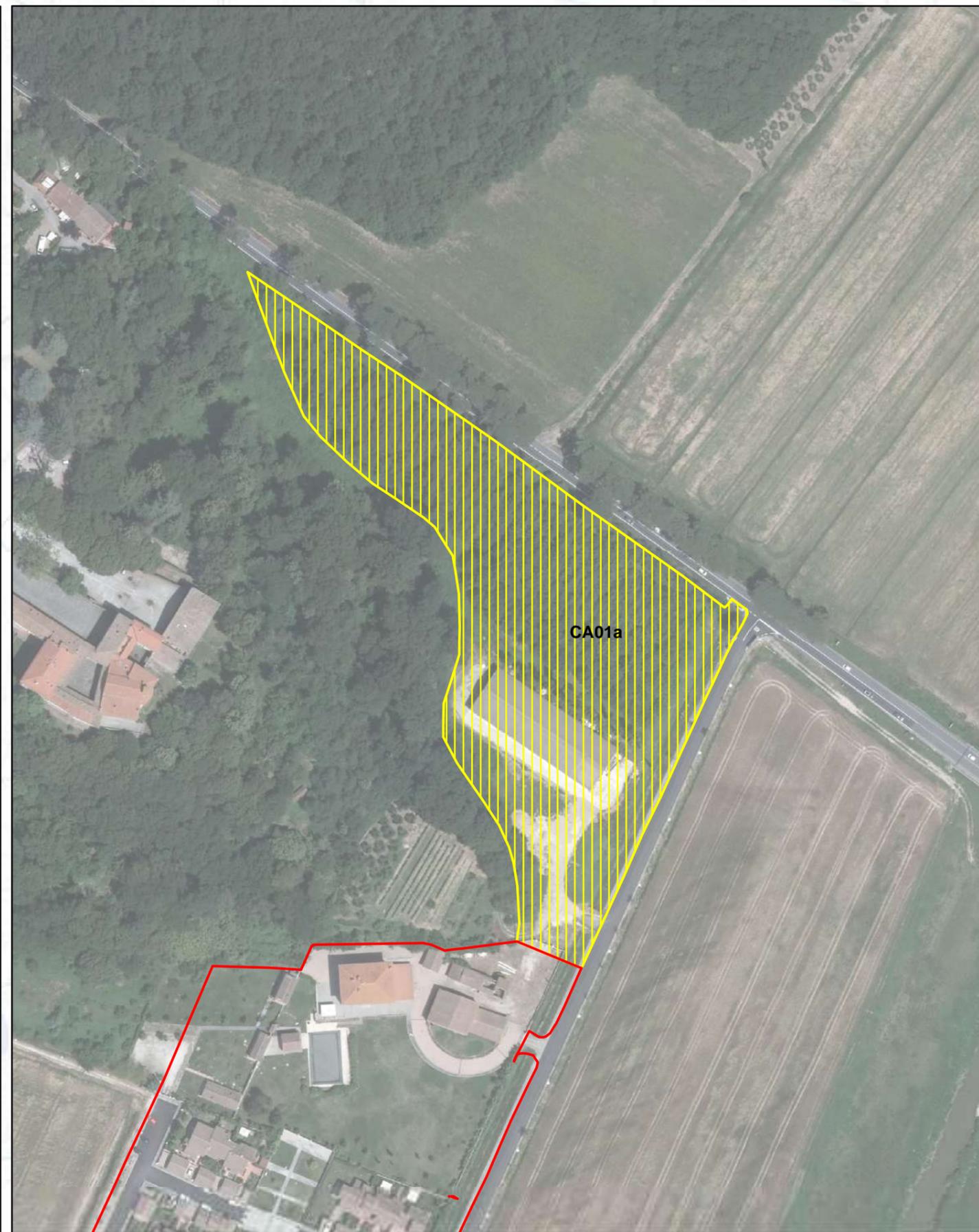
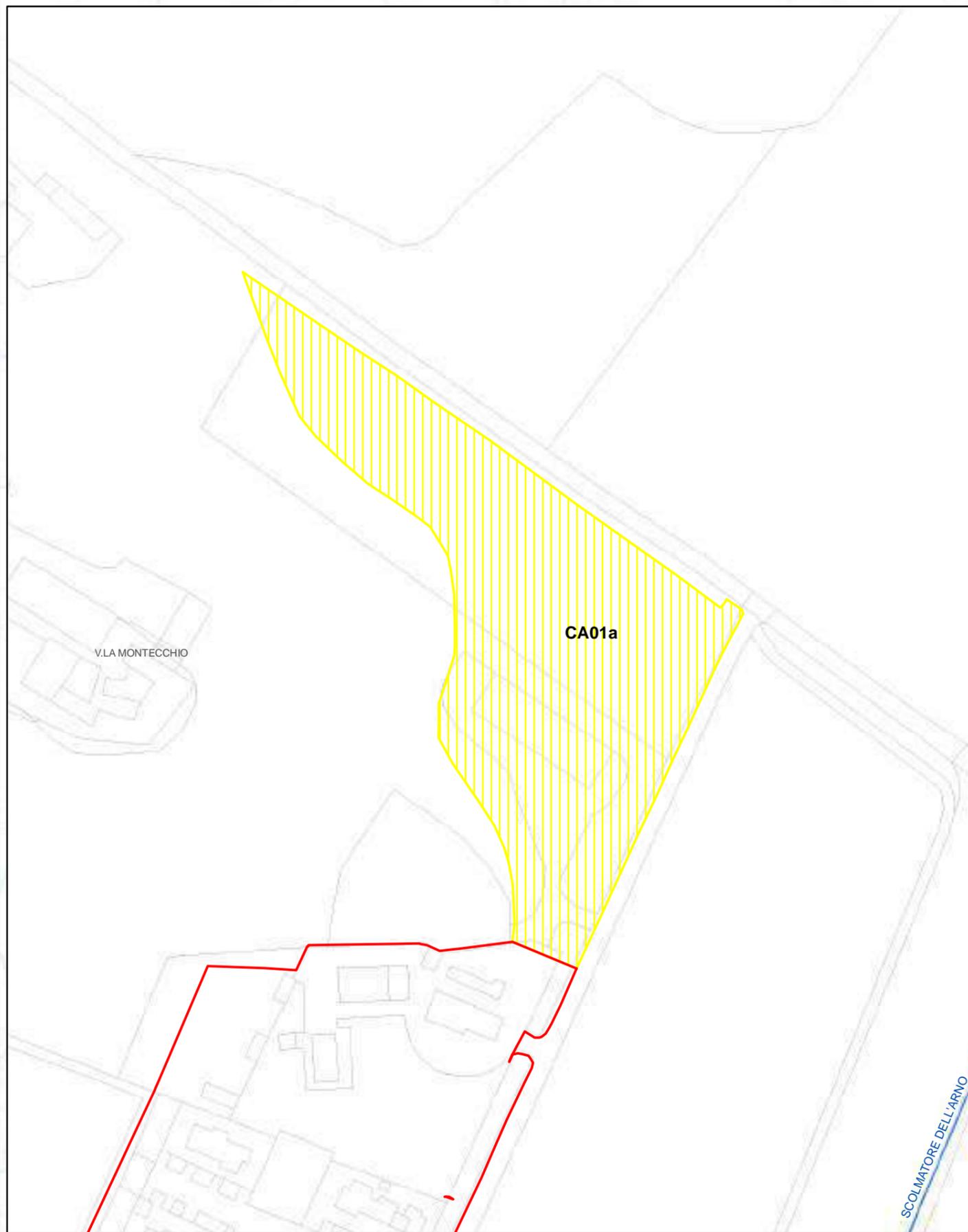
Scala: 1:35000  
ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Calcinaia**  
**Sigla: CA01a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 19284**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CALCINAIA – AREA CA01a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	3000								
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio	1		1558							
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area oggetto di copianificazione CA01a è costituita da un ex comparto detto "Misto" ricompreso all'interno del Piano di Recupero denominato "Sottomontecchio" adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26/04/2004 (contenente la Verifica degli Effetti Ambientali VEA), e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 25/11/2004.

Il Piano attuativo fu convenzionato con atto Rep. n. 2641 del 29/12/2004. Successivamente, con il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Calcinaia, sottoposto a VAS, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2013 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 e divenuto efficace il 07/05/2014 per mezzo di pubblicazione sul BURT, il Piano di Recupero è stato riconfermato e recepito come da art. 69 "Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA)" contenuto all'interno delle N.T.A. Attualmente per la convenzione urbanistica sono decorsi i termini decennali, risulta, quindi, necessario mantenere la previsione urbanistica su tale porzione di territorio.

Il sito in oggetto è ubicato in posizione adiacente al Bosco della Villa di Montecchio lungo via del Tiglio nel Comune di Calcinaia e adiacente alla SRT 439. L'area boscata della villa secondo il PIT/PPR vigente della Regione Toscana è soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co 1 lett. g. Anche il PTC vigente della Provincia di Pisa conferma l'area boscata della Villa di Montecchio soggetta allo stesso vincolo. In tale contesto si rammenta tale area vincolata in quanto l'art. 29,9 delle NTA del PTC preclude, all'interno di una fascia di rispetto di 50 mt dalle aree boscate, la realizzazione di interventi di nuova edificazione e di ogni altro manufatto, indicazione da tenere ben presente nell'eventuale progettazione dell'area soggetta a copianificazione. Inoltre, lungo la SRT 439, insiste la fascia di rispetto della strada di interesse comunale (codice della strada).

In questa zona è attualmente presente un fabbricato di tipo rurale (ex stalla) con S.E. di mq 1558 da riutilizzare attraverso intervento demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso, com'era, d'altra parte, previsto anche dall'originario Piano di Recupero. L'area sarà essenzialmente destinata ad un uso commerciale e direzionale attraverso un progetto architettonico che possa garantire un corretto inserimento ambientale considerando la vicinanza con la collina ed il bosco della Villa di Montecchio.

All'interno dell'area oggetto di copianificazione dovranno essere realizzati gli standards richiesti come da normativa nazionale e regionale oltre a tutte quelle infrastrutture che si rendono necessarie per il buon uso della zona.

#### **CA01a, area commerciale/direzionale sotto Montecchio**

Area destinata ad un uso commerciale e direzionale in località Montecchio. Si tratta di riconferma di un PdR la cui convenzione è scaduta. Poiché l'area boscata circostante la Villa di Montecchio è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co1 lett. g. gli interventi previsti nel PdR dovranno rispettare i valori del bene tutelato dalle direttive e prescrizioni di cui agli artt.12.2 e 12.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

La conferenza ritiene che sia necessario valutare la coerenza della previsione rispetto alla presenza dell'area boscata, anche con riferimento alla disciplina del PTCP.

#### **Controdeduzione Comune di Calcinaia**

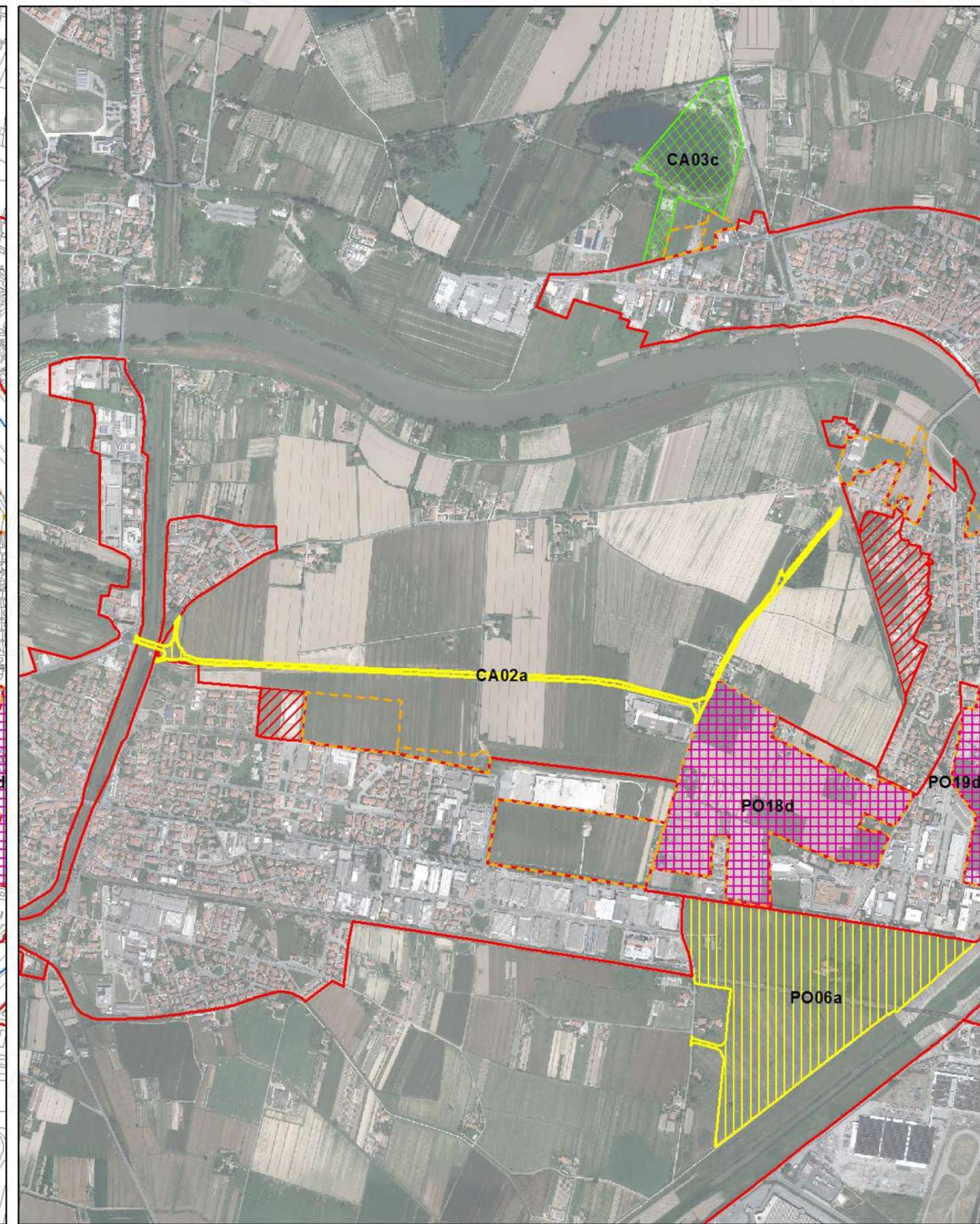
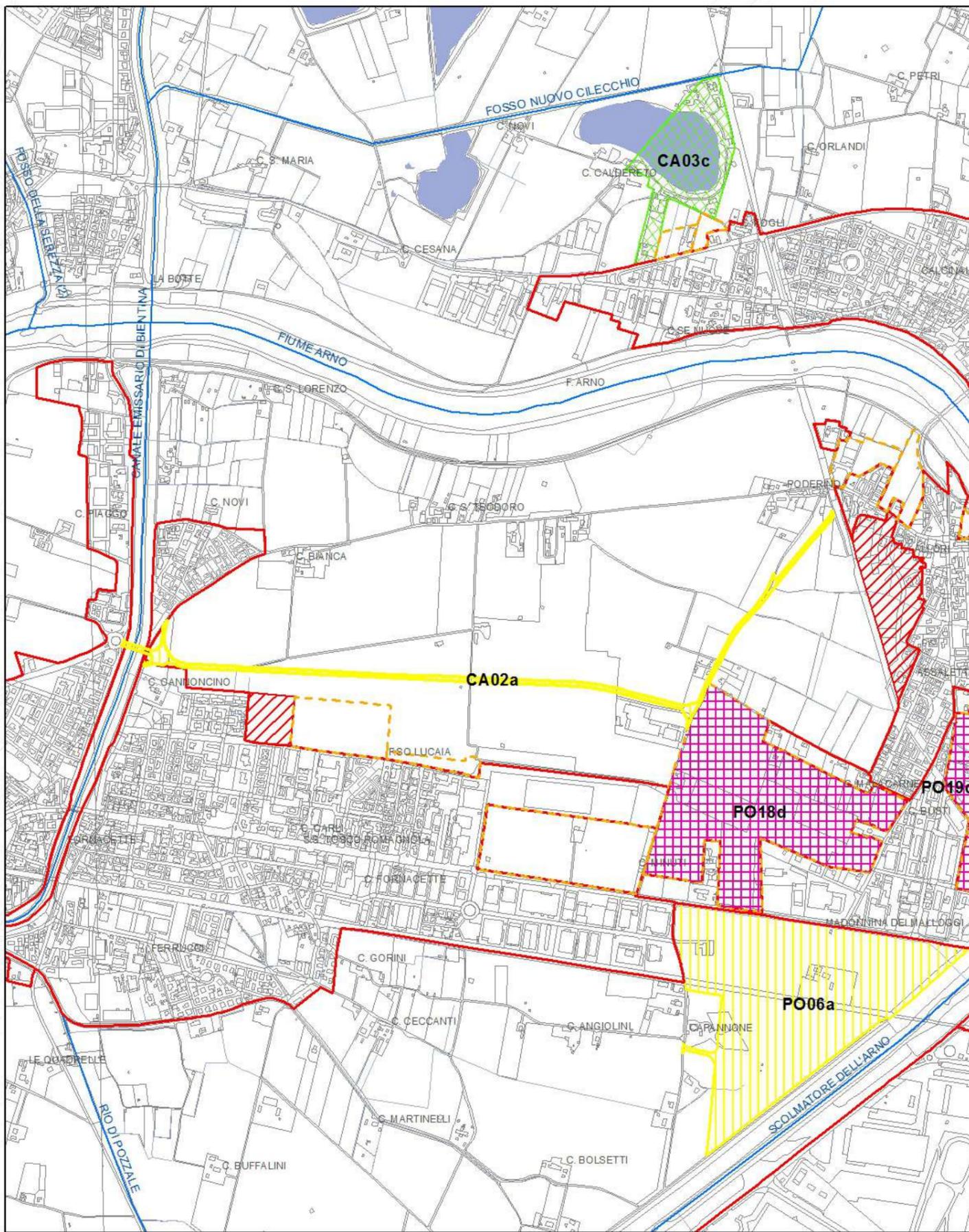
Come già ricordato all'interno della scheda l'area oggetto di copianificazione CA01a l'area in oggetto deriva da un ex comparto detto "Misto" ricompreso all'interno del Piano di Recupero denominato "Sottomontecchio" adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26/04/2004 e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 25/11/2004.

All'interno di questa zona è attualmente presente un fabbricato di tipo rurale (ex stalla) da riutilizzare attraverso intervento demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso, com'era, d'altra parte, previsto anche dall'originario Piano di Recupero. L'area sarà essenzialmente destinata ad un uso commerciale e direzionale attraverso un progetto architettonico che possa garantire un corretto inserimento ambientale considerando la vicinanza con la collina ed il bosco della Villa di Montecchio.

Proprio per questo motivo, in risposta al contributo regionale, il progetto dovrà tenere conto della presenza dell'area boscata circostante la Villa di Montecchio vicina all'area in oggetto e rispettare la fascia di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa approvato con D.C.P. n°100 del 27.07.2006, in base all'art. 29.9 delle Norme allegate alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014 che recita: "Come disciplinato dalle disposizioni vigenti in materia, la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione e di ogni altro manufatto. Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti. Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra:

- le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.C.P. n.49 del 8/10/2012;

le realizzazioni di infrastrutture, annessi, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro-silvo-pastorali, ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione dei rischi da incendi".



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Calcinaia  
Sigla: CA02a

Scala: 1:15000  
ST (mq): 33192

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CALCINAIA – AREA CA02a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.):</b> PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			33192						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

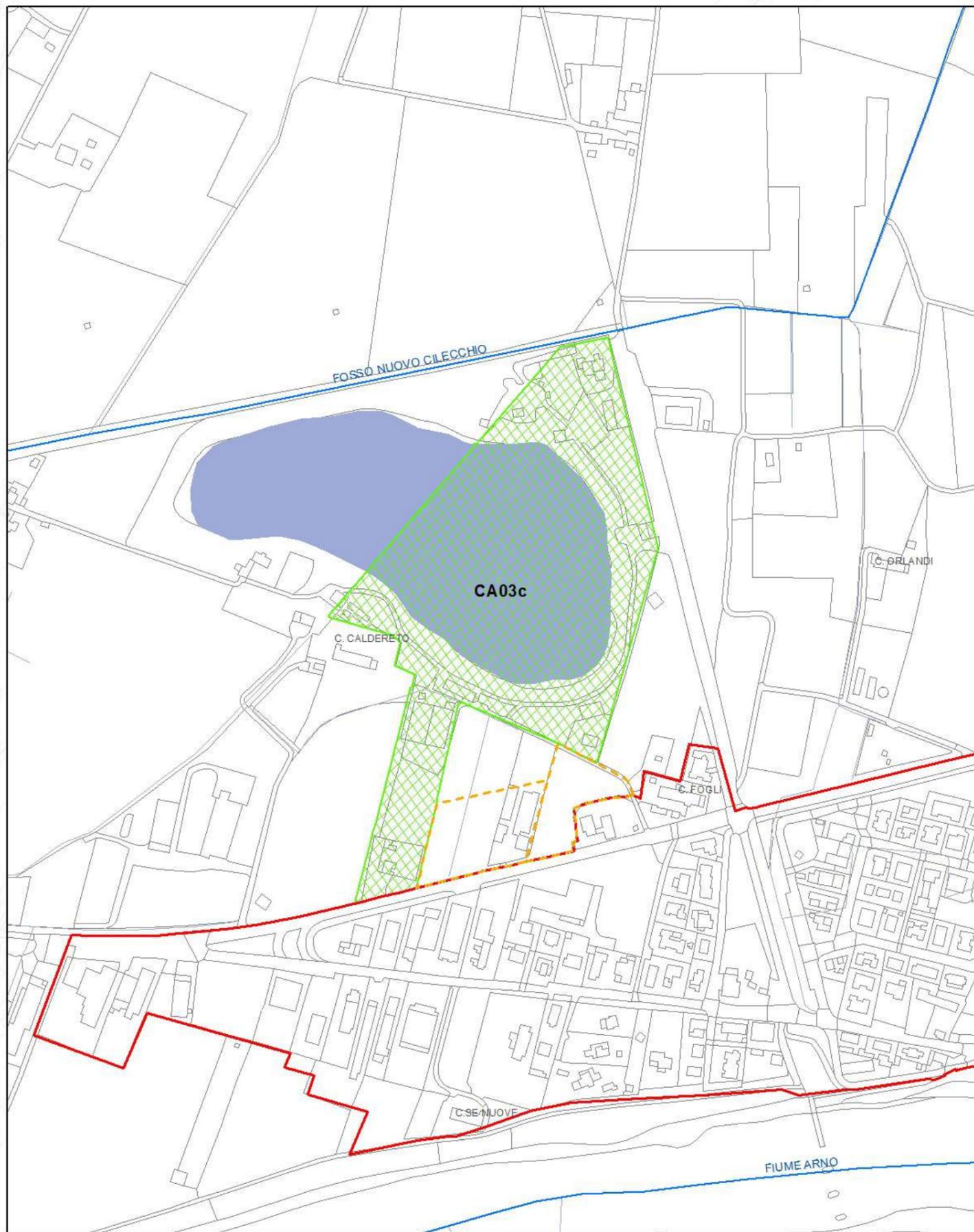
**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Realizzazione di nuova viabilità comunale che collega Calcinaia (Loc. Oltrarno) con la Frazione di Fornacette e Pontedera. La viabilità in previsione consente il diretto collegamento tra queste località avviando alla rete stradale principale lungo la quale sono dislocati i principali insediamenti.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Calcinaia  
Sigla: CA03a

Scala: 1:5000  
ST (mq): 92990

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CALCINAIA - AREA CA03c</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.):</b> PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso		
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	900								
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	2100								
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area oggetto di copianificazione CA03a era stata già individuata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Calcinaia, sottoposto a VAS, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2013 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 e divenuto efficace il 07/05/2014 per mezzo di pubblicazione sul BURT, come area a valenza turistica/ricettiva e commerciale.

Il sito in oggetto è ubicato in posizione adiacente al Lago del Marrucco, area di cava dismessa che presenta un avanzato stato di recupero morfologico. Nell'area sono attualmente presenti già piccole attività ricettive e per il tempo libero che attraverso l'intervento proposto vengono implementate oltre che a nuovo insediamento di superficie edificabile con destinazione d'uso commerciale.

Secondo il PIT/PPR della Regione Toscana l'area è totalmente soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co 1 lett. b. Inoltre, su alcune porzioni della stessa, insiste la fascia di rispetto della strada di interesse comunale (codice della strada).

L'obiettivo è quello di ridisegnare in modo paesaggisticamente armonizzato l'ambiente al fine della funzione turistico ricettiva e commerciale, anche attraverso il recupero e la riqualificazione tipologica ed architettonica del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria.

L'area oggetto di copianificazione dovrà essere dotata di area di sosta attrezzata per il campeggio; aree per attrezzature sportive eventualmente anche al coperto; area per il parco giochi per bambini all'aperto; area a verde attrezzato di uso pubblico; aree a parcheggio a servizio dell'intera area, aree di rinaturalizzazione oltre che ad opere di consolidamento e protezione delle sponde.

Il tipo di intervento proposto ha finalità di:

- eliminare i fenomeni di dissesto e degrado in atto e le criticità ambientali eventualmente presenti;
- destinare all'uso pubblico porzioni importanti degli spazi interessati;
- consentire il riutilizzo e la rifunzionalizzazione dei manufatti e delle strutture esistenti, modificandone, eventualmente, la destinazione d'uso.

L'attuazione delle previsioni e degli interventi per questa partizione spaziale sono subordinati alla formazione di un "Piano attuativo (di recupero)" o analogo atto di governo del territorio, da formarsi in forma necessariamente coordinata con i corrispondenti piani attuativi eventualmente previsti nei comuni contermini.

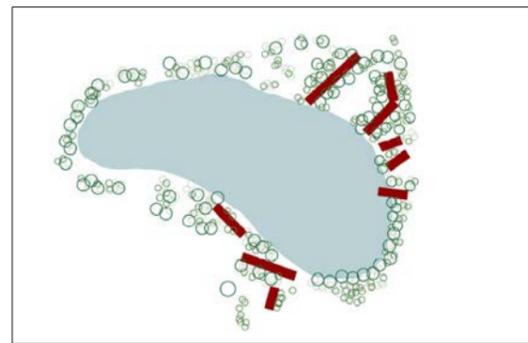
### CA03c

La proposta riconferma una previsione a destinazione turistico/ricettiva e commerciale presente nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Calcinaia, in scadenza il 07/05/2019. Si tratta dell'implementazione delle esistenti attività ricettive e per il tempo libero attorno al Lago del Marrucco (cava dismessa in stato di recupero morfologico) e dell'inserimento di un nuovo edificio a destinazione commerciale, per un totale di 3000 mq di SUL. L'area ricade interamente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 co 1 lett. b. Si chiede di motivare più chiaramente la scelta effettuata, anche in rapporto alle altre "potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale".

#### Controdeduzione Comune di Calcinaia

In riferimento al contributo della Regione Toscana che richiede un approfondimento delle verifiche poste in sede di Conferenza di Copianificazione del PSI del 03/05/2019, per la scheda CA03c rappresentante la Scheda Norma RE6, è possibile, attraverso una serie di schemi, desunti dalla proposta di Piano Attuativo presentata ed in corso di istruttoria, dimostrare che tali approfondimenti sono già stati sviluppati sia in senso volumetrico che paesaggistico.

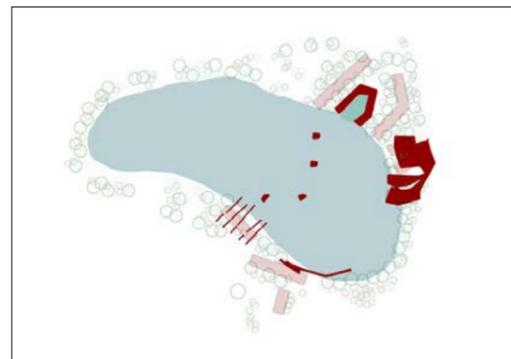
La progettazione attuativa risulta essere volta alla valorizzazione del Lago del Marrucco e alle sue bellezze naturali, ispirato alle notevoli valenze a livello paesaggistico presenti. La salvaguardia delle visuali panoramiche sembra aver guidato la localizzazione di tutte le volumetrie facenti parte del progetto in modo da restituire una fruizione pubblica del sito e il godimento delle risorse qui disponibili.



#### Sinergia col territorio rurale

Uno dei principali obiettivi sarà quello di una integrazione costante e integrata tra la vegetazione presente ed il progetto futuro in modo che l'intervento architettonico non entri in conflitto con il contesto paesaggistico. Infatti grande importanza sarà data anche al rapporto tra progetto e risorsa acqua/lago che diventa, in questo contesto, una tematica essenziale per il progetto dell'area attraverso piattaforme fruibili e percorsi pedonali e ciclabili intorno al lago stesso.

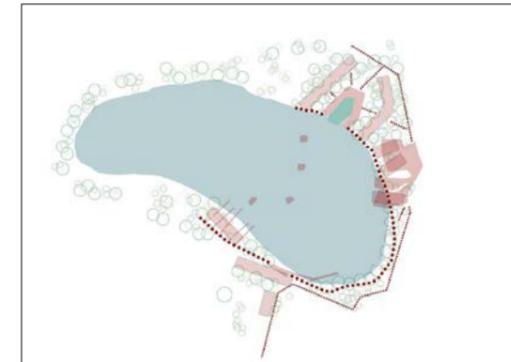
I nuovi manufatti saranno disposti e sviluppati in modo dinamico e integrato con l'ambiente circostante. Essi avranno una ridotta altezza a partire dal piano di campagna e saranno dislocati in modo da non occludere visuali panoramiche, anzi la loro disposizione dovrà accentuare con visivi da e verso il territorio rurale e le bellezze naturali circostanti (es. Monte Pisano, laghetti limitrofi, rocca di Vicopisano).



#### Rapporto del progetto con la risorsa acqua

Al fine di valorizzare il rapporto con il lago del Marrucco potranno essere realizzati piccoli moli, terrazze e piattaforme galleggianti proprio al fine di fornire punti panoramici facilmente accessibili alla cittadinanza dai quali sarà possibile intercettare visivamente e valorizzare il lago e il suo contesto paesaggistico.

#### Percorsi



Obiettivo del progetto è la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e mezzi di trasporto non motorizzati in modo da valorizzare, in prossimità del perimetro dello specchio dell'acqua, le risorse panoramiche presenti ed evitare un eventuale danneggiamento delle aree circostanti.

Saranno inoltre realizzati percorsi di penetrazione e collegamento di viabilità lenta tra le attrezzature di tipo sportivo e il centro abitato.

Il piano presentato prevede la sua realizzazione per Unità Minime di Intervento in modo da poter gestire capillarmente tutti gli interventi che potrebbero declinarsi nel modo seguente:

1. area a carattere turistica/ricettiva caratterizzata dalla valorizzazione dei volumi esistenti e alla realizzazione di nuovi volumi articolati in sinergia col paesaggio circostante, con destinazione turistico/commerciale;
2. area di sosta attrezzata per campeggio composta da un piccolo fabbricato per i servizi igienici e reception e aree di sosta per camper e piazzole per campeggio esclusivamente attraverso strutture removibili;
3. aree per attrezzature sportive anche al coperto (in modo stagionale) con campi di calcetto e campi da tennis. Presenza di edificio per spogliatoi, reception/segreteria e servizi igienici;
4. aree per parco gioco per bambini e area a verde attrezzato di uso pubblico;
5. aree a parcheggio pubblico a servizio dell'intera area;
6. aree di rinaturalizzazione delle sponde del lago anche al fine di una più adeguata sicurezza pubblica.

Prendendo come riferimento la normativa del Piano Paesaggistico (PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana) e in particolare il citato art. 7 dell'elaborato 8B del piano, che specifica obiettivi (7.1), direttive (7.2) e prescrizioni (7.3) per i territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b) del Codice), di seguito viene evidenziata la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

## Obiettivi

Il progetto ha come obiettivo quello di tutelare la permanenza, la riconoscibilità e la tipicità del paesaggio lacustre, proponendo numerose piantumazioni di essenze arboree e arbustive lungo le sponde e in prossimità dei manufatti, in modo tale da salvaguardare le visuali verso il lago e tra sponde opposte. La finitura esterna dei nuovi elementi architettonici sarà caratterizzata da materiali naturali ad esempio attraverso una tessitura a doghe lignee verticali o altre metodologie costruttive che non andranno in contrasto con l'ambiente naturale circostante.

Per evitare processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi, le strutture da prevedere saranno ancorate al suolo in modo puntiforme, con una metodologia costruttiva delle palafitte. Saranno da evitare in modo assoluto platee in cemento per non interferire con la continuità del terreno.

Dovrà essere garantita l'accessibilità e fruibilità sostenibile del territorio perlacuale, migliorando gli accessi, creando varchi visuali e impedendo l'accesso ai mezzi motorizzati all'interno dell'area. Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di percorsi fruibili da persone con ridotta capacità motoria.

Dovrà essere garantito il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse e degradate (manufatti impropri e precari, pavimentazioni in cemento) mediante la demolizione degli elementi incongrui e la realizzazione di strutture di elevata qualità architettonica per materiali e soluzioni di dettaglio, che dovranno privilegiare il legno e la compatibilità con il contesto paesaggistico.

Gli ecosistemi e la continuità ecologica dovranno essere attentamente rispettati per mezzo di numerose piantumazioni e dovrà essere incrementata la frequentazione avifaunistica tramite la messa a dimora di specifiche specie arboree.

## Direttive

Verranno attuati interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, rimuovendo gli elementi incongrui per forme, materiali e funzioni.

Si propone la conservazione delle formazioni vegetali autoctone, prevedendo inoltre la posa a dimora di numerose specie endemiche. In tal modo vengono garantite le funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico del verde.

Verranno realizzati nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per mezzi di trasporto non motorizzati e attuata la manutenzione di quelli esistenti.

I nuovi manufatti, grazie alla ridotta altezza fuori terra e all'inserimento di numerosi esemplari arborei e arbustivi che ne mitigano la presenza creando una fitta quinta verde, eviteranno di compromettere le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo. Le tre aree destinate a parcheggio, poste a Sud, a Est e a Nord dell'invaso verranno schermate mediante la posa a dimora di siepi autoctone a portamento libero. In tal modo, le auto non risulteranno visibili dal lago. Le relative superfici saranno trattate a prato armato con griglie sintetiche.

## Prescrizioni

Gli interventi previsti non dovranno alterare l'assetto idrogeologico e dovranno caratterizzare il contesto perlacuale secondo principi di coerenza paesaggistica in modo che l'immagine complessiva dell'invaso non subisca alterazioni e il corpo idrico mantenga il suo naturale assetto.

Gli interventi di sistemazione e consolidamento delle sponde e del terreno in genere, saranno attuati mediante tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità delle rive indipendentemente dalla frequentazione delle strutture turistiche.

L'esteso utilizzo del legno per la realizzazione dei manufatti dovrà garantire il ripristino dei luoghi e la riciclabilità e il recupero delle componenti utilizzate e si dovrà armonizzare con i caratteri tipologici e architettonici del contesto perlacuale.

## Conclusioni

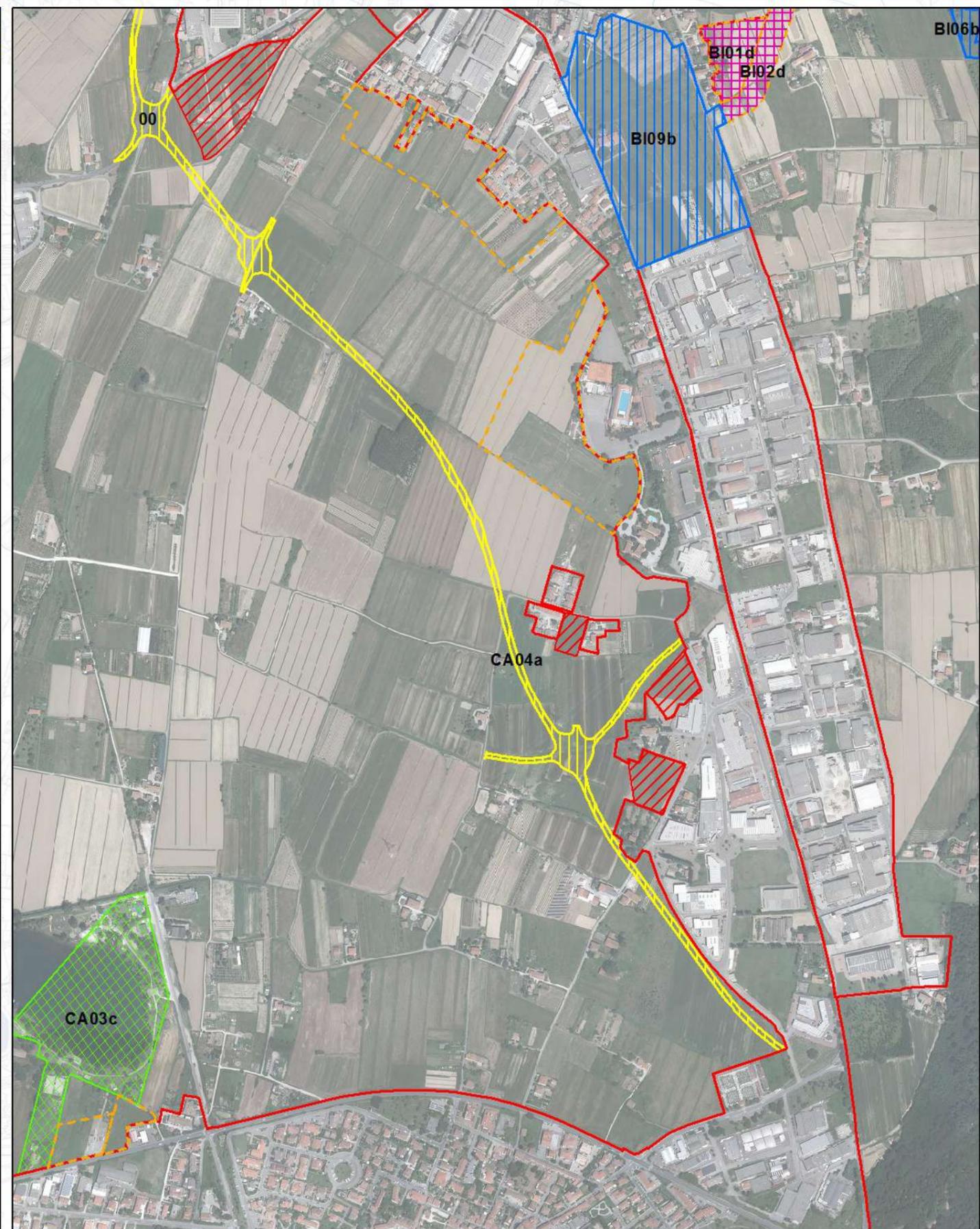
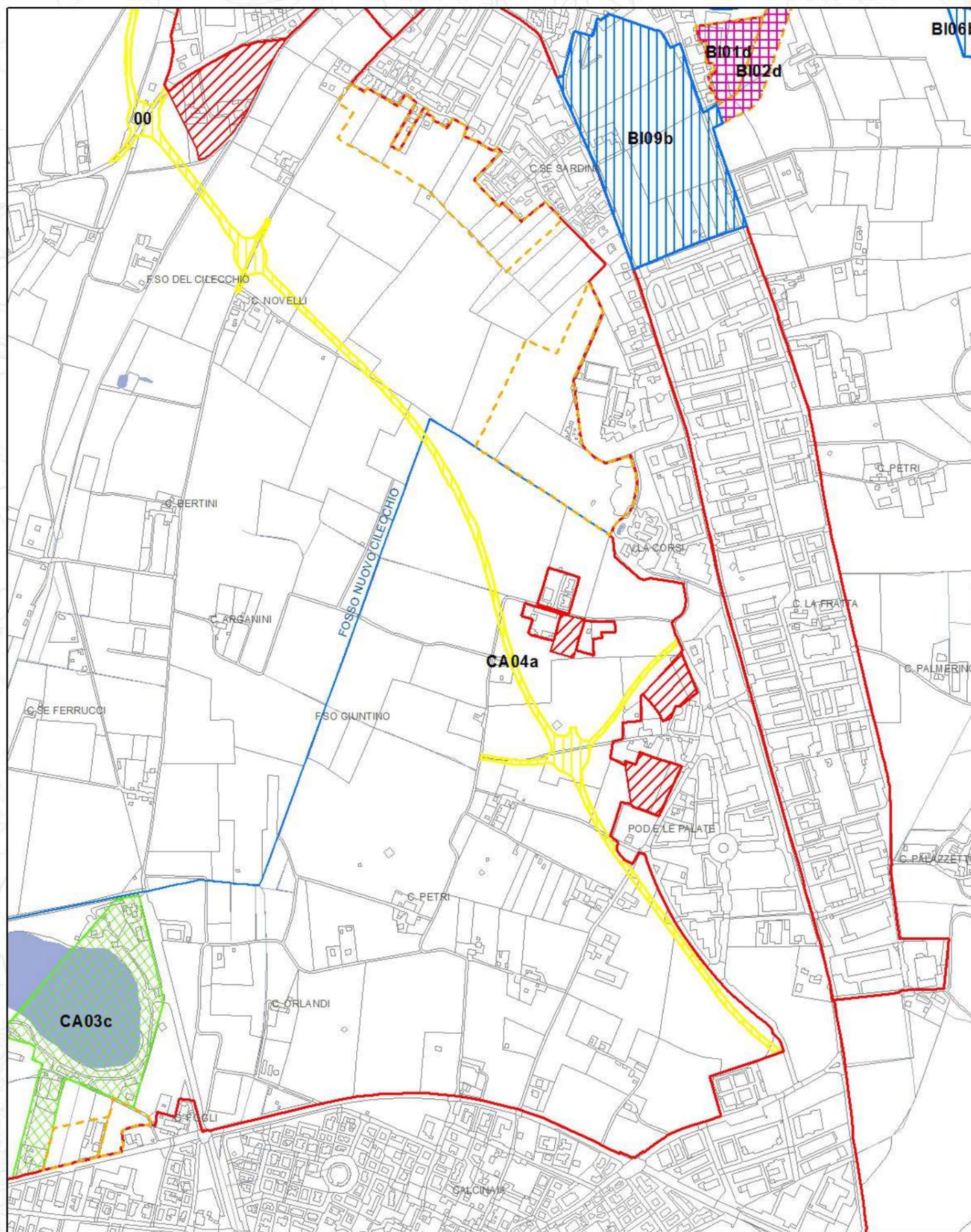
Per le motivazioni sopraesposte, dettate in particolare dal progetto di Piano Attuativo già presentato all'Amministrazione comunale ed in corso di istruttoria, si ritiene di non modificare la Scheda Norma come suggerito nel contributo della Regione Toscana, in quanto gli indirizzi di natura paesaggistica sono già stati in esso valutati ed inseriti. Il progetto di valorizzazione turistica del Lago di Marrucco risulta essere ispirato verso il massimo rispetto delle notevoli valenze paesaggistiche del sito.

L'utilizzo del legno e di materiali naturali favorirà l'inserimento dei nuovi volumi in modo sinergico sia con il contesto lacuale che con quello rurale circostante.

La salvaguardia delle visuali panoramiche dovrà guidare la localizzazione di tutti gli elementi architettonici.

L'obiettivo del progetto di valorizzazione del Lago di Marrucco dovrà garantire una funzione di fruizione pubblica dell'ambiente presente nel sito rispettandone le grandi valenze paesaggistiche.





PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Calcinaia  
Sigla: CA04a

Scala: 1:10000  
ST (mq): 189620

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CALCINAIA - AREE CA04a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

**PREVISIONE DI NUOVA VIABILITÀ REGIONALE**

Realizzazione della Variante S.R.T. 439 ai centri abitati i Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel Comune di Calcinaia rientrante all'interno del PRIM approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 18/2014.

La viabilità in questione rappresenta un'alternativa alla maglia stradale presente lungo la quale si attestano numerose attività industriali, artigianali e commerciali consentendo un più agevole collegamento tra i centri abitati di Calcinaia, Bientina, Buti e Vicopisano.

L'area è individuata in base al progetto redatto dalla Provincia di Pisa, come già recepito nel vigente RU.

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			32407							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

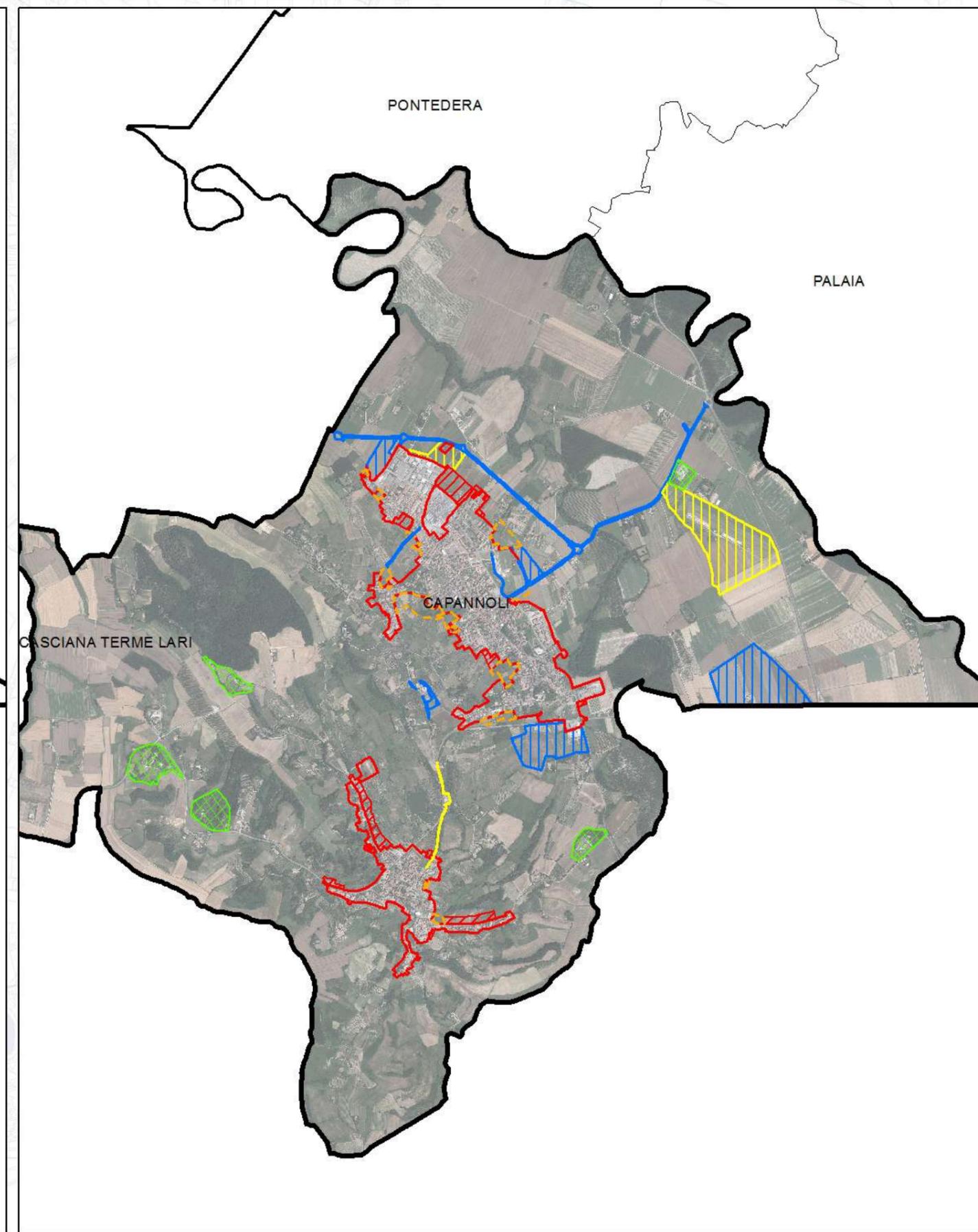
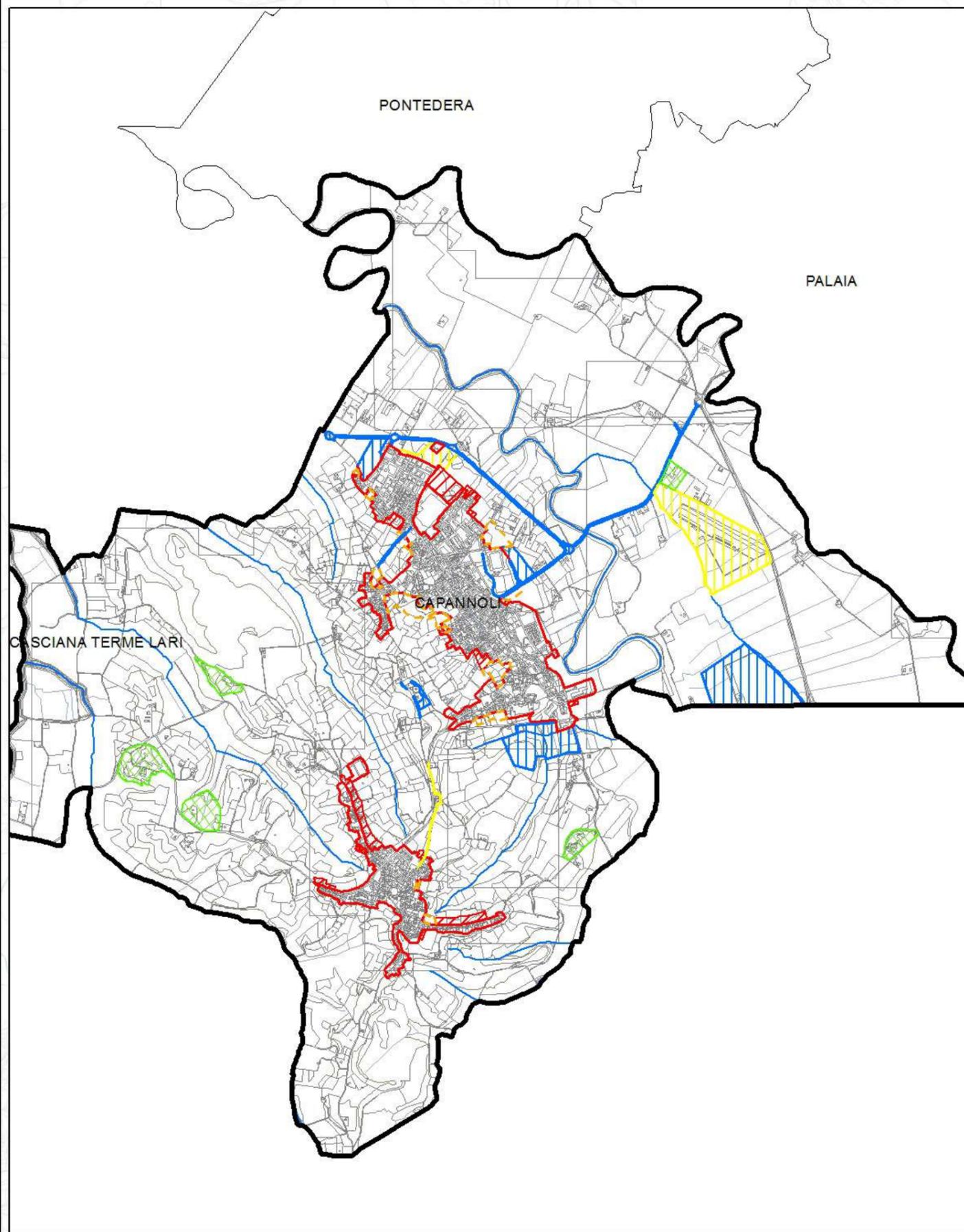
Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Calcinaia  
Sigla: ---

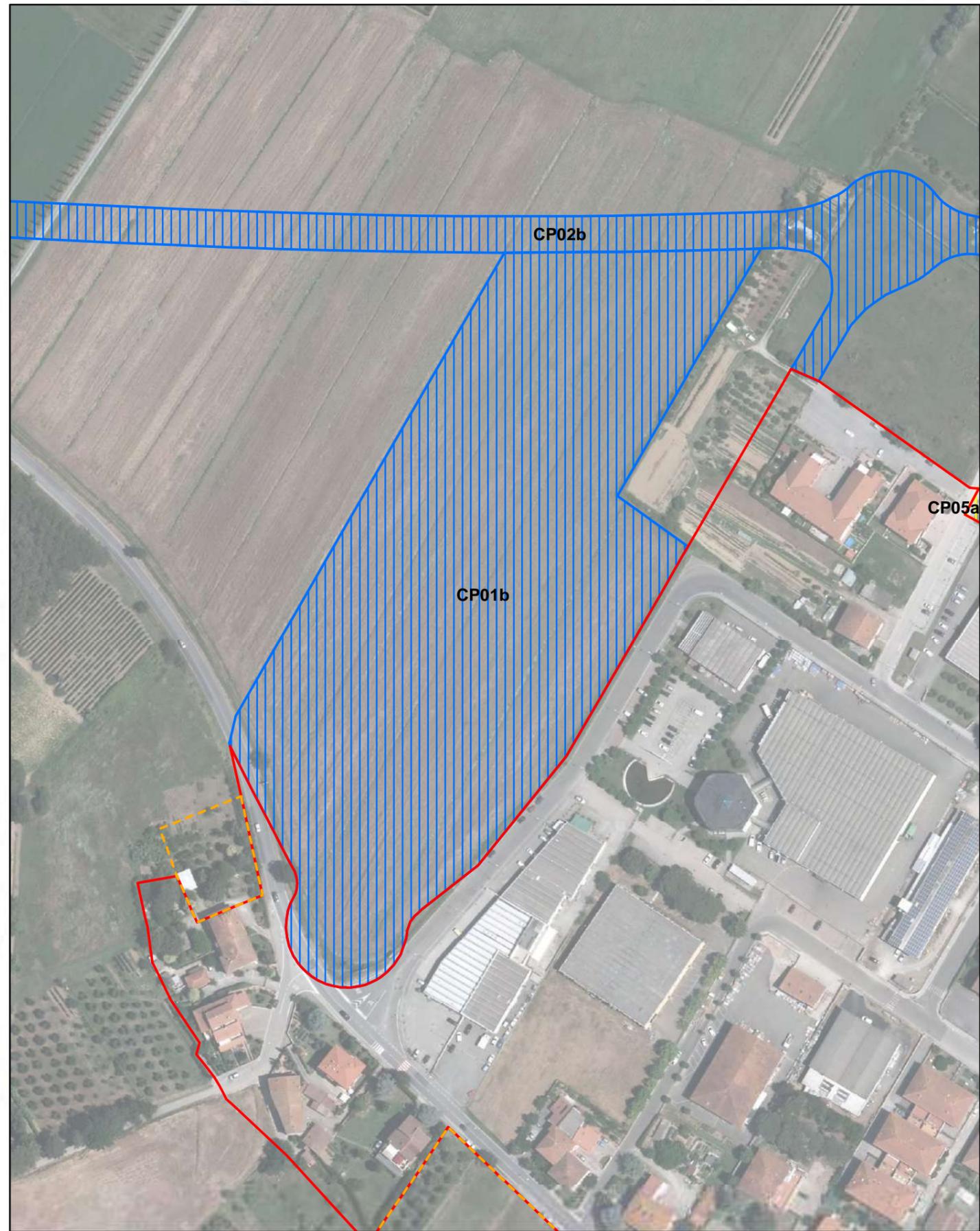
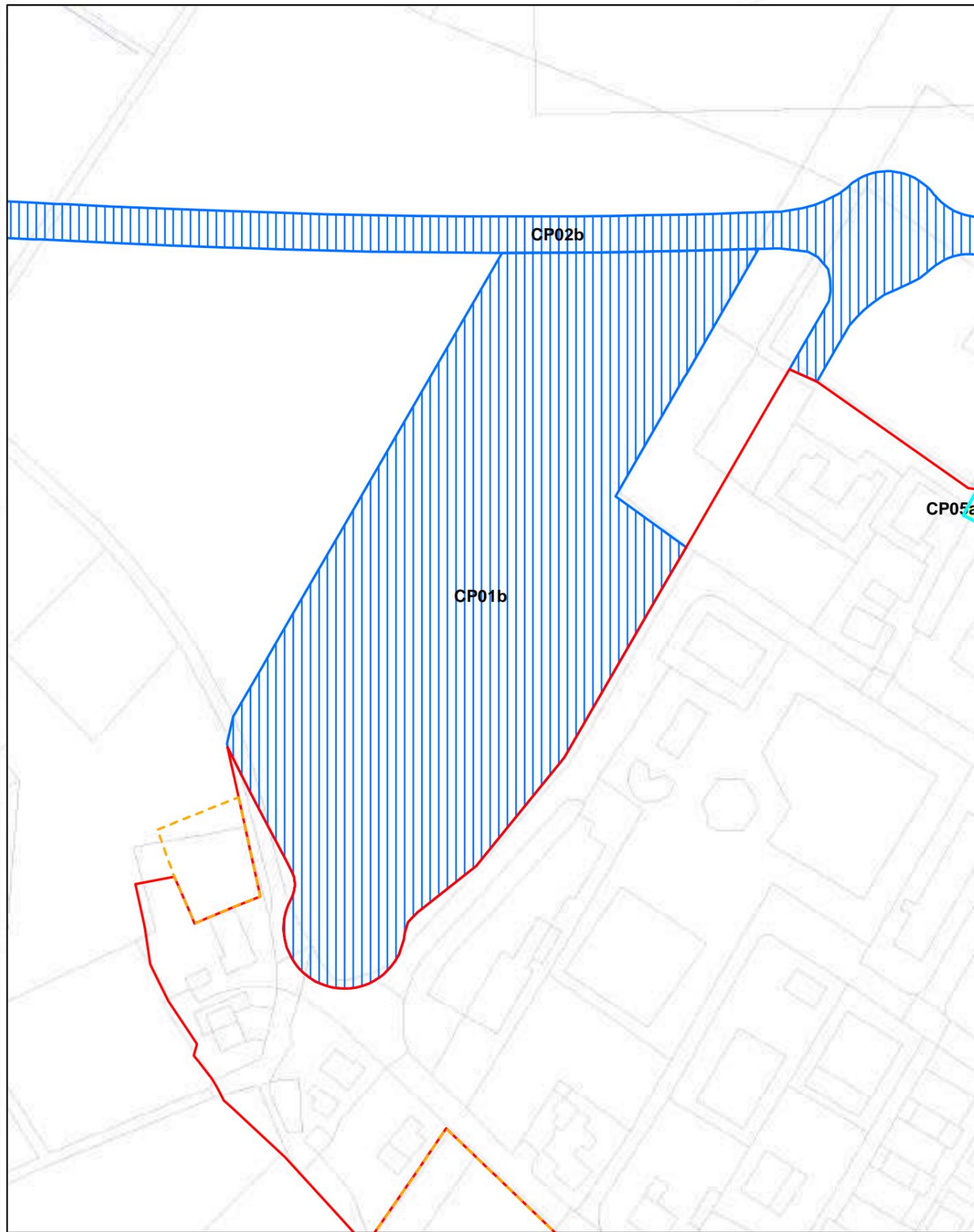
Scala: 1:35000  
ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP01b**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 33104**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP01b</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI - Area a destinazione produttiva posta all'ingresso nord del capoluogo per ricollocazione o potenziamento di aziende già insediate nell'intorno	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>...Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale	1	17500 (*)									
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio	2	140 (foresteria e/o alloggi custode)									
- Commerciale all'ingrosso	1	7500 (*)									
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			2981							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

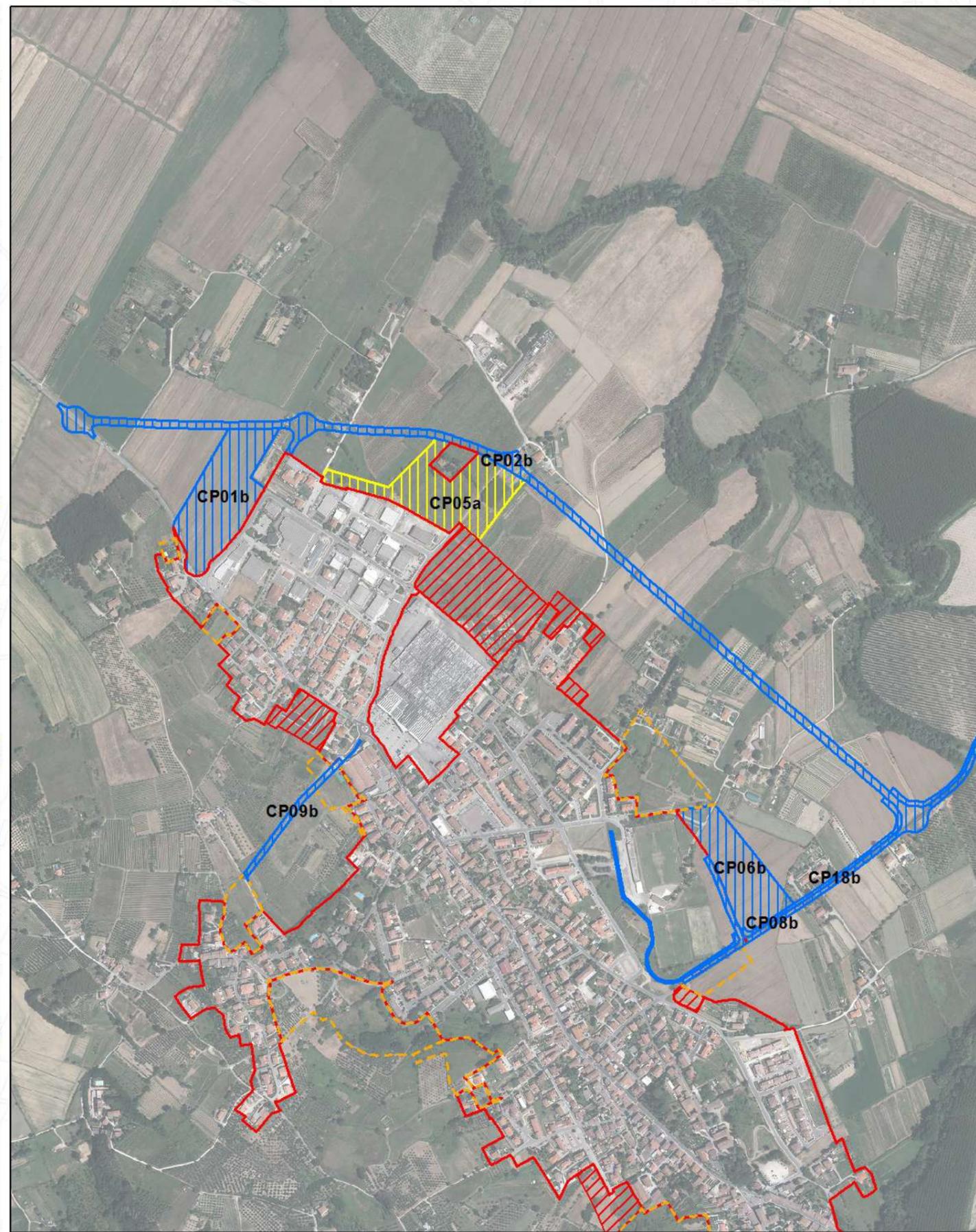
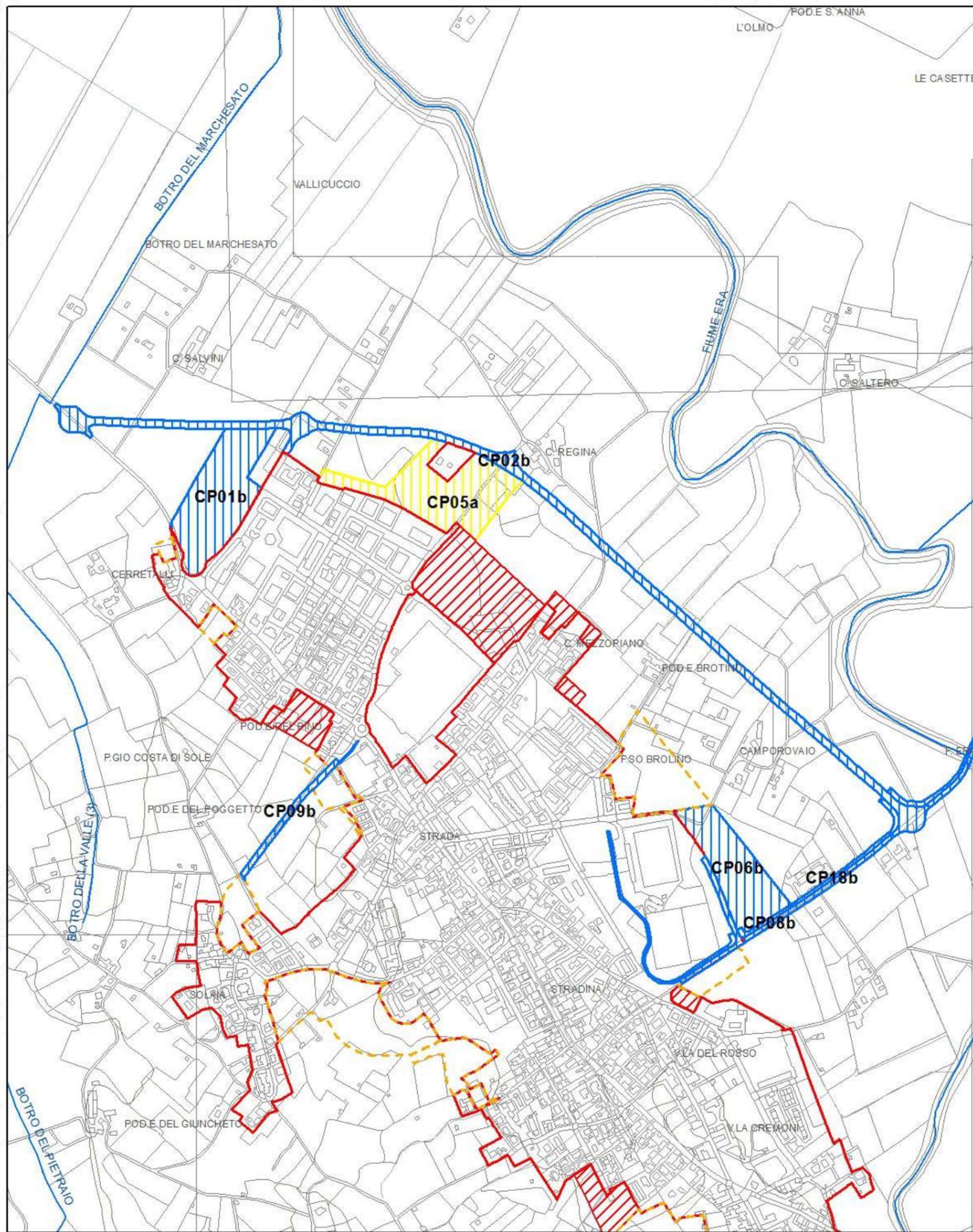
Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### Annotazioni

- Superficie territoriale mq **29811**
- Indice di fabbricabilità fondiaria **3,5mc/mq**
- La SUL **25000mq**
- (\*) la scheda norma non definisce la percentuale di ripartizione della SUL tra le attività consentite
- Nella zona non ricade patrimonio edilizio esistente
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 26 novembre 2018



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli  
Sigla: CP02b**

**Scala: 1:10000  
ST (mq): 38330**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PSI Viabilità di circonvallazione - corridoio infrastrutturale</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>...Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			38300						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

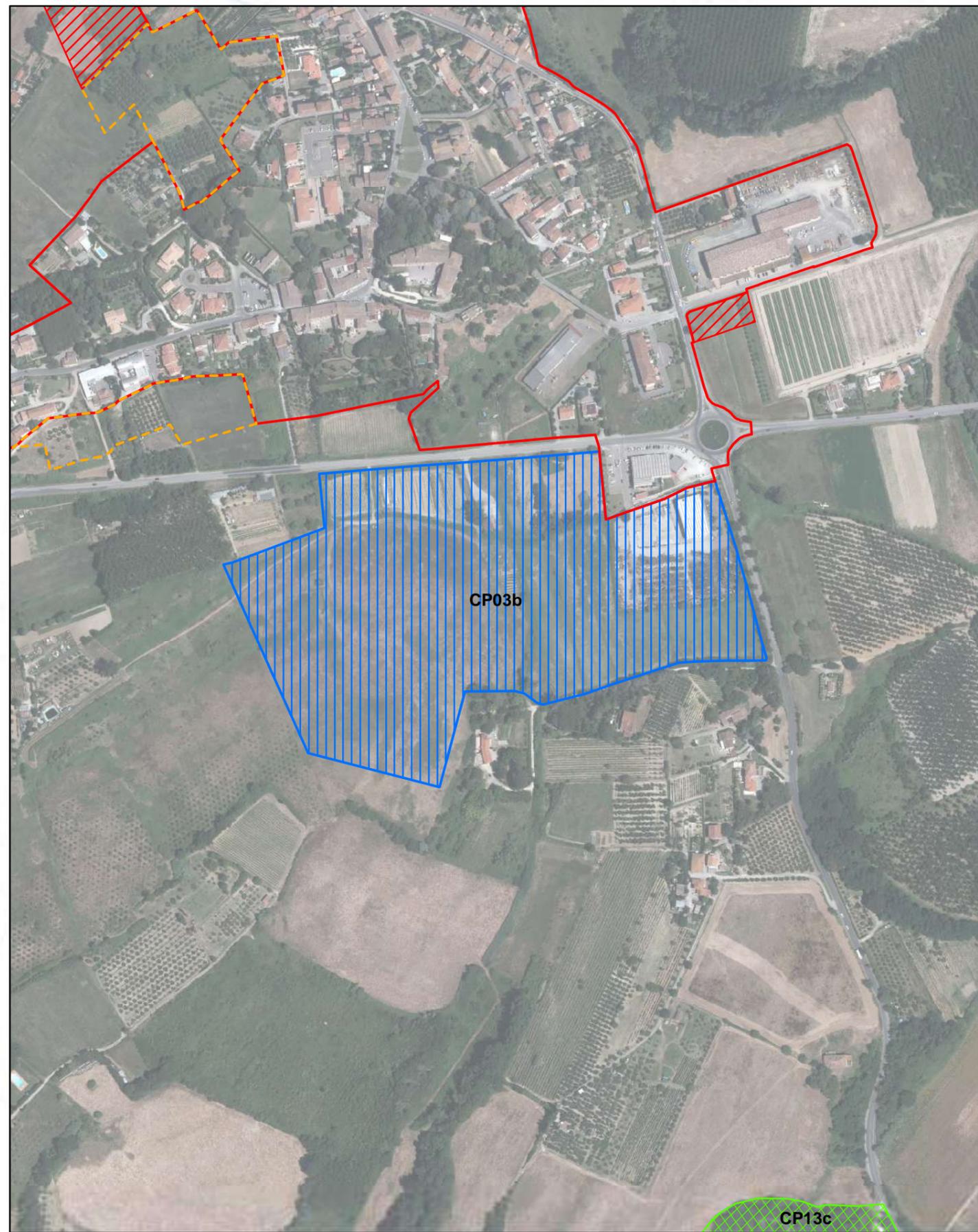
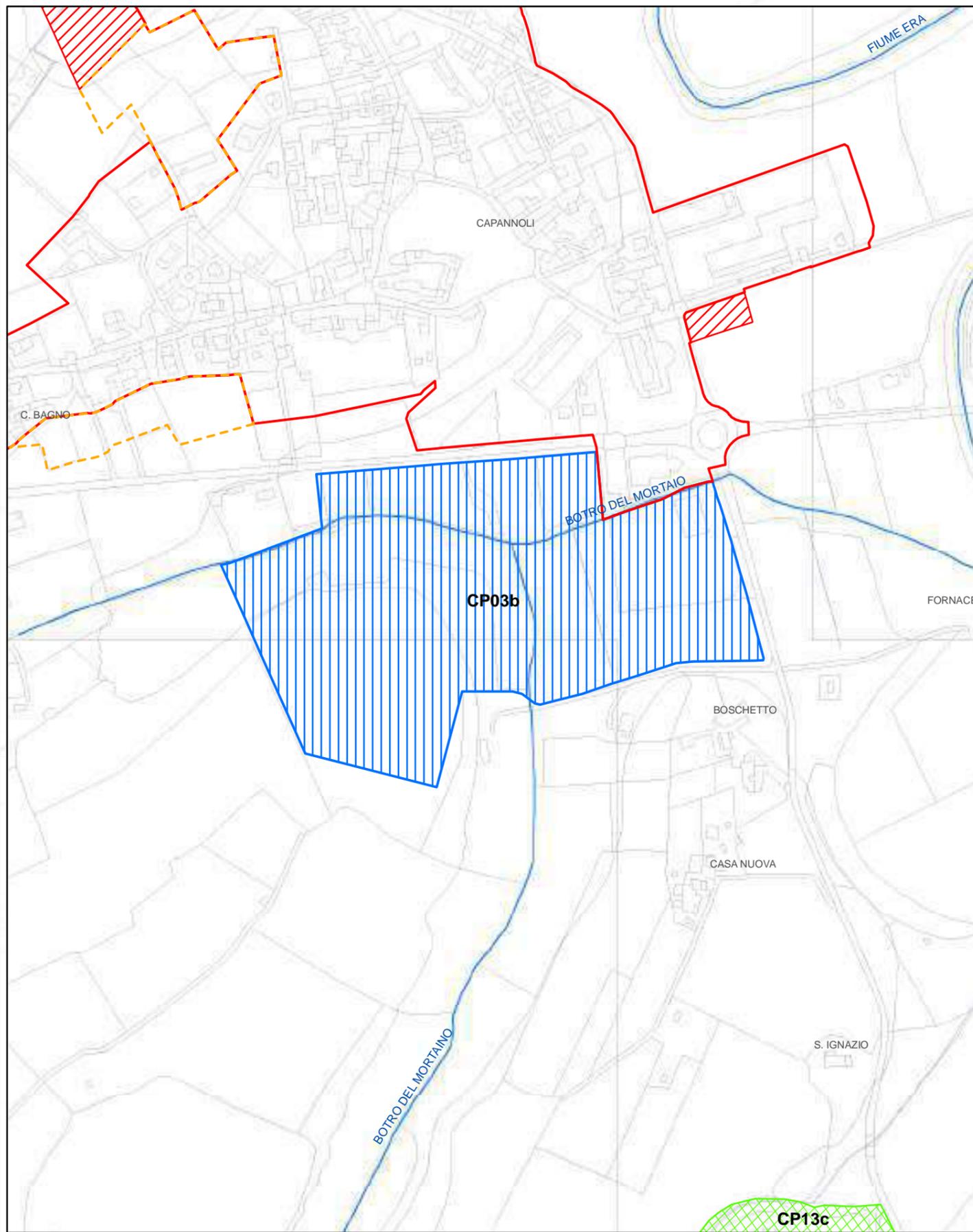
Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### Annotazioni

**Trattasi di viabilità di circonvallazione - corridoio infrastrutturale di previsione;**

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 26 novembre 2018



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP03b**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 118762**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di Capannoli</b>	
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): Ambito unitario di recupero - parco d'auto d'epoca e servizi</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	1000								
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	2200								
- Direzionale e di servizio	1	8800	500							
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1	6000								

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

#### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

#### Annotazioni

- Superficie territoriale: mq 120.000
- SUL ammessa: mq 11.000

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Oggetto della presente Conferenza di pianificazione è la previsione nel R.U. di un'area destinata ad ospitare manifestazioni legate al collezionismo di auto d'epoca ed attrezzature connesse a tale attività da localizzarsi, in parte, in un'area esistente a destinazione produttiva, localizzata alla porta sud di ingresso al capoluogo, che da alcuni anni versa in stato di degrado a causa della dismissione d'uso di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni.

La variante al R.U. prevede l'inserimento di uno specifico Ambito di recupero (AUR 1.25) definito "Parco tematico per auto d'epoca" disciplinato con apposita scheda norma come previsto dall'art. 11 delle NTA del R.U. vigente.

La Conferenza è stata richiesta in quanto il perimetro dell'Ambito di Recupero, al fine di ospitare lo spazio per le manifestazioni all'aperto e gli spazi espositivi permanenti deve essere ampliato ad includere una porzione di territorio esterna al perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.

di realizzare aree espositive a cielo aperto, alcune volumetrie aggiuntive a servizio dell'area espositiva ed aree di sosta lungo la viabilità esistente, nonché.

L'ipotesi progettuale, che interessa una superficie territoriale di circa 120.000 mq., prevede, oltre al recupero del fabbricato esistente, la realizzazione di 8 nuovi fabbricati (SUL complessiva 11.000 mq.) destinati ad ospitare attività legate alle manifestazioni fieristiche all'aperto, e di uno spazio espositivo permanente/multifunzionale in gran parte interrato (SUL 31.000 mq.). Trattasi di un insieme di attività correlate al Museo, laboratori specializzati, foresteria e servizi agli addetti ed all'utenza.

Visto il contributo del Settore programmazione viabilità di interesse regionale del 11 /O 1/2016 (prot.4095) che, rilevando l'interferenza degli interventi previsti dalla Variante con la fascia di rispetto della S.R. 439, evidenzia:

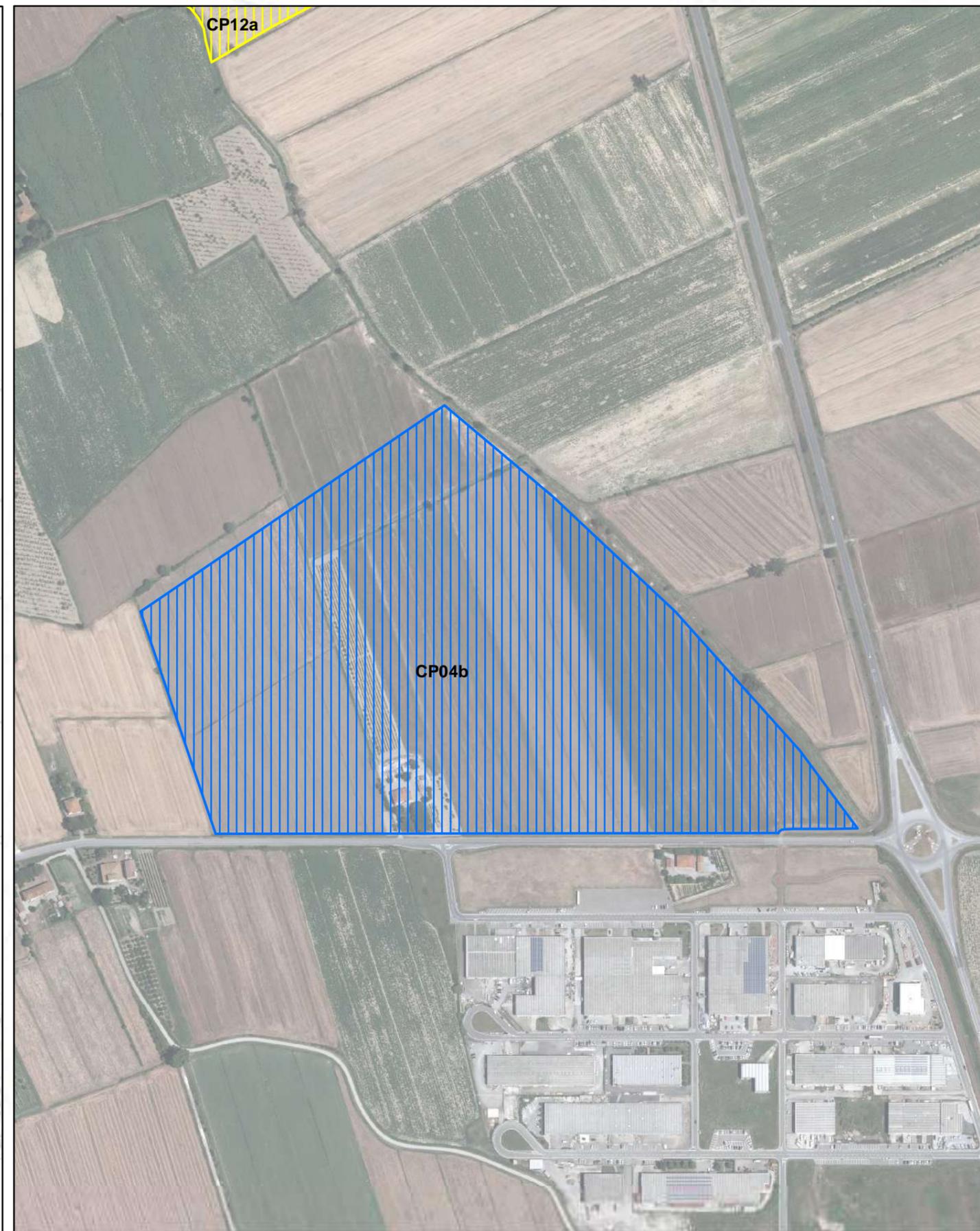
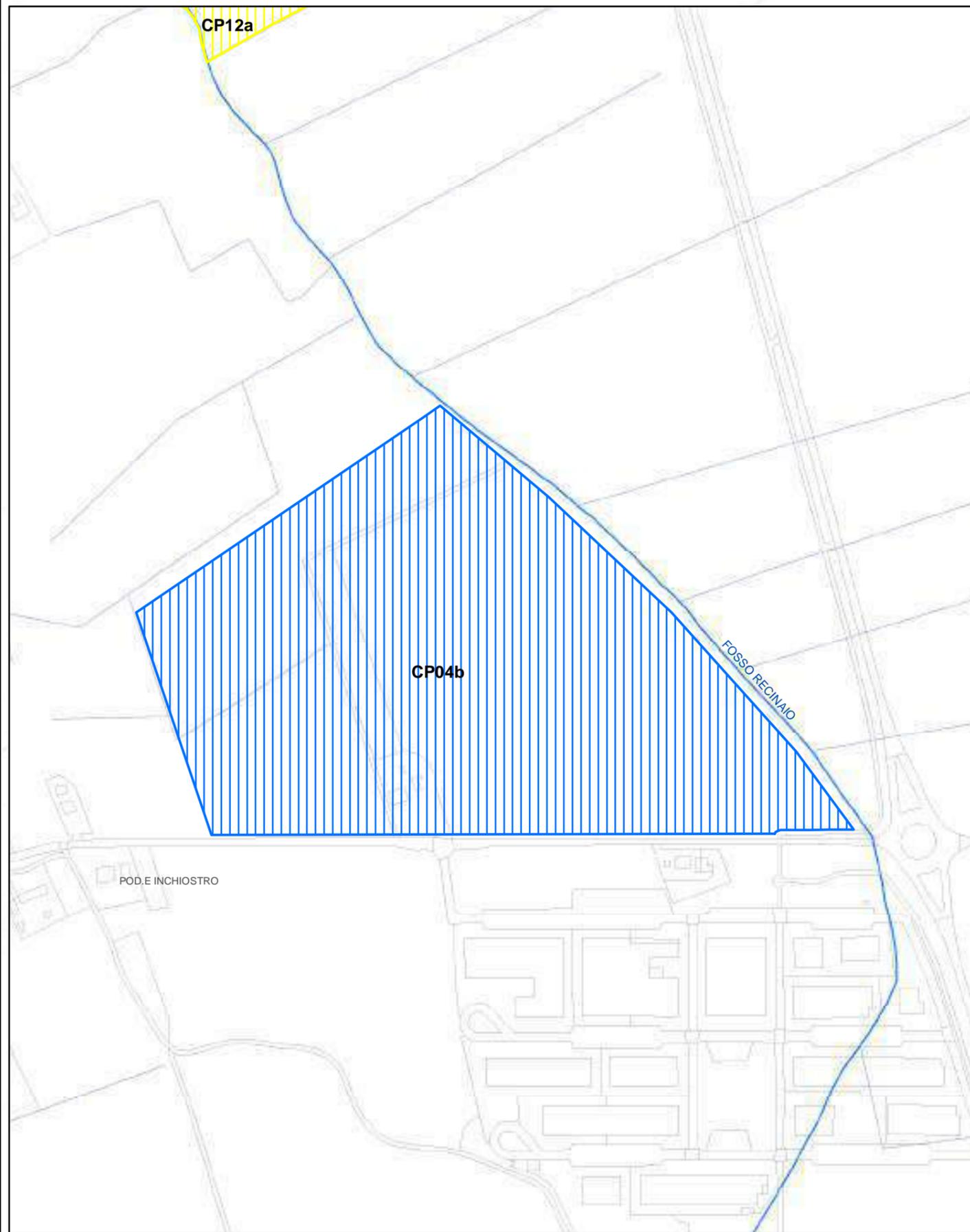
- Al fine di non compromettere la funzionalità della strada extraurbana secondaria andranno il più possibile evitati nuovi accessi alla strada regionale che qualora indispensabili dovranno essere preventivamente autorizzati come riportato all'art.22 del C.d.S. D.lgs. n.285 del 30/04/1992 e successive modifiche;
- Le varianti e gli interventi puntuali previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere verificati da R.T. secondo il D.P.R. n.41/R del 02/08/2004. Restano fenne eventuali indicazioni che l'Ente gestore e la Regione Toscana potranno impartire relativamente all'impatto sulla strada regionale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la conferenza esprime le seguenti:

#### Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- evitare la localizzazione di nuove strutture ricettive all'interno dell'area interessata dalla Variante, salvo quelle destinate alla ristorazione, foresteria, al fine di creare una sinergia tra le strutture ricettive presenti nel territorio comunale (agriturismi, bed & breakfast ecc.) e le attività del Parco tematico.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP04b**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 199054**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di Capannoli</b>	
<b>Strumento (PO, RU e loro Var.): UTOE Strategica per attività produttive</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>art 4</b>
<b>A.U.P. 2.2</b>	

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (*) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	94500 (*)								
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. esterne al T.U.</b>	1	40500 (*)								
- Commerciale al dettaglio <b>Prev. interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio	5	400 (destinate a residenza di servizio per titolari di aziende, custodi, guardiani, comunque abitazioni a servizio della zona e/o foresterie)								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	1		100 (Casa ex colonica) le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP							
- Infrastrutture	1			19900						

(\*) Come definite dal Regolamento n. 39/R/2018. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare *shapefile* delle **Superfici territoriali** interessate dagli interventi e del perimetro del territorio urbanizzato.

**Annotazioni**

- Superficie territoriale: mq 199.900
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4,0 mc/mq
- SUL ammessa: mq 135.000

(\*) Destinazioni ammissibili: industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale.

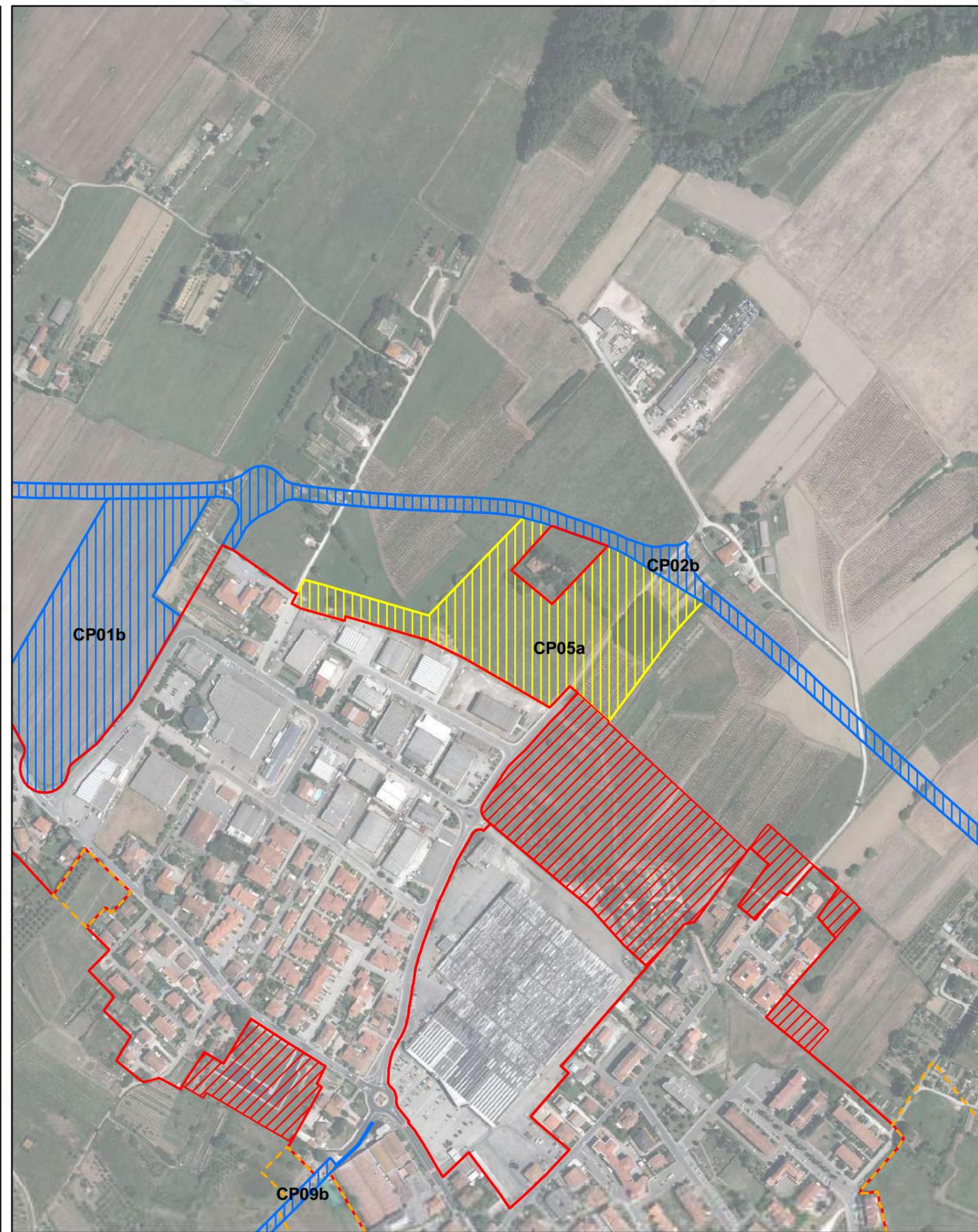
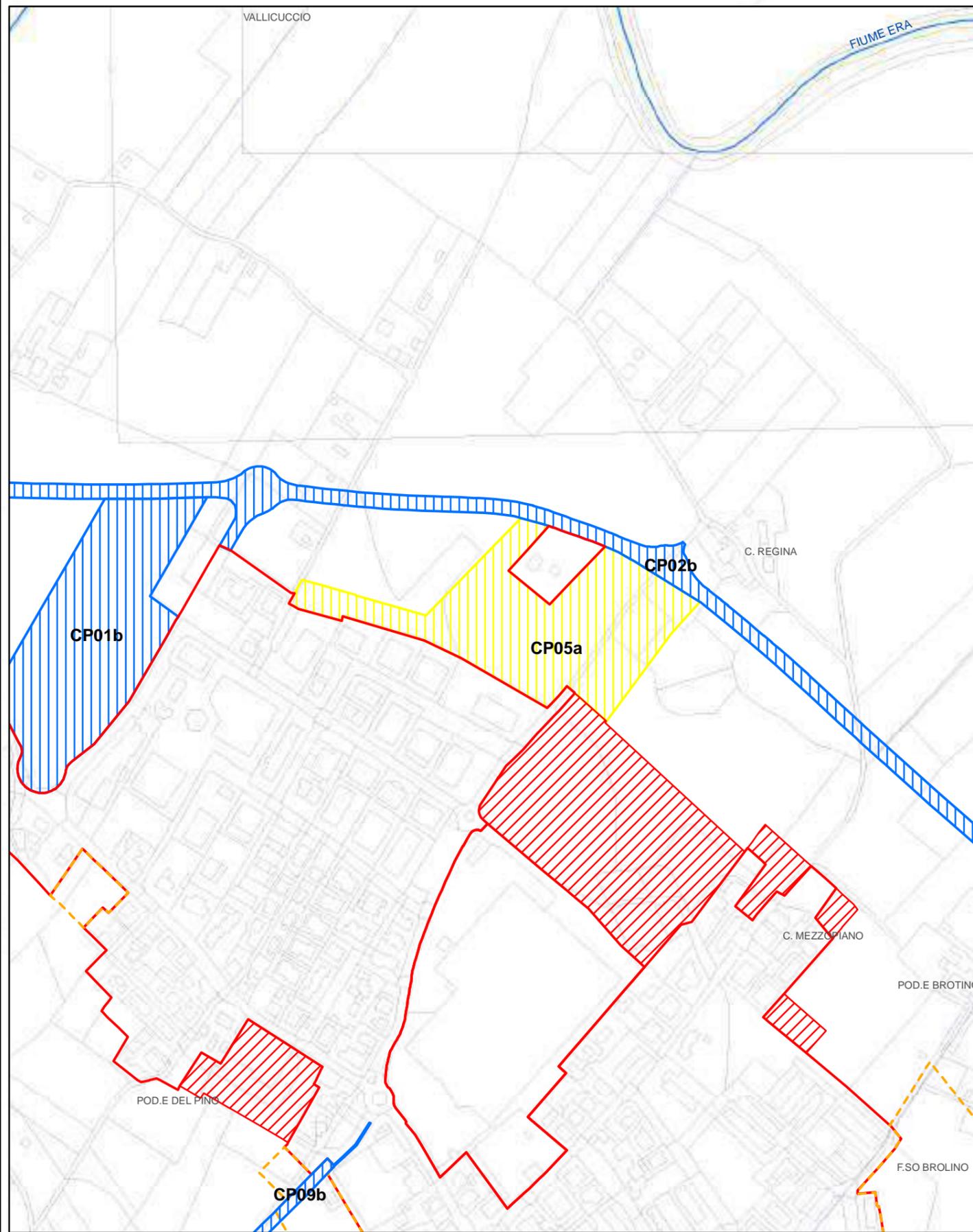
Il Piano attuativo definirà le percentuali delle singole destinazioni.

Per le medie e grandi strutture commerciali si fa riferimento al Regolamento regionale di settore.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**CP04b - UTOE strategica per attività produttive**

La previsione oggetto della Variante al R.U. ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, ed oggetto dell'esame della conferenza riguarda la riconferma di un'area a destinazione produttiva ricadente nell' UTOE Strategica per attività produttive e denominata AUP 2.2. Tale ambito unitario di progetto nel Piano Strutturale è rappresentato come una specifica UTOE strategica produttiva di valenza sovra comunale (riconosciuto come strategia di ambito sovra comunale anche nel PTC e nella documentazione di avvio del procedimento del PSI dell'Unione dei Comuni Valdera, avvenuto nell'ottobre 2017) mentre nel RU detto ambito è denominato "AUP 2.2 - UTOE strategica per attività produttive" e viene normato con specifico articolo (art 33) ed apposita Scheda Norma che l'A.C. intende riconfermare con alcune lievi modifiche. Tale ambito non è stato inserito nella variante approvata nel 2017 per aggiornamento del RU a scadenza quinquennale in quanto con la precedente variante manutentiva al RU (del 2013) sono state apportate modifiche ai parametri edilizio urbanistici della zona e detta previsione ha riacquistando efficacia a partire dalla notizia di approvazione della variante sul BURT (quinquennio dal 04/09/2013 al 04/09/2018). La prima proposta di Piano Attuativo sull'area in oggetto è stata presentata all'A.C. in data 10/05/2014 ma in sede istruttoria si sono evidenziate carenze documentali (schema di convenzione condiviso, N.T.A. adeguata, particolari delle opere di urbanizzazione per definire computi metrici e garanzie) per l'amministrazione ha ritenuto di richiedere le necessarie integrazioni. Soltanto in data 08/06/2018 il proponente, anche a seguito di incontri con le strutture tecniche comunali, ha completato le integrazioni alla documentazione necessaria al fine di permettere di procedere con l'istruttoria e addivenire alla fase di adozione del piano attuativo, ma nel frattempo però la previsione di zona ha perso la propria efficacia prima che fosse possibile procedere alla stipula della convenzione e questo ha portato l'A.C. a predisporre la variante in oggetto per la riconferma dell'efficacia della previsione. L'area, localizzata in un ambito ancora caratterizzato dalla forte presenza di attività agricole, si trova lungo la SP n.26 di San Pietro Belvedere, in prossimità tra l'incrocio di quest'ultima con la Strada provinciale della Fila, ed è delimitata ad est dalla presenza di un corso d'acqua, mentre nei lati nord ed ovest risulta completamente aperta verso la campagna circostante. Sul lato sud, oltre la viabilità provinciale, nel territorio del Comune di Peccioli è attualmente presente un altro insediamento produttivo, ormai quasi del tutto saturo. Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione tramite piano attuativo di un insediamento di carattere artigianale-produttivo per complessive 135.000 mq. di SUL su una superficie territoriale di 199.900 mq. (Rapporto di copertura: 60 % - il 10% della ST è destinato a standard). Altezza massima consentita: mt 12,00; per progetti di particolare rilevanza e ricaduta territoriale e previa valutazione e decisione favorevole del Consiglio Comunale, l'altezza massima di zona potrà arrivare a 15,00 mt. Le destinazioni ammissibili industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale. La scheda nonna inoltre prevede che per l'eventuale insediamento di medie/grandi strutture commerciali venga fatto riferimento al regolamento regionale di settore. Sempre nella scheda norma è ammessa la realizzazione nell'area di 5 nuovi alloggi di mc 400 max ciascuno da destinare a residenza di servizio "( ... per titolari di aziende, custodi, guardiani, comunque abitazioni a servizio della zona e/o foresterie)"



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP05a**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 33667**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP05a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - zona PIP 3 di Capannoli	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**Zona destinata al PIP 3 - UTOE Capannoli**

Trattasi di un Ambito Unitario di Progetto denominato "il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità" (P.I.P. 3) normato dalla scheda norma 1.2 allegata alla N.T.A. del R.U.

La zona P.I.P. di Capannoli è stata attuata a partire dall'anno 1990 in due stralci funzionali; il R.U. ha individuato una nuova zona da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P. 3), zona che è stata ridotta con la variante per aggiornamento del R.U. a scadenza quinquennale.

Tale zona si estenda per una superficie territoriale di 26.570 mq e l'Amministrazione Comunale è in procinto di aggiornare il Piano Attuativo adeguandolo alla superficie territoriale attuale

(\*) le attività consentite del PIP sono quelle produttive (artigianato, commercio, etc)

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	16000 (*)								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	5	350 (alloggio custode e/o alloggio foresteria)								
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			2657						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

- Superficie territoriale **26570 mq**
- Indice di fabbricabilità fondiaria **3,5mc/mq**
- La SUL consentita è determinata con il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica
- Destinazioni ammissibili. Attività produttive consentite nelle aree PIP art. 27 L. 865/71
- Nella zona non ricade patrimonio edilizio esistente
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### **CP05A, Zona PIP 3 di Capannoli**

Trattasi di un Ambito Unitario di Progetto denominato "il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità" (P.I.P. 3) normato dalla scheda norma 1.2 allegata alla N.T.A. del R.U. dove le attività consentite sono quelle produttive (artigianato, commercio, etc...).

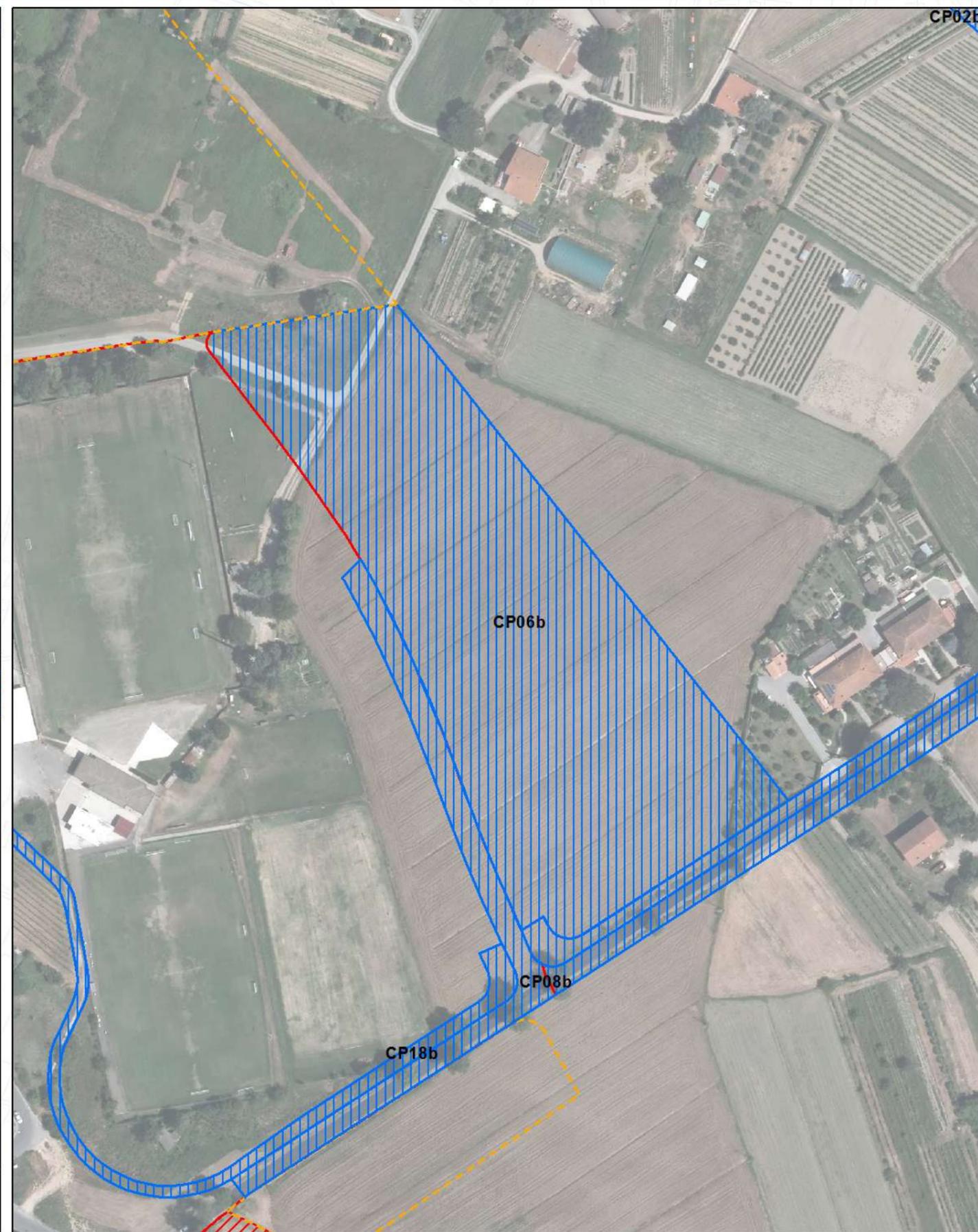
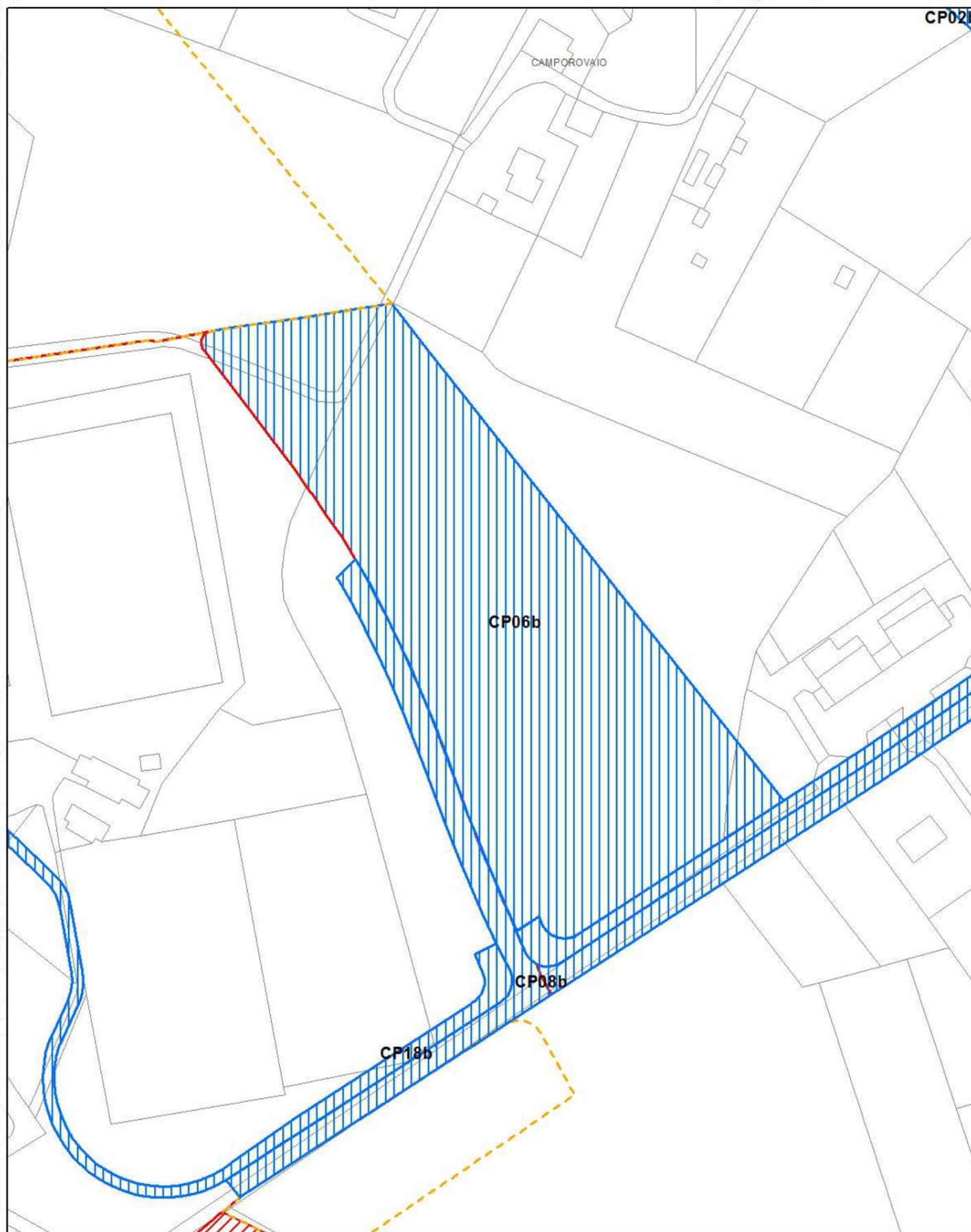
La zona P.I.P. di Capannoli è stata attuata a partire dall'anno 1990 in due stralci funzionali; il R.U. ha individuato una nuova zona da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P. 3), zona che è stata ridotta con la variante per aggiornamento del R.U. a scadenza quinquennale.

Tale zona si estenda per una superficie territoriale di 26.570 mq e l'Amministrazione Comunale è in procinto di aggiornare il Piano Attuativo adeguandolo alla superficie territoriale attuale.

La "conferenza" ritiene che sia necessario valutare tale previsione in relazione sia alla previsione di ampliamento dell'area produttiva esistente CP01b, sia alla prevista nuova viabilità di circonvallazione CP 02b.

### **Controdeduzione**

Considerato che il PIP 3 di Capannoli è un Piano Attuativo da considerarsi "scaduto" e comunque da aggiornare alla superficie territoriale prevista, che per il corridoio infrastrutturale della nuova viabilità di by-pass alla Volterrana deve comunque essere "ripensata" nell'ambito del suddetto corridoio, considerato altresì il livello locale della previsione, si rinvia al POC gli approfondimenti richiesti con particolare riguardo anche alla disciplina del PIT-PPR.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Capannoli  
Sigla: CP06b

Scala: 1:2000  
ST (mq): 24896

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PSI Area destinata ad impianti sportivi di interesse collettivo</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>...Art. 4</b>

**Annotazioni**  
Trattasi di zona destinata a impianti sportivi privati di interesse collettivo;

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 26 novembre 2018

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

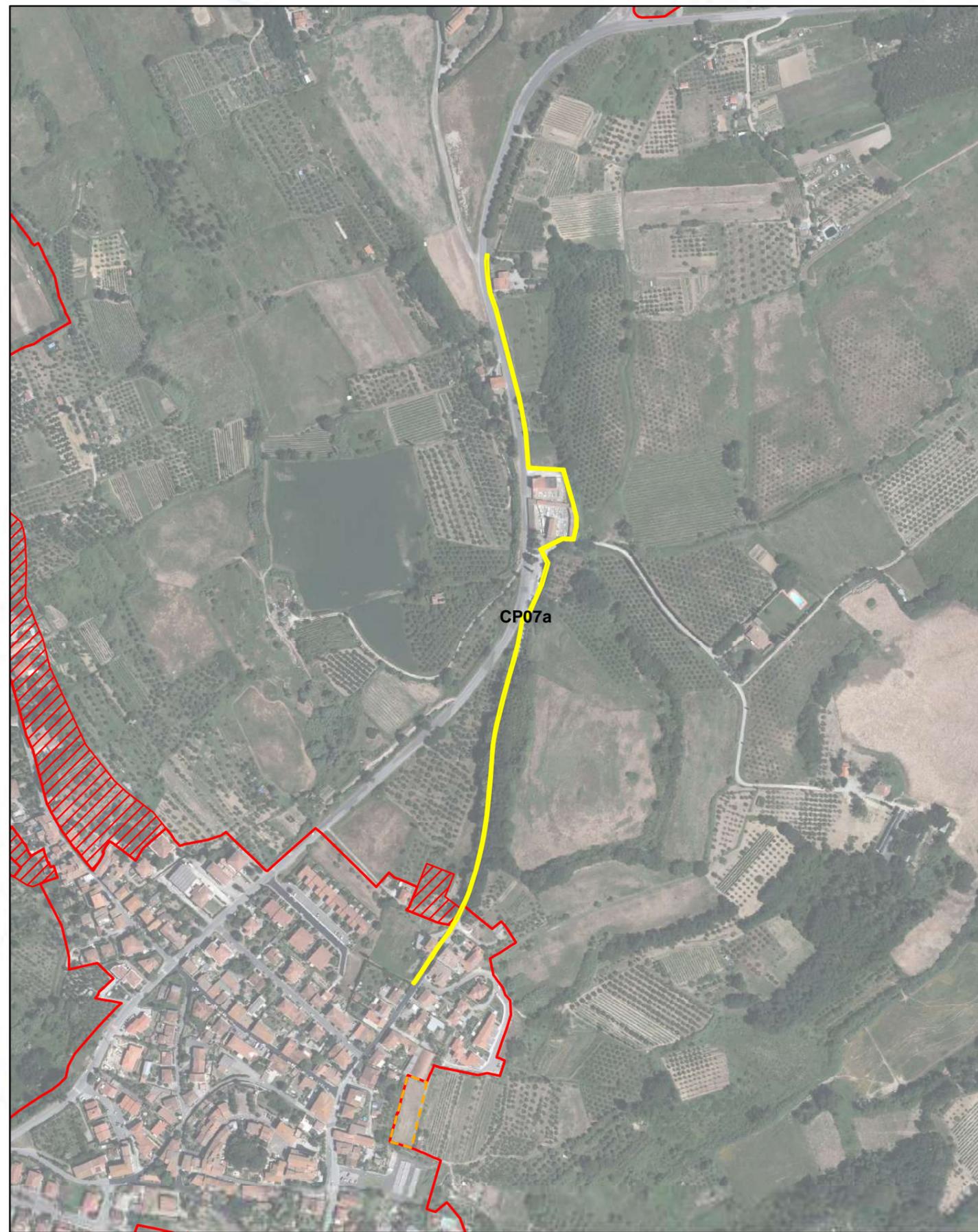
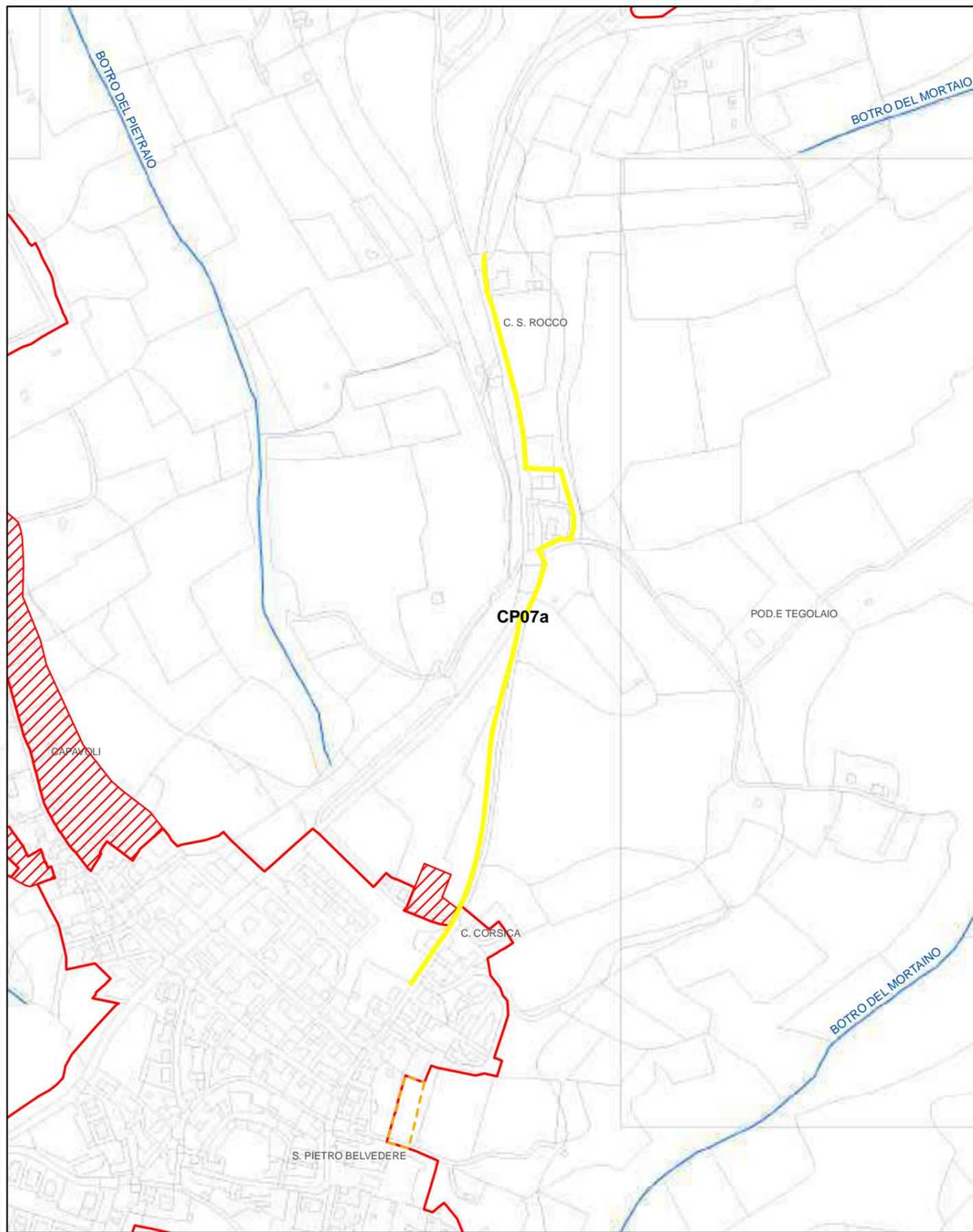
Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Impianti sportivi	1	2500	25000	St NE
-------------------	---	------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP07a**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 2135**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP07a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Pista ciclabile Santo Pietro Belvedere	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**Pista ciclabile Santo Pietro Belvedere**

Con la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U. è stata inserita la previsione di una pista ciclabile di collegamento tra il centro abitato di Santo Pietro Belvedere e la località San Rocco; la pista costeggia per lo più la S.P. 26 (vecchio e nuovo tracciato) per circa 1 km.

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			2135							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

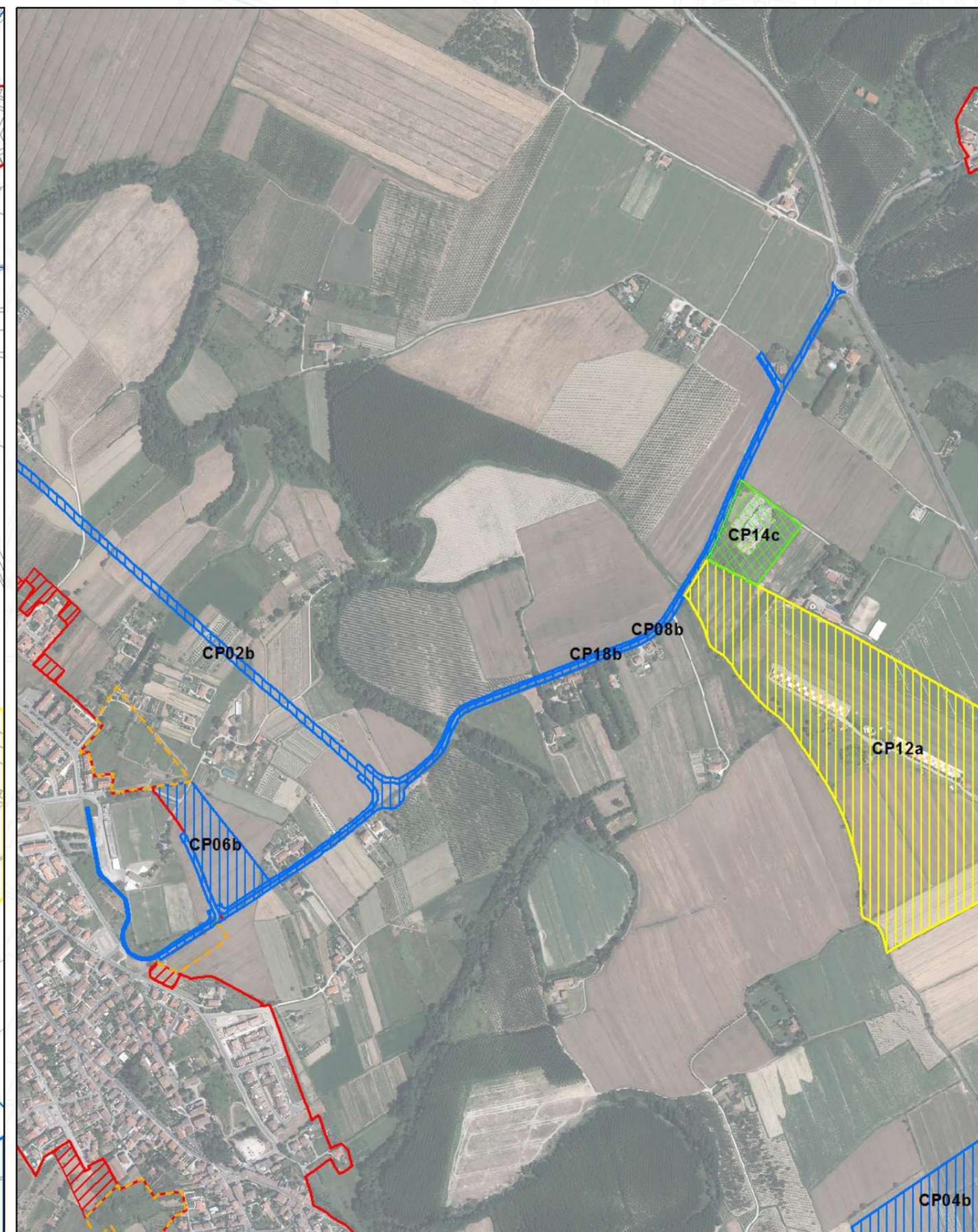
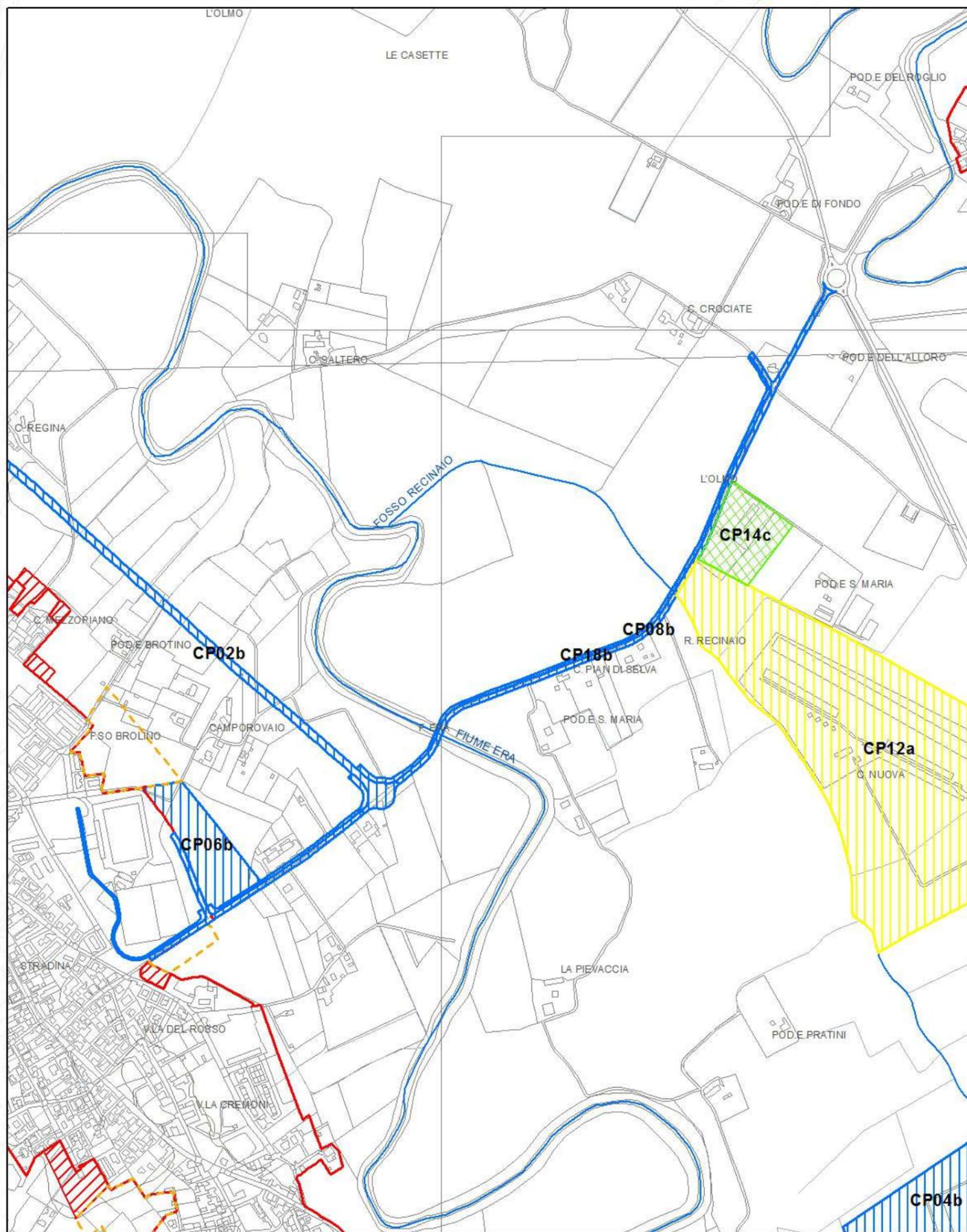
**Annotazioni**

**Trattasi di pista ciclabile di previsione in parte ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato;**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**CP07A, pista ciclabile Santo Pietro Belvedere e pista ciclabile e potenziamento della via per Forcoli**

Nessun rilievo



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli  
Sigla: CP08b**

**Scala: 1:10000  
ST (mq): 20534**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI “Unione Comuni Valdera” - Potenziamento della via per Forcoli	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>...Art. 4</b>

**Annotazioni**  
Trattasi di potenziamento della via per Forcoli in parte ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato;

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 03 novembre 2016

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			8500							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

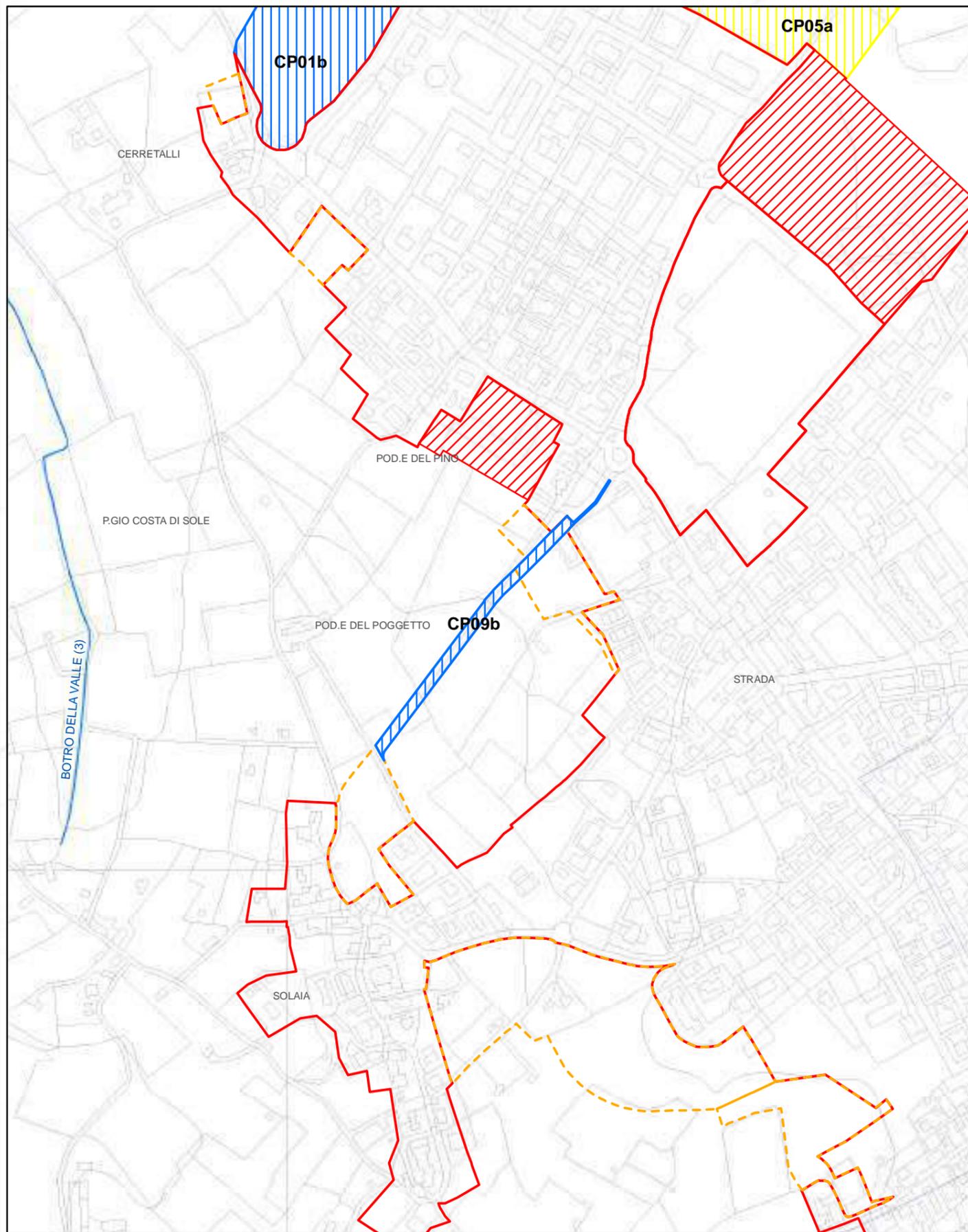
Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: CP09b**                      **ST (mq): 3515**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Strada di collegamento tra la rotatoria al Km 50 della SRT n. 439 e il versante collinare	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>Art. 4</b>

**Annotazioni**  
Trattasi di Strada di collegamento tra la rotatoria al Km 50 della SRT n. 439 e il versante collinare in parte ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato;

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 26 novembre 2018

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			5100						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

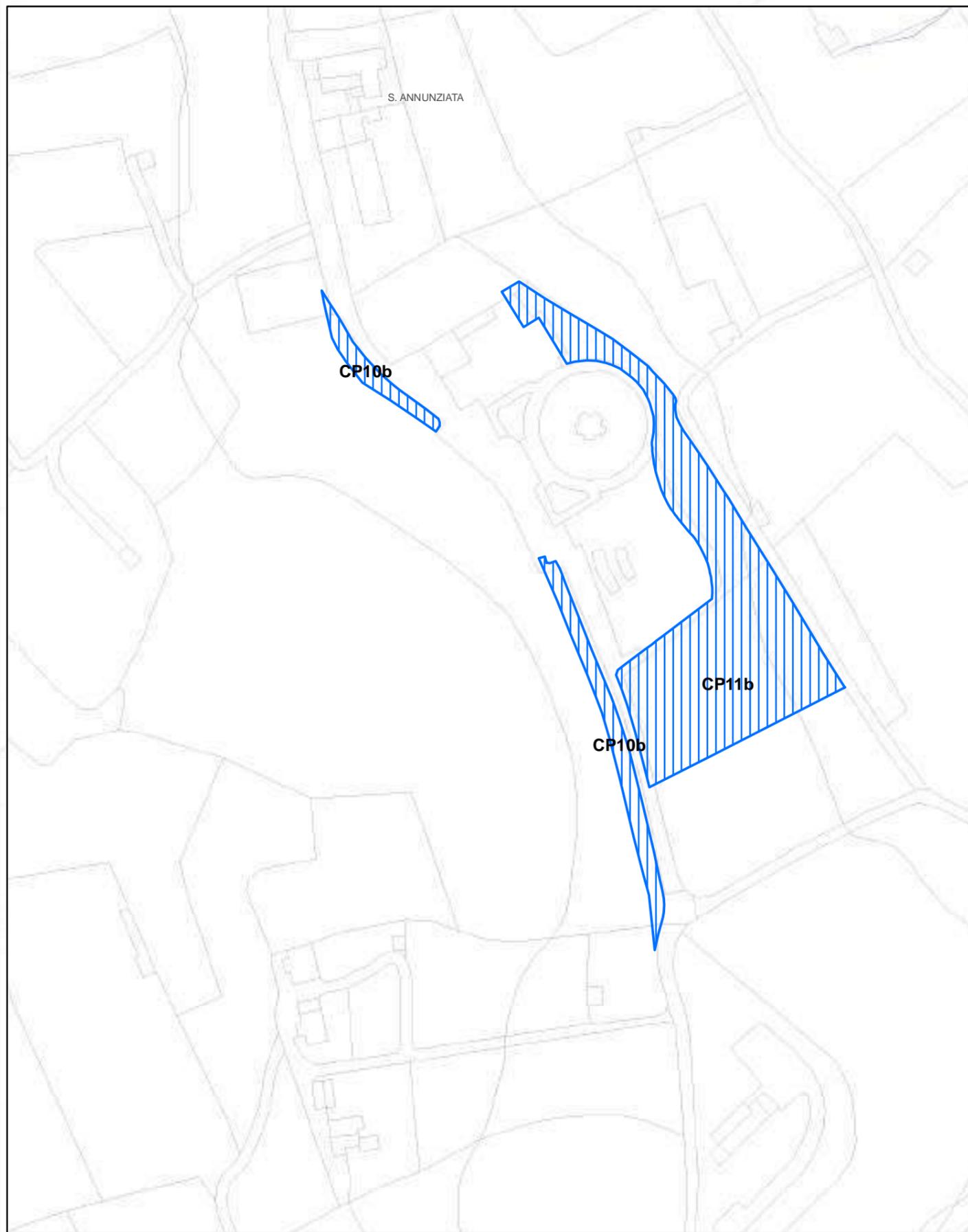
Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP10b**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 1404**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Allargamento della strada comunale della SS. Annunziata	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )				Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. art. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture	1			1400						

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

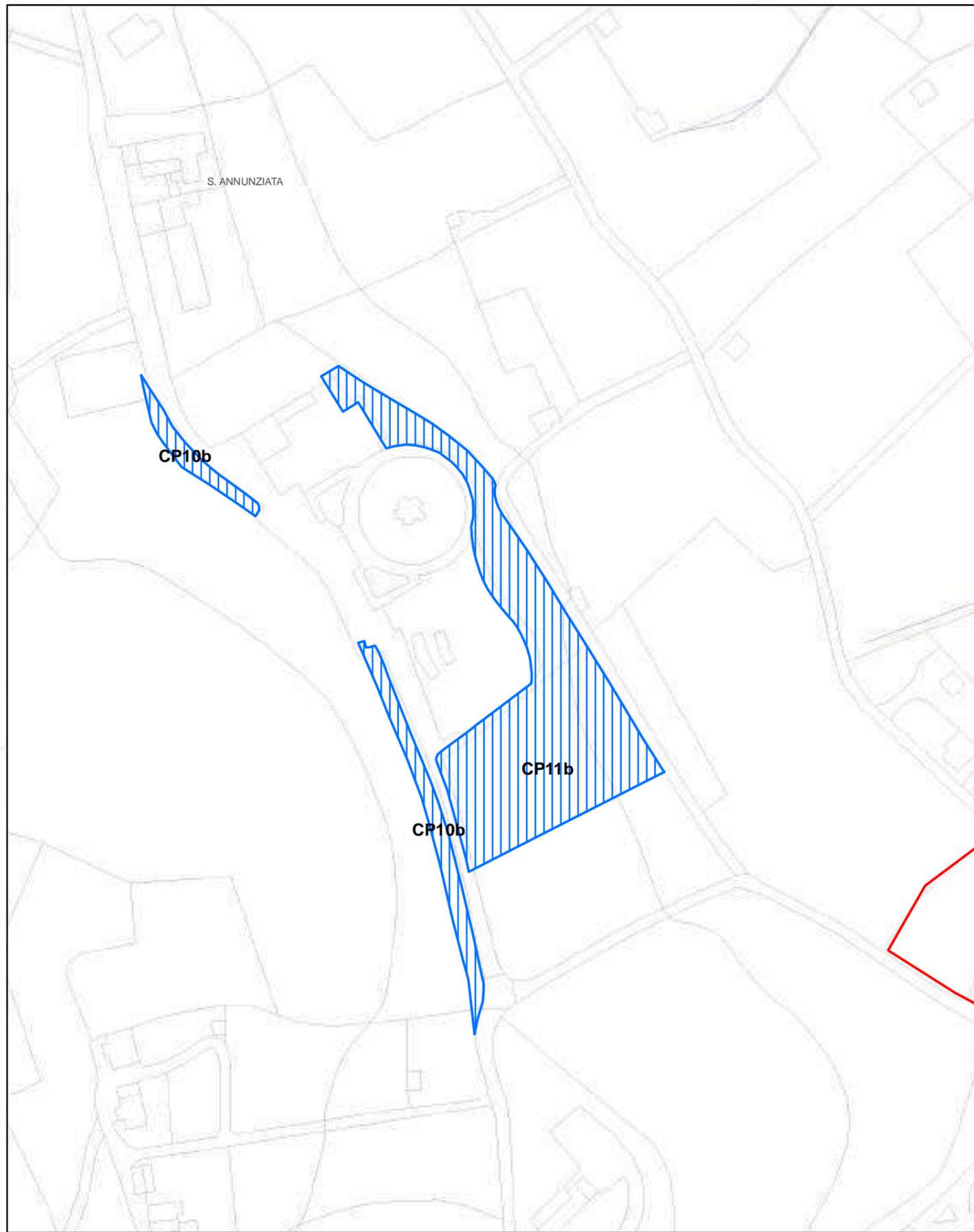
### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*Shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**Annotazioni**  
**Trattasi di allargamento della strada comunale della SS. Annunziata;**

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 03 novembre 2016



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP11b**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 6979**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Area destinata ad impianti al servizio del cimitero comunale del capoluogo	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>Art. 4</b>

**Annotazioni**  
Zona contigua al cimitero destinata ad impianti a servizio (esempio stanza mortuaria, casa delle ceneri, depositi, etc.);

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 26 novembre 2018

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio	1	500		7000							
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

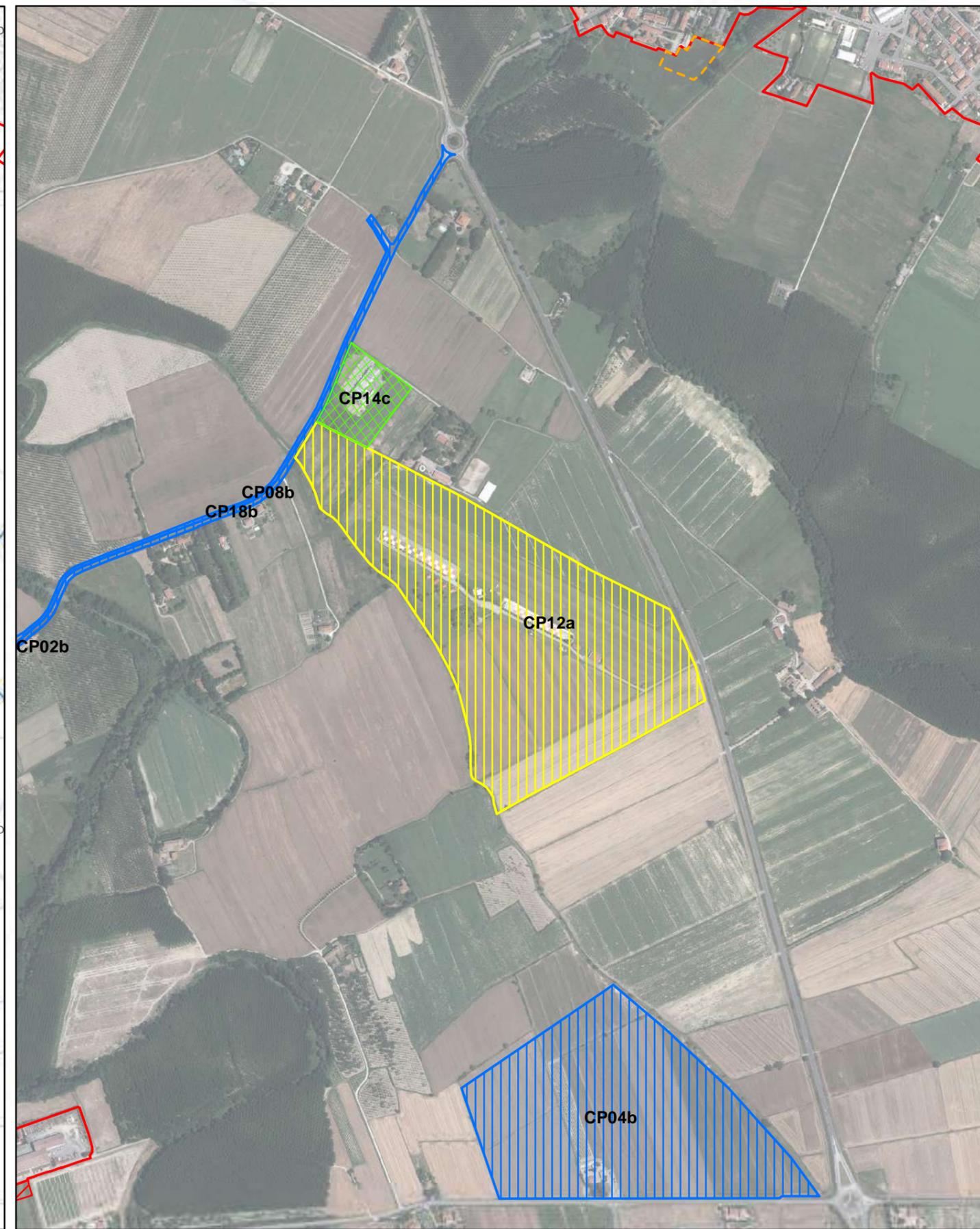
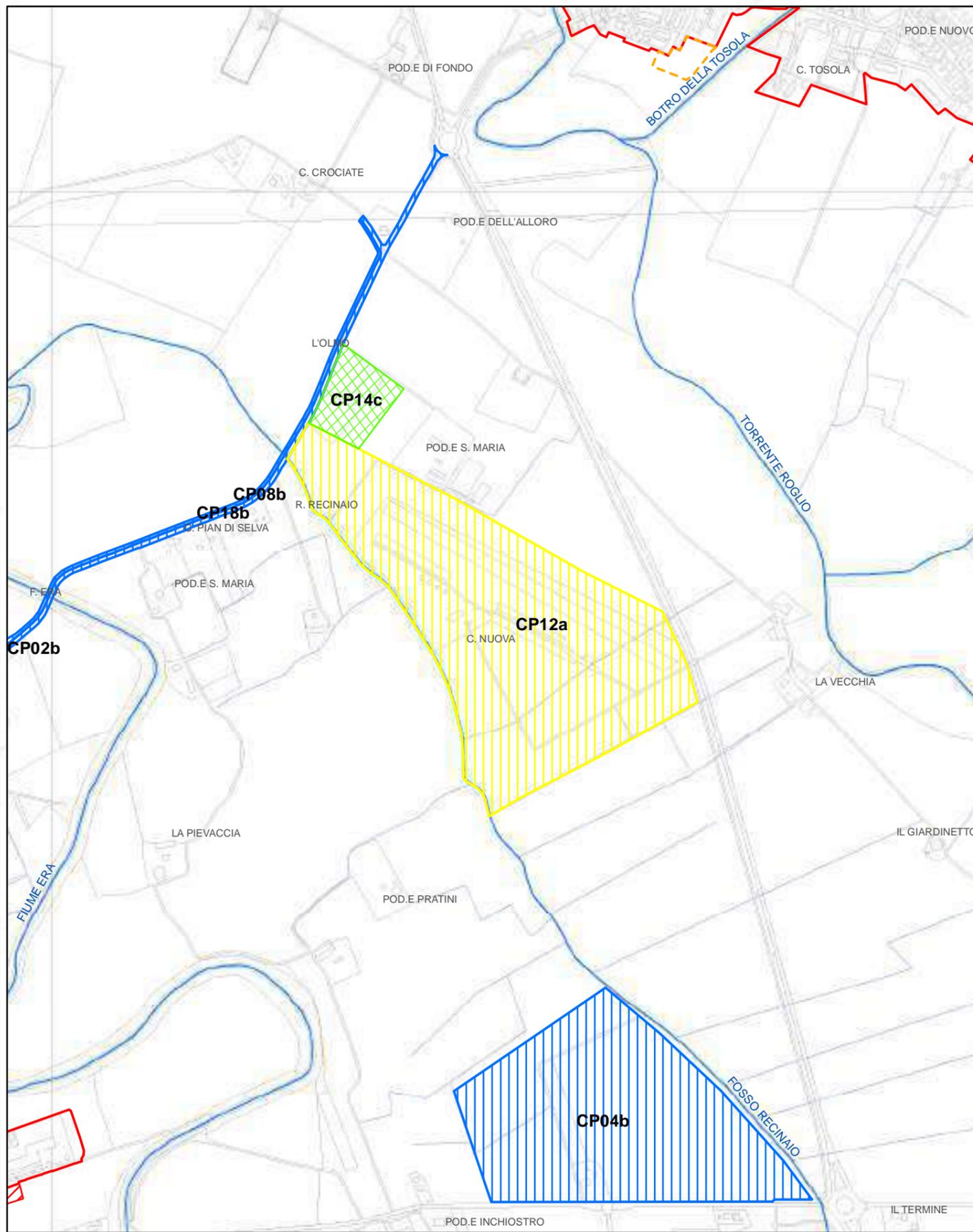
Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Capannoli  
Sigla: CP12a

Scala: 1:10000  
ST (mq): 280187

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP12a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - U.T.O.E. Strategica - Capannoli	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. Interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. Interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	1500	1300							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

- L'Aviosuperficie è stata realizzata attraverso un accordo di programma tra n. 3 Comuni (Capannoli, Peccioli e Pontedera) e un soggetto privato (Aeroclub di Pisa, associazione senza scopo di lucro) per lo svolgimento di finalità turistico - sportive, attività aeronautiche anche a livello didattico, finalità stabilite dalla ex Legge Regionale n. 42/96 per il potenziamento delle strutture di protezione civile nel territorio della valdera.  
Il R.U. consente:  
- il recupero della ex casa colonica con potenziamento della volumetria esistente del 30%;  
- l'utilizzo delle volumetrie residue da P.R.G. oltre ad un 10% di nuova volumetria, per potenziamento hangar, didattica e servizi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### UTOE strategica Aviosuperficie

Zona destinata ad aviosuperficie, normata dall'articolo 32 della N.T.A. del R.U. e dalla scheda norma A.U.P. 2.1 "Attività strategica - ambito unitario di progetto".

L'Aviosuperficie è stata realizzata attraverso un accordo di programma tra n. 3 Comuni (Capannoli, Peccioli e Pontedera) e un soggetto privato (Aeroclub di Pisa, associazione senza scopo di lucro) per lo svolgimento di finalità turistico - sportive, attività aeronautiche anche a livello didattico, finalità stabilite dalla ex Legge Regionale n. 42/96 per il potenziamento delle strutture di protezione civile nel territorio della valdera.

Nel marzo 1999 è stato sottoscritto il contratto di regolazione dei rapporti tra pubblico e privato per la realizzazione dell'Aviosuperficie a seguito dell'accordo di programma stipulato in data 02 febbraio 1998; sempre nell'anno 1999 è stata sottoscritta la disciplina dei rapporti di uso della proprietà comune.

La scheda norma del R.U. consente:

- il recupero della ex casa colonica con potenziamento della volumetria esistente del 30%;
- l'utilizzo delle volumetrie residue da P.R.G. oltre ad un 10% di nuova volumetria, per potenziamento hangar, didattica e servizi.

### **CAP12A, Zona destinata ad Aviosuperficie**

Zona destinata ad aviosuperficie, normata dall'articolo 32 della N.T.A. del R.U. e dalla scheda norma A.U.P. 2.1 "Attività strategica – ambito unitario di progetto".

L'Aviosuperficie è stata realizzata attraverso un accordo di programma tra n. 3 Comuni (Capannoli, Peccioli e Pontedera) e un soggetto privato (Aeroclub di Pisa, associazione senza scopo di lucro) per lo svolgimento di finalità turistico – sportive, attività aeronautiche anche a livello didattico, finalità stabilite dalla ex Legge Regionale n. 42/96 per il potenziamento delle strutture di protezione civile nel territorio della valdera.

Nel marzo 1999 è stato sottoscritto il contratto di regolazione dei rapporti tra pubblico e privato per la realizzazione dell'Aviosuperficie a seguito dell'accordo di programma stipulato in data 02 febbraio 1998; sempre nell'anno 1999 è stata sottoscritta la disciplina dei rapporti di uso della proprietà comune.

La scheda norma del R.U. consente:

- *il recupero della ex casa colonica con potenziamento della volumetria esistente del 30%;*

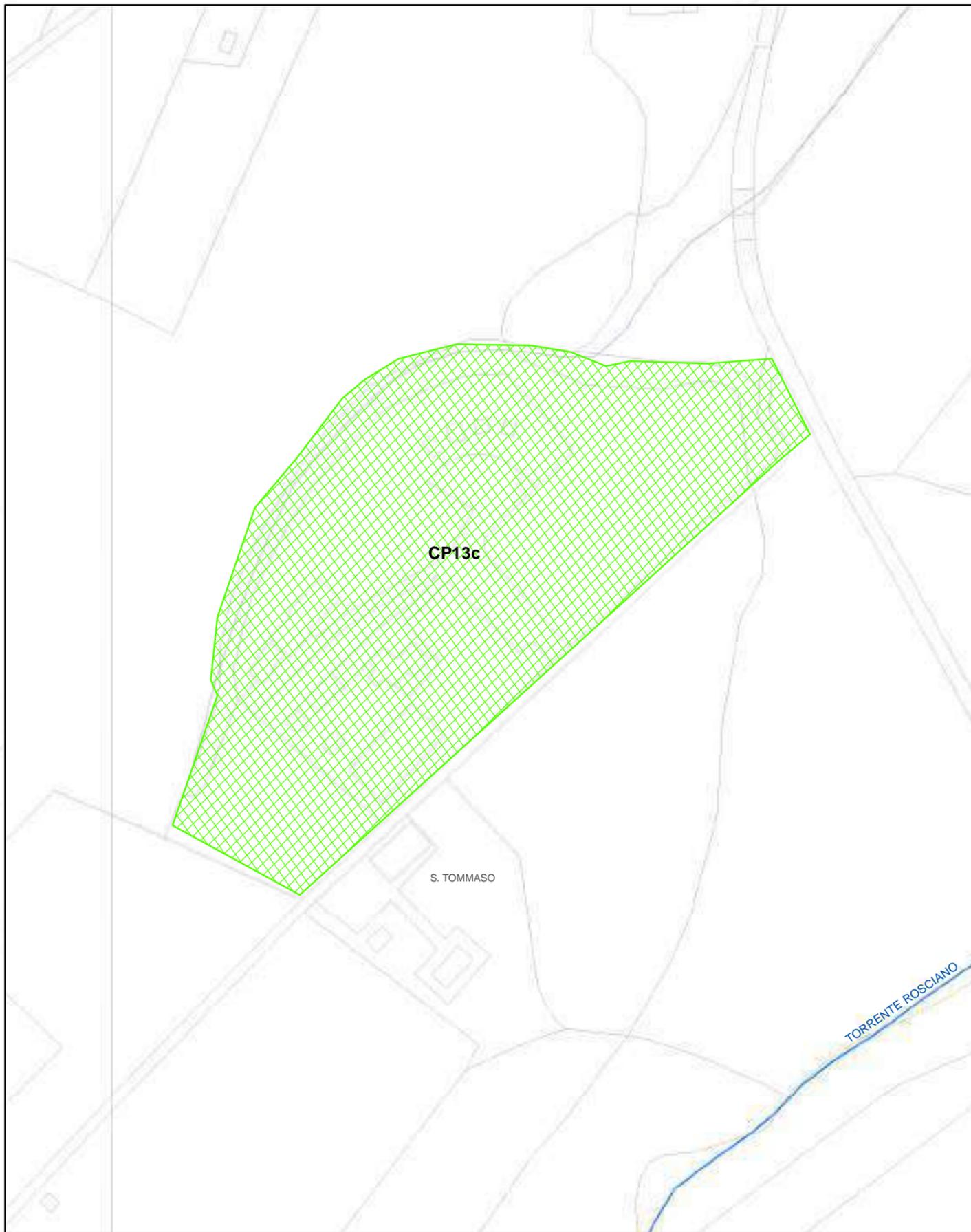
- *l'utilizzo delle volumetrie residue da P.R.G. oltre ad un 10% di nuova volumetria, per potenziamento hangar, didattica e servizi.*

La "conferenza" ritiene che dovrà essere valutata la coerenza della previsione rispetto alle direttive di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 del PIT-PPR.

### **Controdeduzione**

In risposta al contributo regionale, per l'Aviosuperficie, su cui non grava alcun vincolo di natura paesaggistico, il planivolumetrico approvato a suo tempo è anche esso da considerarsi non più attuale. In ogni caso, la disciplina della Scheda Norma del R.U. prevede, per le nuove volumetrie ammesse, nell'ambito delle "Caratteristiche funzionali e morfologiche" al fine di un corretto inserimento ambientale, che le stesse "dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati storici o consolidati locali".

In ogni caso si rinvia al Piano Operativo comunale l'adeguamento della norma con particolare riferimento anche alla disciplina d'uso (*obiettivi di qualità e direttive*) della scheda d'ambito 08 del PIT-PPR nello specifico all'**obiettivo 1**.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP13c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 31236**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI- CP13c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI “Unione Comuni Valdera” - Intervento non localizzabile (art. 64 c. 1 lett. D e art. 25 L.R.T. n. 65/2014) scheda NS1	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**INTERVENTI NON LOCALIZZABILI  
art. 64 c. 1 lett “D” e art. 25 della L.R.T. 65/2014**

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interve nti	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interve nti	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	500								
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**L'intervento riguarda una struttura ricettiva localizzata nel territorio agricolo e la normativa speciale di ambito agricolo (NS) risulta residua da PRG;  
Sono consentite volumetrie aggiuntive per il completamento di tale struttura ricettiva**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'intervento riguarda una struttura ricettiva localizzata nel territorio agricolo e la normativa speciale di ambito agricolo (NS 1) risulta residua da P.R.G. ed è normata dall'articolo 34 della N.T.A. del R.U., sono consentite volumetrie aggiuntive per il completamento di struttura ricettiva esistente denominata "La sorgente".  
Tra l'Amministrazione Comunale e il gestore è intercorsa una convenzione per l'utilizzo della struttura nei mesi per attività ludiche.



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP14c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 22032**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP14c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI “Unione Comuni Valdera” - Intervento non localizzabile (art. 64 c. 1 lett. D e art. 25 L.R.T. n. 65/2014) scheda NS4	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**INTERVENTI NON LOCALIZZABILI  
art. 64 c. 1 lett “D” e art. 25 della L.R.T. 65/2014**

L'intervento riguarda una struttura produttiva esistente localizzata nel territorio agricolo, in località Tito Poggi lungo la viabilità comunale per Forcoli, destinata a vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli all'interno nella risulta insediata anche l'attività di degustazione di prodotti di filiera corta; La normativa speciale di ambito agricolo (NS 4) risulta residua da P.R.G. ed è normata dall'articolo 31 della N.T.A. del R.U.; sono consentite volumetrie aggiuntive per il potenziamento di tale struttura produttiva.

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	200									
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso	1	600									
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**L'intervento riguarda una struttura produttiva esistente localizzata nel territorio agricolo destinata a vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli all'interno nella risulta insediata anche l'attività di degustazione di prodotti di filiera corta; La normativa speciale di ambito agricolo (NS) risulta residua da PRG, sono consentite volumetrie aggiuntive per il potenziamento di tale struttura produttiva.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP15c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 71377**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP15c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Intervento non localizzabile (art. 64 c. 1 lett. D e art. 25 L.R.T. n. 65/2014) scheda NS8	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**INTERVENTI NON LOCALIZZABILI  
art. 64 c. 1 lett "D" e art. 25 della L.R.T. 65/2014**

L'intervento riguarda una struttura ricettiva extra alberghiera, posta nella campagna di Santo Pietro Belvedere, località Quarrata denominata "Villa Le Palme", con in atto una trasformazione aziendale (da commerciale ad agricola) localizzata nel territorio agricolo e la normativa speciale di ambito agricolo (NS 8) risulta residua da PRG ed è normata dall'articolo 35 della N.T.A. del R.U.; sono consentite volumetrie aggiuntive per il completamento di tale struttura ricettiva.

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo	1	600									
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

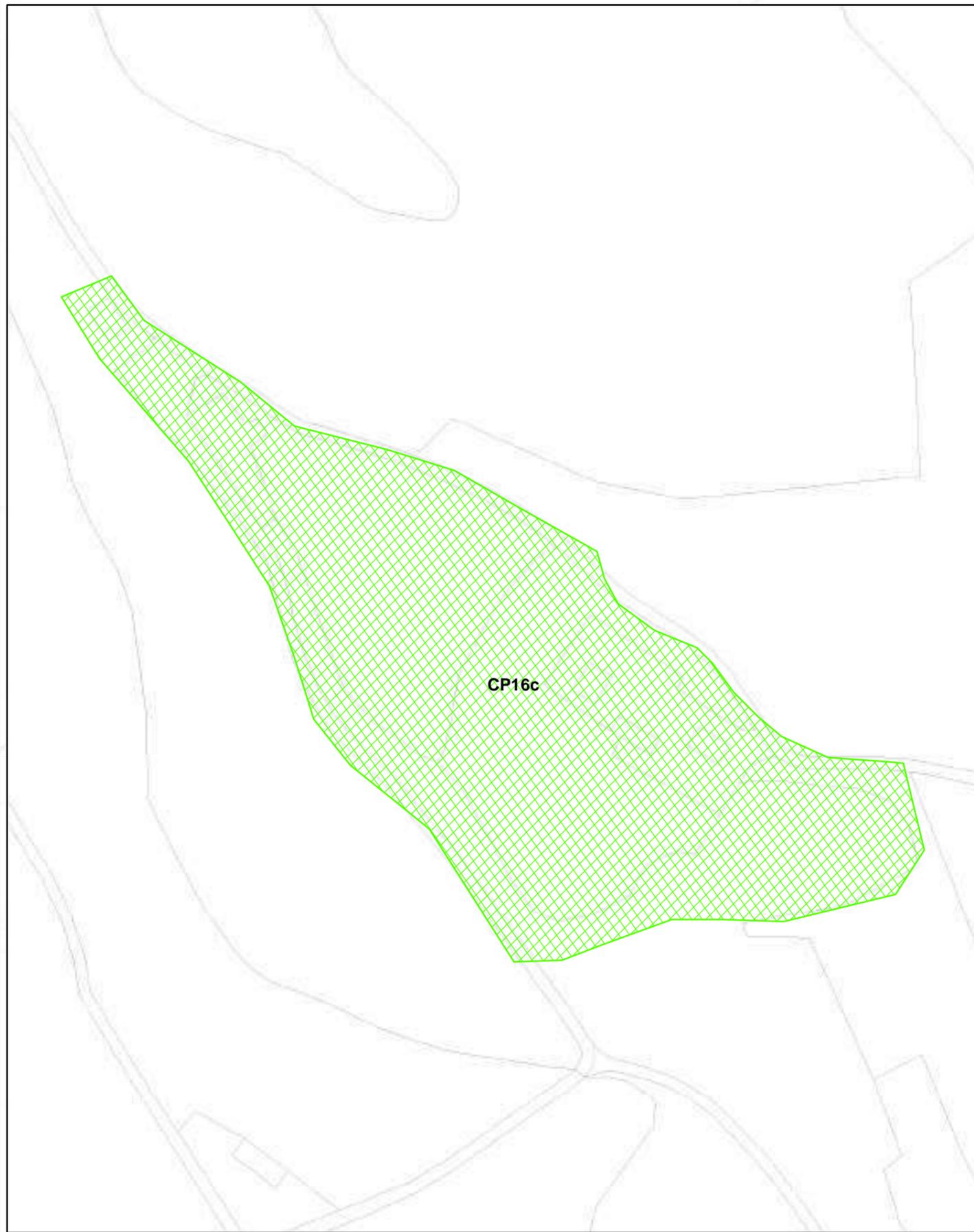
**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**L'intervento riguarda una struttura ricettiva extra alberghiera con in atto una trasformazione aziendale (da commerciale ad agricola) localizzata nel territorio agricolo e la normativa speciale di ambito agricolo (NS) risulta residua da PRG;  
Sono consentite volumetrie aggiuntive per il completamento di tale struttura ricettiva**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP16c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 35857**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



**Comune di CAPANNOLI - CP16c**

<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Intervento non localizzabile (art. 64 c. 1 lett. D e art. 25 L.R.T. n. 65/2014) scheda NS11	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....
---	--

**INTERVENTI NON LOCALIZZABILI  
art. 64 c. 1 lett "D" e art. 25 della L.R.T. 65/2014**

La normativa speciale di ambito agricolo (NS 11) prevede per un complesso edilizio in territorio agricolo la sostituzione edilizia di una volumetria di circa 3500mc (ex cantina "Il Castellare") da riutilizzare con destinazione residenziale o turistico ricettiva; l'ambito agricolo nella campagna di Santo Pietro Belvedere, località Il Castellare ed è normato dall'articolo 35 della N.T.A. del R.U.

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo e <b>Residenziale</b>	1		1200							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

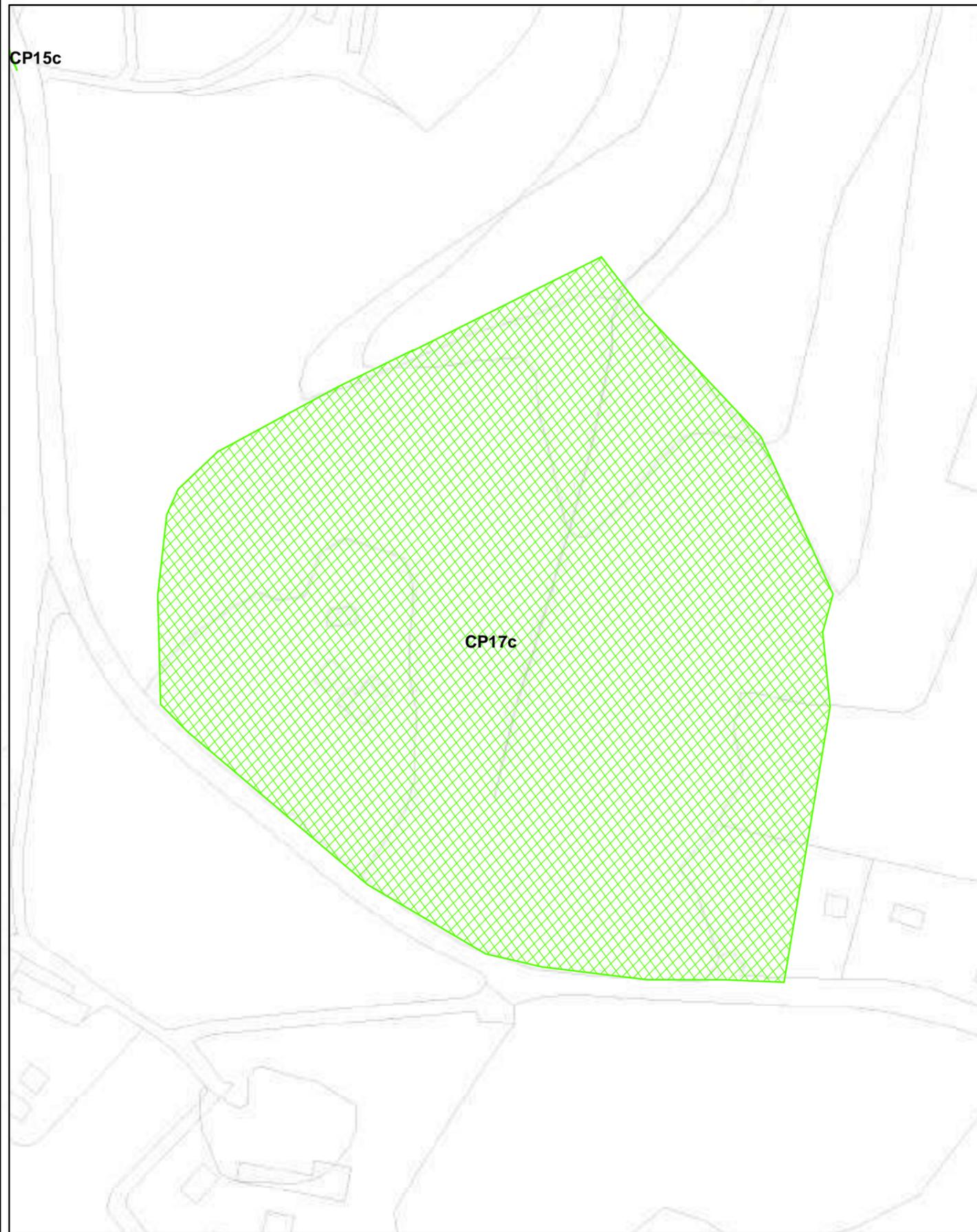
Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**La normativa speciale di ambito agricolo prevede per un complesso edilizio in territorio agricolo la sostituzione edilizia di una volumetria di circa 3500mc (ex cantina "il castellare") da riutilizzare con destinazione residenziale o turistico ricettiva**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

CP15c



CP15c



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli**  
**Sigla: CP17c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 58996**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI - CP17c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Intervento non localizzabile (art. 64 c. 1 lett. D e art. 25 L.R.T. n. 65/2014) scheda NS10	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) .....

**INTERVENTI NON LOCALIZZABILI**  
**art. 64 c. 1 lett "D" e art. 25 della L.R.T. 65/2014**

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interve nti	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interve nti	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	150								
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

La normativa speciale di ambito agricolo (NS 10), normato dall'articolo 35 della N.T.A. del R.U., prevede, per un complesso edilizio nel territorio agricolo nella campagna di Santo Pietro Belvedere (ex "casa del cacciatore") destinato allo svolgimento di attività principale di ristorazione, un bonus volumetrico per potenziare l'attività insediata. Tra l'Amministrazione Comunale e il gestore è intercorsa una convenzione per l'utilizzo della struttura nei mesi estivi per attività ludiche extra scolastiche.

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**La normativa speciale di ambito agricolo prevede per un complesso edilizio in territorio agricolo (ex "casa del cacciatore") destinato allo svolgimento di attività principale di ristorazione un bonus volumetrico per potenziare l'attività insediata.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### **CP13C, CP14C, CP15C, CP16C, CP17C strutture ricettive in territorio rurale**

Trattasi di “interventi non localizzabili”, nelle due UTA del territorio comunale, a normativa speciale di ambito agricolo, la cui disciplina vigente del RU, in attesa del nuovo P.O., contiene idonee tutele rispetto alla scheda d'ambito 08/PIT/PPR e all'ambiente rurale paesaggistico di Piana e di Collina.

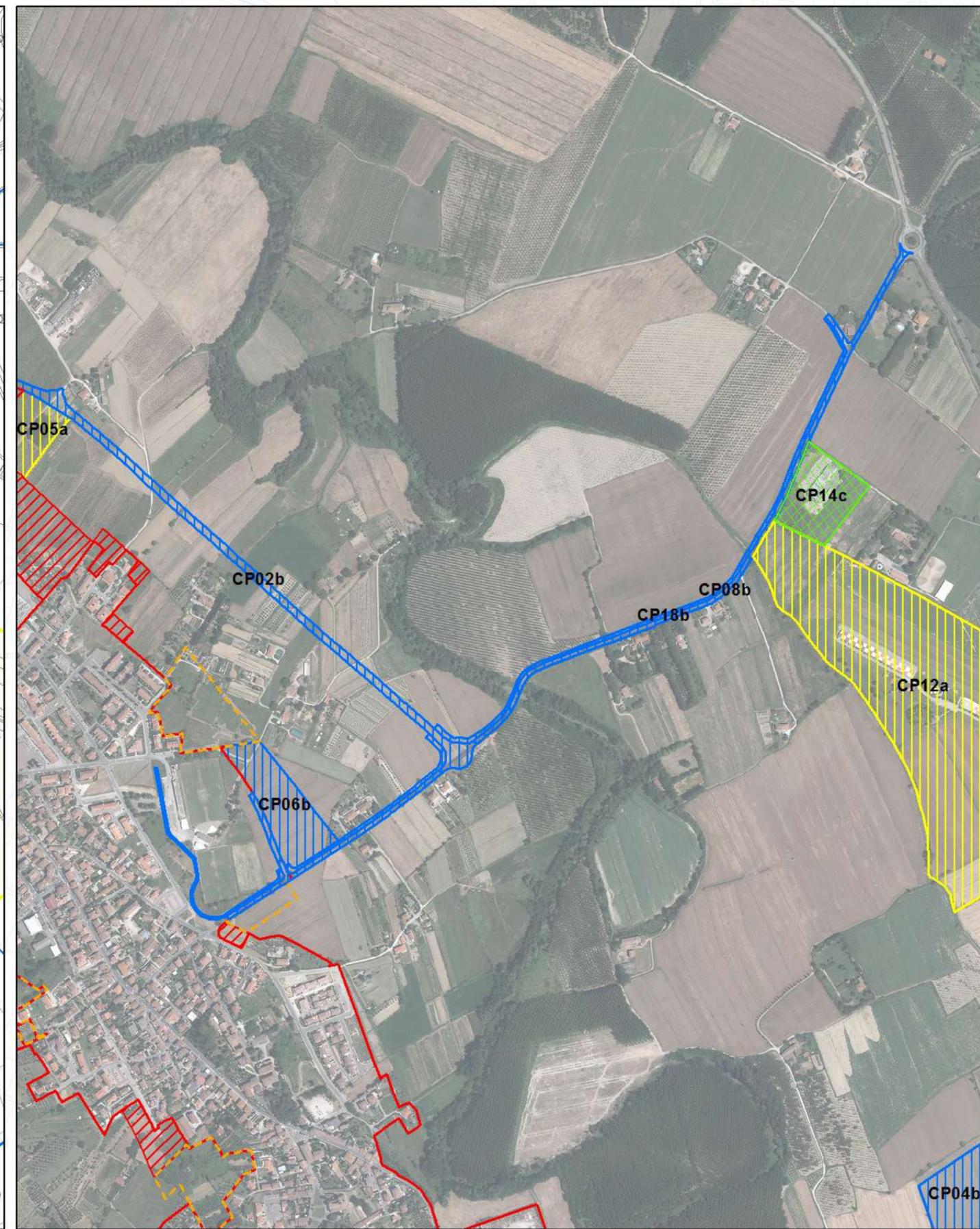
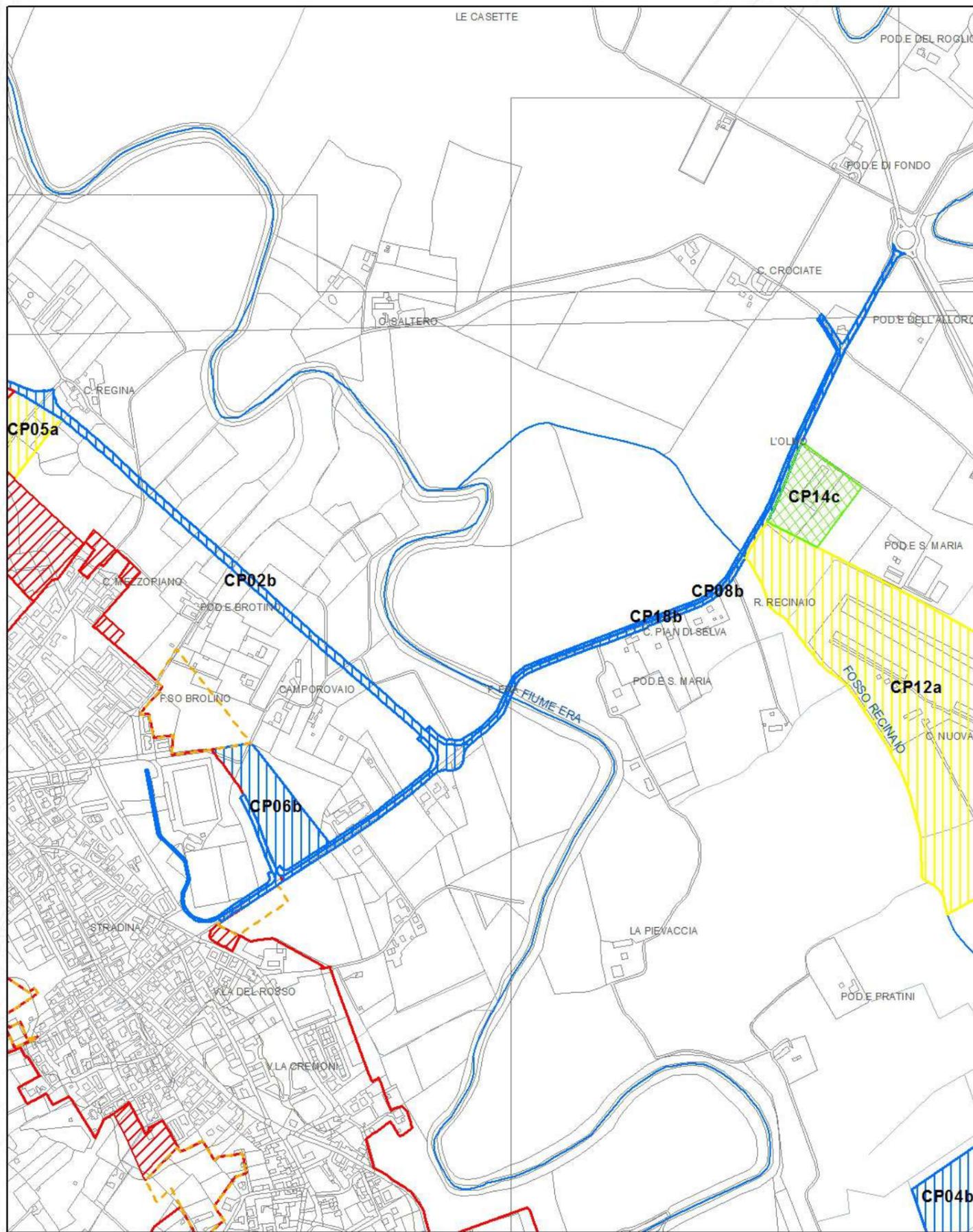
La “conferenza” ritiene che siano definiti criteri urbanistici e paesaggistici indirizzati ai successivi P.O. che siano finalizzati all’inserimento paesaggistico degli interventi.

### **Controdeduzione**

Si accoglie in ogni caso la raccomandazione, in accordo con gli altri “Comuni” di definire una norma generale nella disciplina di piano del PSI che individui i criteri per l’inserimento paesaggistico degli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale di cui all’art. 64 comma 1 lett. d) della L.R. n. 65/2014.

#### *Proposta disciplina di piano - Ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale*

- 1.** Nelle aree di cui all’articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
- 2.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storico-testimoniale. In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:
  - a) evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;*
  - b) rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;*
  - c) essere coerenti con la topografia dei luoghi;*
  - d) ridurre i movimenti terra;*
  - e) rispettare l’orientamento elio-termico;*
  - f) evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.*
- 3.** Gli interventi complessi nelle aree di trasformazione in sinergia con il territorio rurale per le finalità di cui al comma 2, devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR, delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storico-testimoniale.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Capannoli  
Sigla: CP18b**

**Scala: 1:10000  
ST (mq): 14465**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CAPANNOLI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI "Unione Comuni Valdera" - Pista ciclabile lungo la via per Forcoli	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) <b>...Art. 4</b>

**Annotazioni**  
Trattasi di pista ciclabile di previsione lungo la via per Forcoli in parte ricadente nel perimetro del territorio urbanizzato;

La scheda rimanda al verbale di copianificazione del 03 novembre 2016

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			8500							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

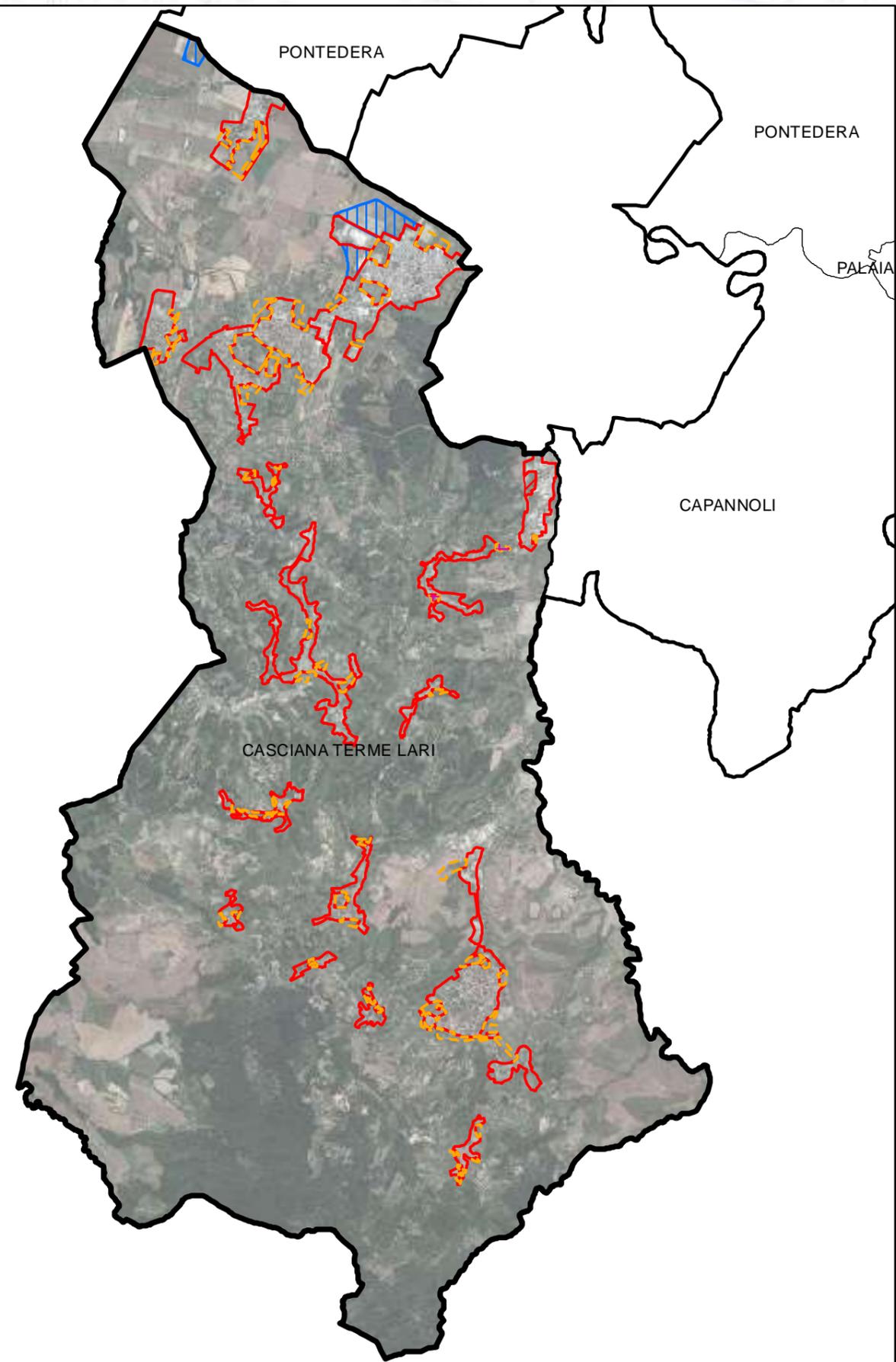
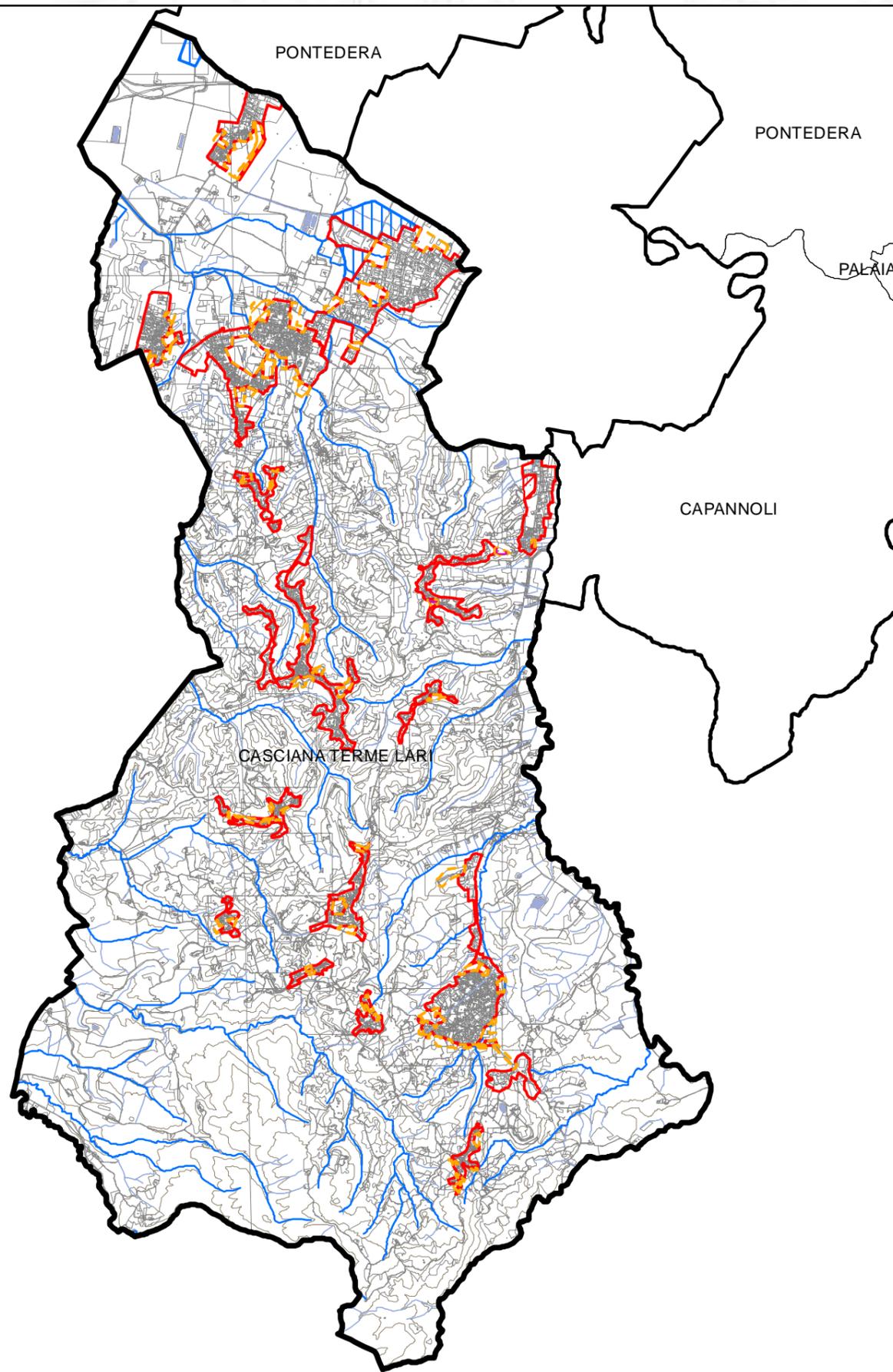
Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

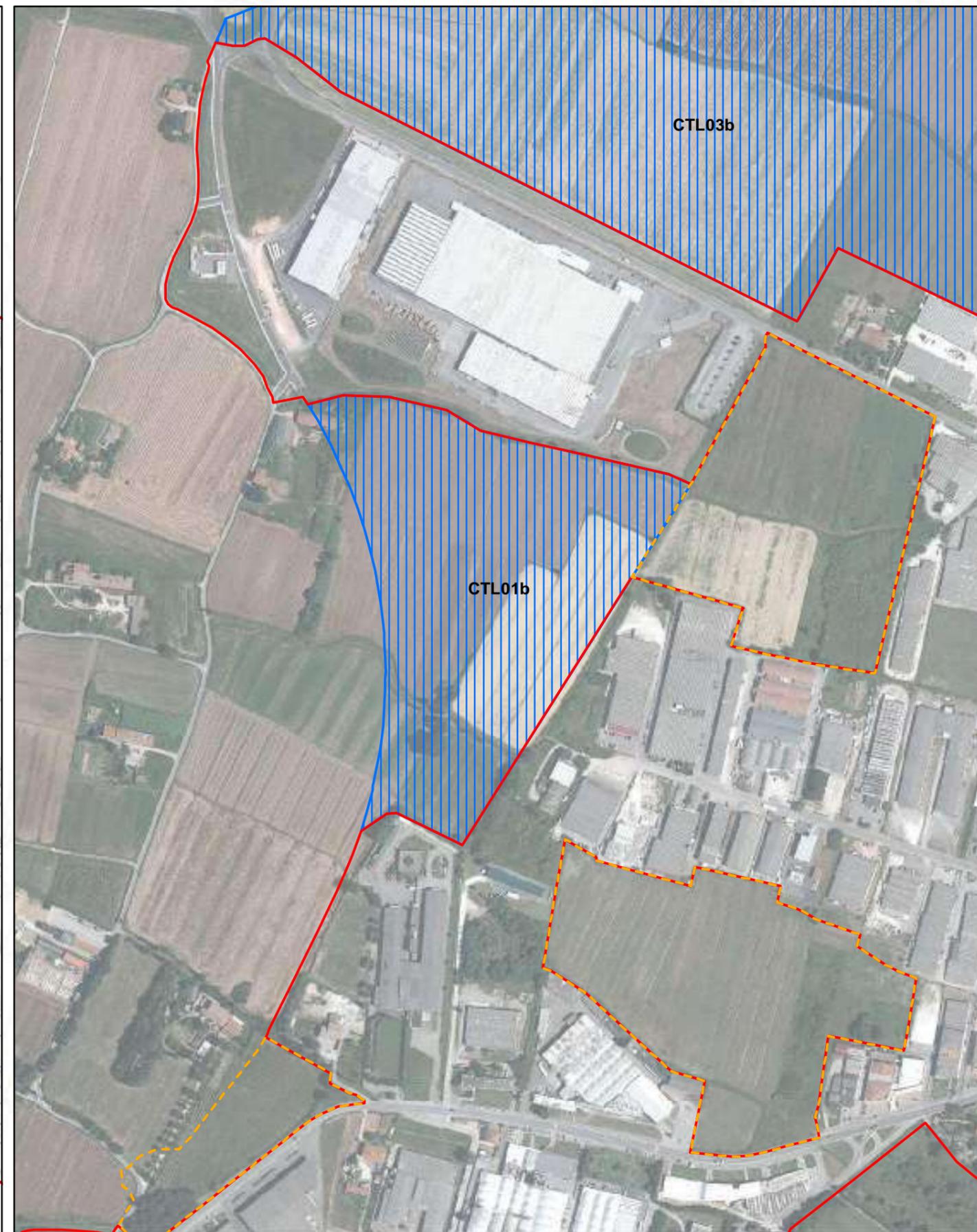
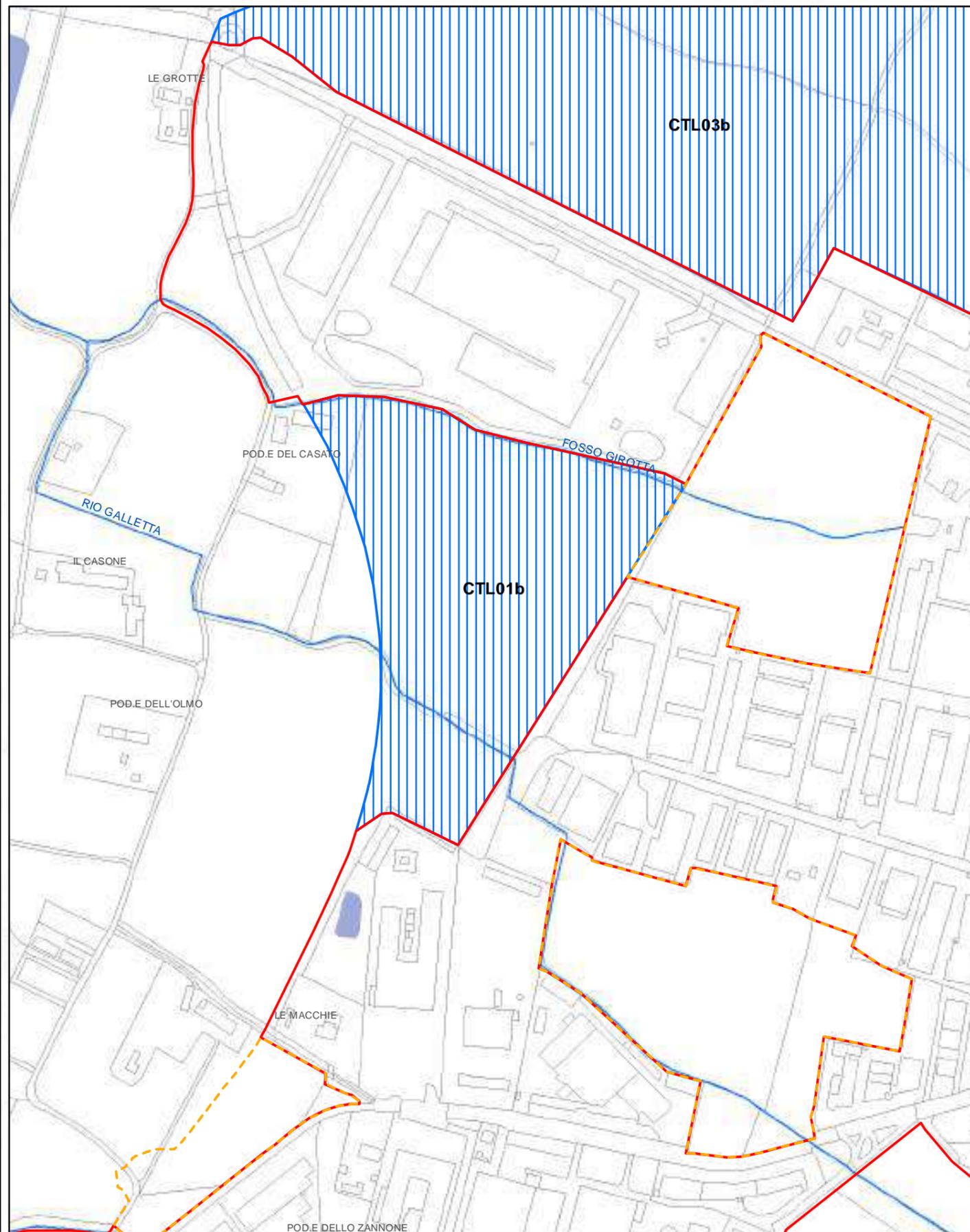
Località: **Casciana Terme Lari** Scala: 1:70000  
Sigla: --- ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Casciana Terme Lari** **Scala: 1:5000**  
**Sigla: CTL01b** **ST (mq): 94640**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CASCIANA TERME LARI - Area CTL01b</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (***) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (***) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	16000								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo		1000								
- Direzionale e di servizio		2000								
- Commerciale all'ingrosso		11000								
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Le aree da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione per il comune di Casciana Terme Lari sono le seguenti:

- due a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano denominate CTL01b e CTL03b;
- una a carattere ricreativo denominata CTL02b "Crossodromo".

Le aree CTL01b, CTL02b e CTL03b sono già state discusse nell'ambito della conferenza di co-pianificazione tenutasi per l'adozione del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari in data 05/05/2017 dal verbale della riunione, che si allega, emerge che le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### Testo delle strategie

L'insediamento produttivo di Perignano, a destinazione prevalentemente commerciale, sorge nel secondo dopoguerra lungo l'asse della via provinciale delle colline di Lari per Livorno, via Livornese, secondo un criterio di allineamento lungo strada; mentre nelle parti retrostanti, a nord, l'insediamento presenta un certo disordine urbanistico.

Il Piano Strutturale dell'estinto comune di Lari aveva pianificato un ampliamento della zona e contemporaneamente una riorganizzazione del polo produttivo anche con la previsione di nuova viabilità di collegamento con la FI-PI-LI; tali previsioni ad oggi sono attuate solo in modo parziale. Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale fa parte del sistema urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contiguo e in continuità con il Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale; rispetto a quest'ultimo però viene trattato autonomamente, in quanto si distingue per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali rispetto all'altro che invece contiene funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

Il Piano Strutturale Intercomunale intende mantenere l'assetto urbanistico di tale polo produttivo commerciale in quanto strategico per l'intero ambito della Val d'Era.

### DESCRIZIONE

Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale adiacente a tali aree è pressoché monofunzionale, sono presenti in maggioranza attività produttive e commerciali. La contiguità con il Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale, la vicinanza con il Territorio Urbanizzato di Quattrostrade e di Lavaiano e del centro abitato di Ponsacco assolvono alle funzioni di tipo residenziale, favorendo peraltro la non periferizzazione di questa zona produttiva e commerciale.

Il polo produttivo-commerciale di Perignano costituisce, insieme a quello di Gello posto nel Comune di Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova, il polo produttivo dell'intera Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie di interesse regionale, nazionale e internazionale, come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto internazionale "Galilei" di Pisa e il porto di Livorno. Per tali ragioni si propone di confermare le previsioni nella parte Nord del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale, anche se in parte a oggi risultano inattuati, in quanto l'area produttiva di Perignano viene assunta come polo strategico produttivo e commerciale per eccellenza di

carattere sovracomunale; a tale scopo inoltre vengono ridotte le altre piccole zone produttive poste all'interno degli altri territori urbanizzati del comune.

La crisi economica, presente anche nella filiera del mobile e dell'arredamento uno dei settori primari dell'industria della Valdera, non fa venir meno l'esigenza di tutelare ed eventualmente riconvertire le aree produttive per altre attività manifatturiere. La Valdera ospita storicamente uno dei poli produttivi più importanti della Toscana; per questo sono state realizzate nuove infrastrutture ed altre ne potranno essere realizzate a scala territoriale. In considerazione di ciò, è scelta strategica del Piano confermare le previsioni del P.S. vigente dell'estinto Comune di Lari, con la possibilità di apportare nell'ambito del futuro Piano Operativo tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico.

La previsione di aree produttive attrezzate e ben raggiungibili non è tuttavia sufficiente se a livello di zona non vi sono anche servizi alle imprese e forme di marketing territoriale, pertanto ogni insediamento nuovo o di recupero sarà dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del futuro Piano Operativo e concordata con gli Enti Gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree al contorno del centro urbano. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

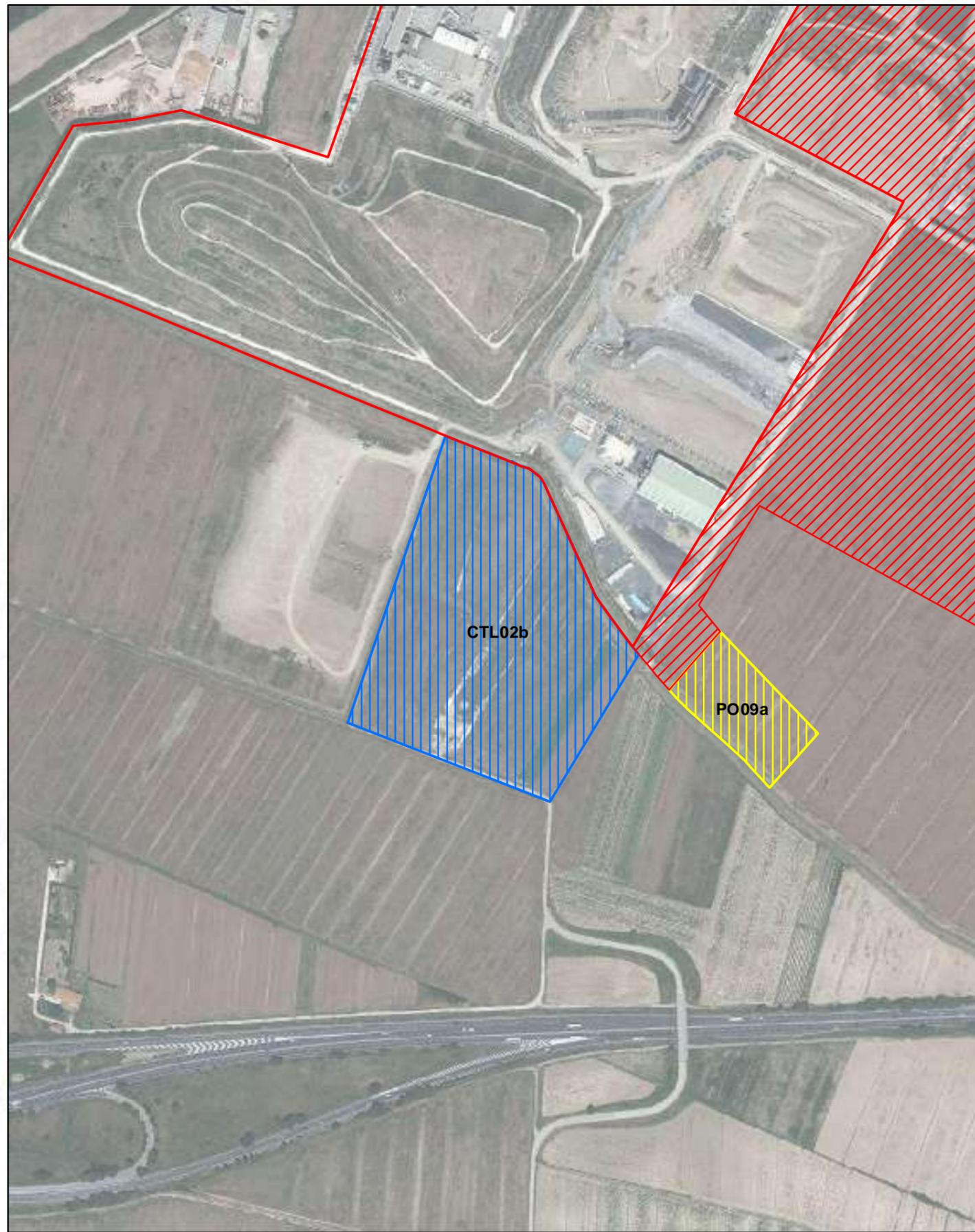
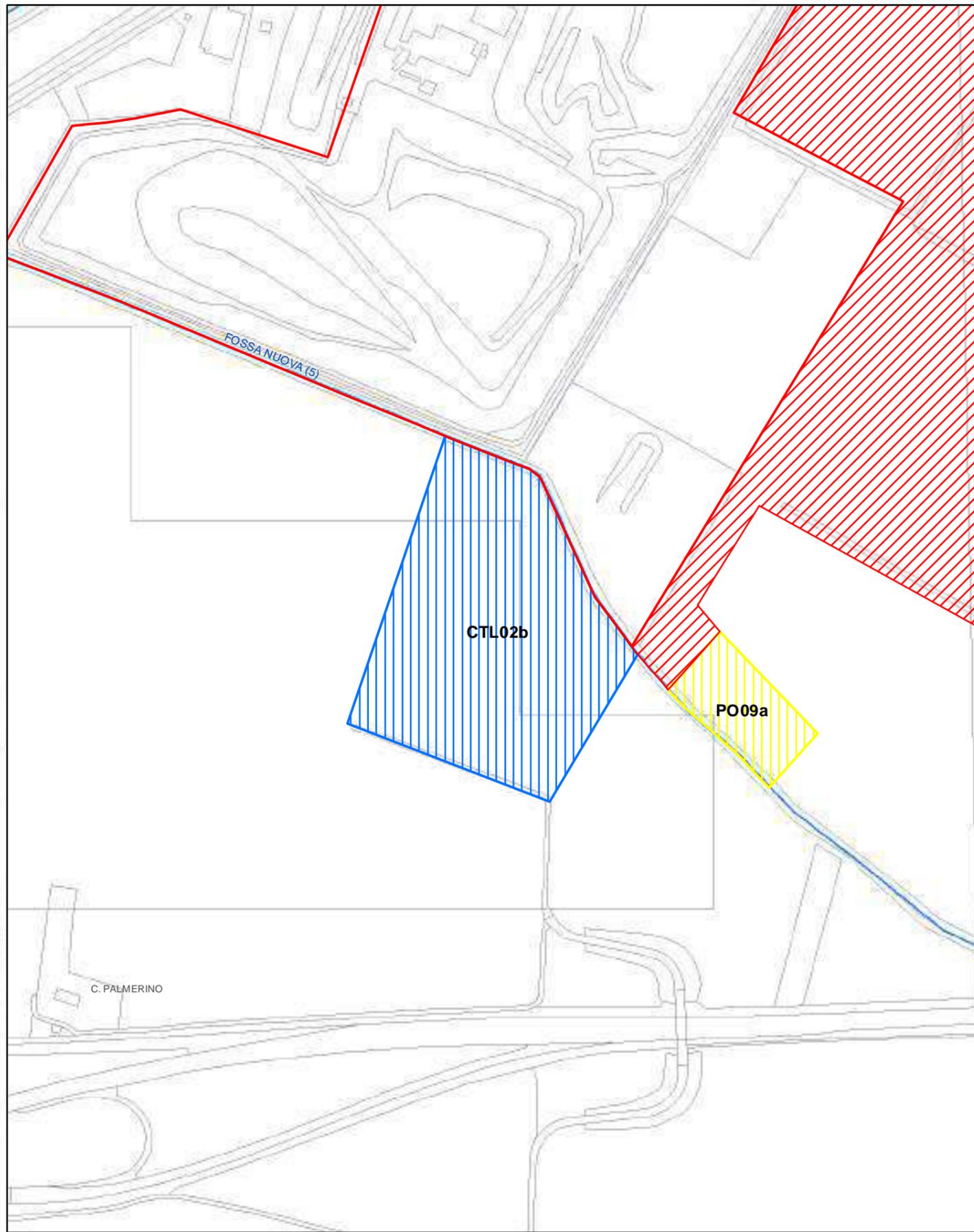
Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano caratterizzato dalla forte presenza industriale e commerciale, attrae addetti dal territorio e dagli altri centri limitrofi. In tale ottica, il Piano Operativo dovrà prevedere e facilitare i collegamenti anche ciclabili con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Sarà fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano, dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/ privato - Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati - al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.

All'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano sono previste due aree per la quale, ai sensi della vigente normativa regionale, è prevista l'attivazione della conferenza di co-pianificazione, in quanto aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le quali si prevede la possibilità di nuova edificazione a carattere industriale.

Per quanto riguarda le aree **CTL01b e CTL03b**, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 132.000 mq da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

- mq. 69.550 per industriale e artigianale
  - mq. 5.000 per commerciale di vicinato e medie strutture di vendita
  - mq. 10.000 per grandi strutture di vendita
  - mq. 3.000 per turistico – ricettiva
  - mq. 5.000 per direzionale di servizio
- mq. 37.450 per commercio all'ingrosso



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Casciana Terme Lari** **Scala: 1:5000**  
**Sigla: CTL02b** **ST (mq): 66293**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CASCIANA TERME LARI - Area CTL02b</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	1	2000		66293						
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Le aree da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione per il comune di Casciana Terme Lari sono le seguenti:

- due a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano denominate CTL01b e CTL03b;
- una a carattere ricreativo denominata CTL02b "Crossodromo".

Le aree CTL01b, CTL02b e CTL03b sono già state discusse nell'ambito della conferenza di co-pianificazione tenutasi per l'adozione del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari in data 05/05/2017 dal verbale della riunione, che si allega, emerge che le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### Testo delle strategie

L'area interessata è ubicata all'interno del "Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone" e si presenta come un insediamento minore di progetto. L'iniziativa parte da soggetti privati che dispongono delle aree, i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross. L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma 1 lett. d) dell'art. 64 della L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove.

L'area proposta è ubicata al confine nord-ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile dal centro abitato di Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Nell'ambito della realizzazione del progetto sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.

### DESCRIZIONE

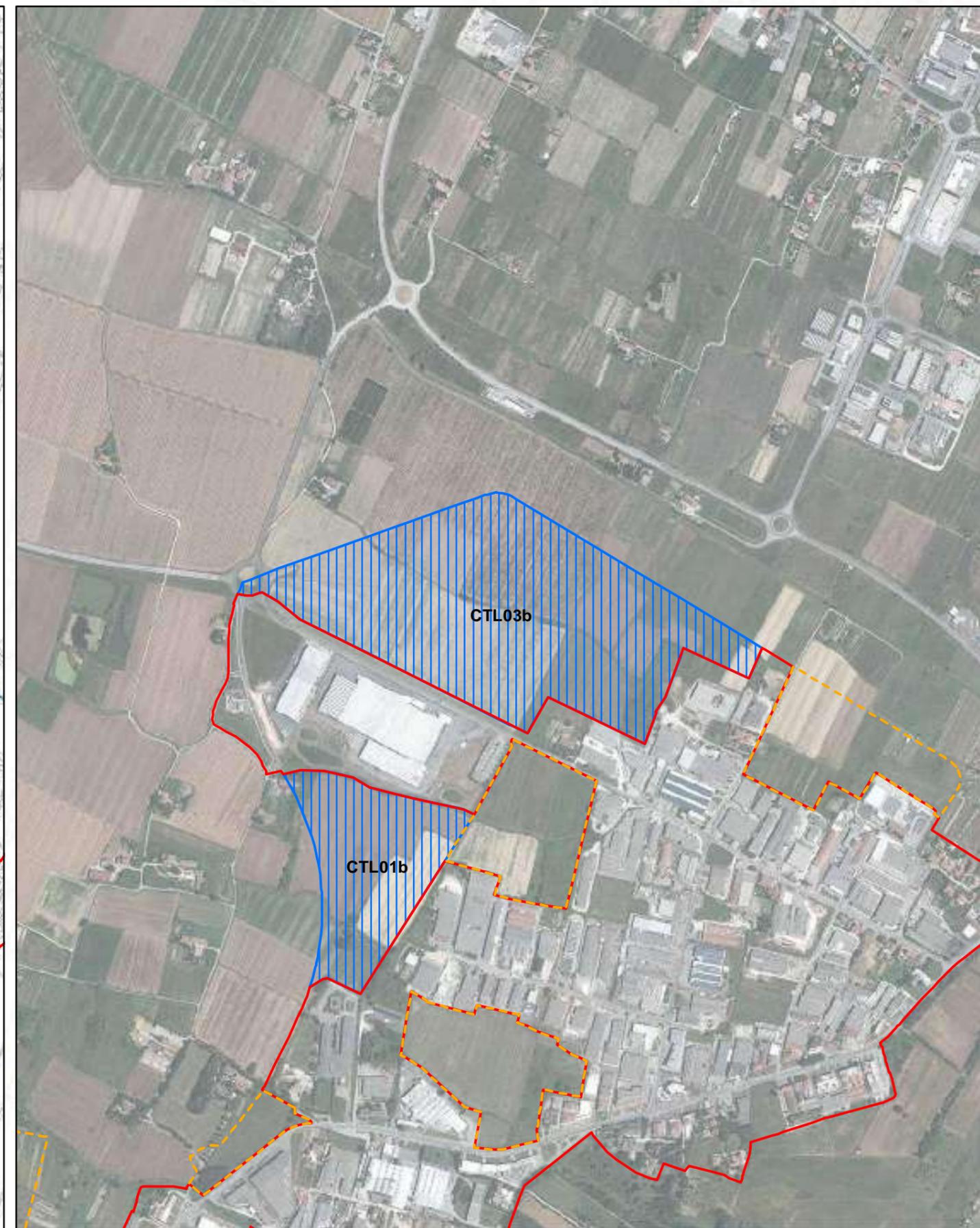
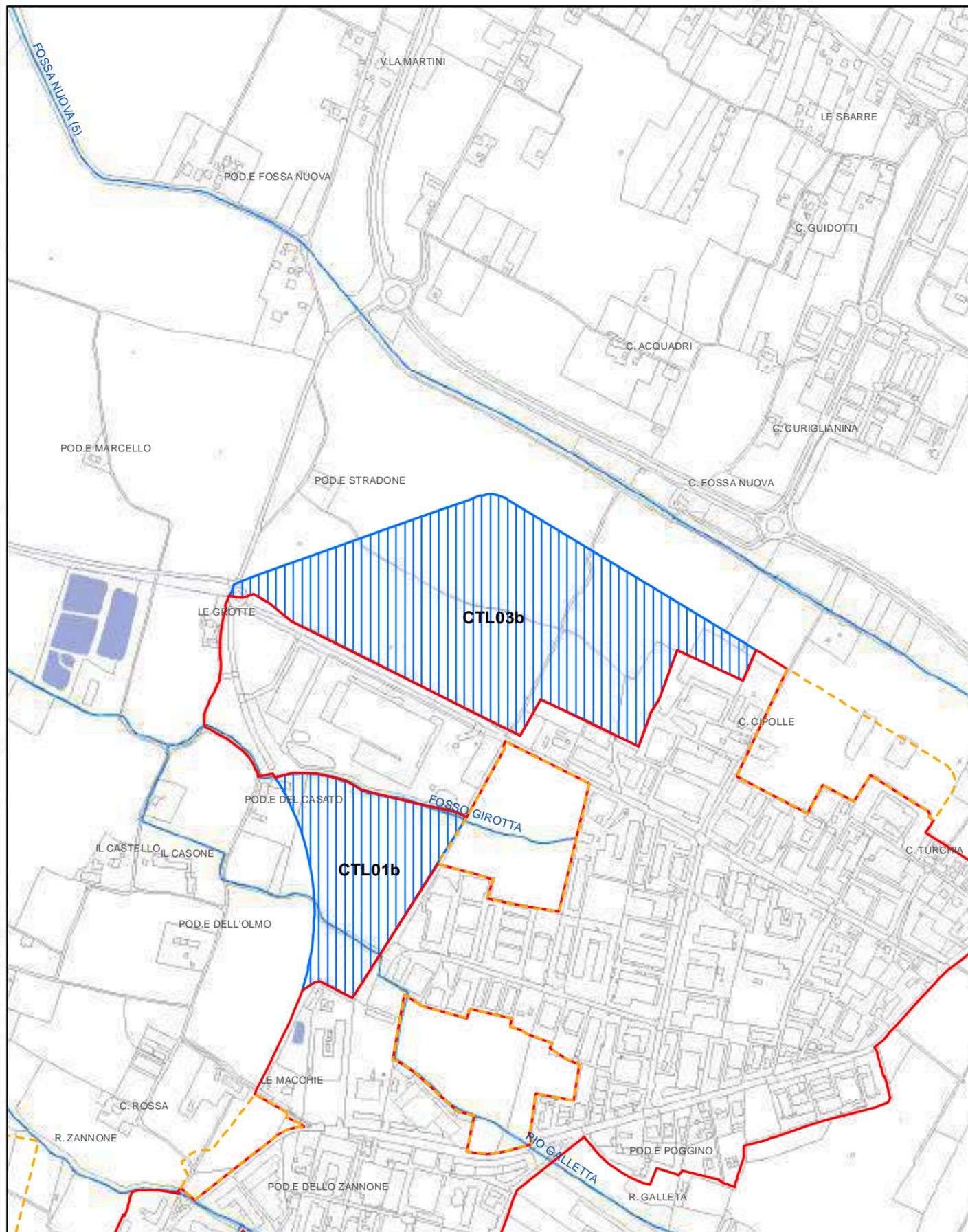
L'obiettivo del Piano Strutturale Intercomunale è quello di accogliere la proposta per creare un luogo dove poter svolgere l'attività di motocross. L'area è poco distante dalla superstrada FI-PI-LI, pertanto è ben raggiungibile dall'esterno del territorio comunale, visto che tale attività si rivolge ad un bacino di utenza più ampio, in considerazione anche della possibilità di ospitare gare. L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, ed è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, sita nel Comune di Pontedera, e a sud la S.G.C. FI-PI-LI. L'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano; a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre che la S.G.C. anche l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C., in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera, potrà essere ipotizzato un accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI. Oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta. Il seguente Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio.

L'impianto sarà autonomo dal punto di vista energetico attraverso l'uso di fonti di energia rinnovabile e con sistemi costruttivi tesi al maggior risparmio energetico, l'area sarà opportunamente provvista

di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in modo che essa oltre alla mitigazione acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana. L'impianto sarà dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato. L'area sarà opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. I servizi igienici e i locali di ristoro saranno dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque. Si dovrà far uso di depositi di accumulo di acque pluviali da utilizzare per usi non potabili, in particolare per l'irrigazione delle aree e delle piste.

Le destinazioni d'uso ammesse e previste sono quelle turistico ricreative e di servizio. In caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agricola.

Per quanto riguarda l'**CTL02b**, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 2.000 mq di turistico-ricettivo.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Casciana Terme Lari** **Scala: 1:10000**  
**Sigla: CTL03b** **ST (mq): 278156**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di CASCIANA TERME LARI - Area CTL03b</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PSI	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) art. 4

**Testo delle strategie**

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	53550								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>		15000								
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo		2000								
- Direzionale e di servizio		3000								
- Commerciale all'ingrosso		26450								
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

Le aree da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione per il comune di Casciana Terme Lari sono le seguenti:

- due a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano denominate CTL01b e CTL03b;
- una a carattere ricreativo denominata CTL02b "Crossodromo".

Le aree CTL01b, CTL02b e CTL03b sono già state discusse nell'ambito della conferenza di co-pianificazione tenutasi per l'adozione del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari in data 05/05/2017 dal verbale della riunione, che si allega, emerge che le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune ,fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'insediamento produttivo di Perignano, a destinazione prevalentemente commerciale, sorge nel secondo dopoguerra lungo l'asse della via provinciale delle colline di Lari per Livorno, via Livornese, secondo un criterio di allineamento lungo strada; mentre nelle parti retrostanti, a nord, l'insediamento presenta un certo disordine urbanistico.

Il Piano Strutturale dell'estinto comune di Lari aveva pianificato un ampliamento della zona e contemporaneamente una riorganizzazione del polo produttivo anche con la previsione di nuova viabilità di collegamento con la FI-PI-LI; tali previsioni ad oggi sono attuate solo in modo parziale. Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale fa parte del sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contiguo e in continuità con il Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale; rispetto a quest'ultimo però viene trattato autonomamente, in quanto si distingue per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali rispetto all'altro che invece contiene funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

Il Piano Strutturale Intercomunale intende mantenere l'assetto urbanistico di tale polo produttivo commerciale in quanto strategico per l'intero ambito della Val d'Era.

**DESCRIZIONE**

Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale adiacente a tali aree è pressoché monofunzionale, sono presenti in maggioranza attività produttive e commerciali. La contiguità con il Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale, la vicinanza con il Territorio Urbanizzato di Quattrostrade e di Lavaiano e del centro abitato di Ponsacco assolvono alle funzioni di tipo residenziale, favorendo peraltro la non periferizzazione di questa zona produttiva e commerciale.

Il polo produttivo-commerciale di Perignano costituisce, insieme a quello di Gello posto nel Comune di Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova, il polo produttivo dell'intera Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie di interesse regionale, nazionale e internazionale, come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto internazionale "Galilei" di Pisa e il porto di Livorno. Per tali ragioni si propone di confermare le previsioni nella parte Nord del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale, anche se in parte a oggi risultano inattuate, in quanto l'area produttiva di Perignano viene assunta come polo strategico produttivo e commerciale per eccellenza di carattere sovracomunale; a tale scopo inoltre vengono ridotte le altre piccole zone produttive poste all'interno degli altri territori urbanizzati del comune.

La crisi economica, presente anche nella filiera del mobile e dell'arredamento uno dei settori primari dell'industria della Valdera, non fa venir meno l'esigenza di tutelare ed eventualmente riconvertire le aree produttive per altre attività manifatturiere. La Valdera ospita storicamente uno dei poli produttivi più importanti della Toscana; per questo sono state realizzate nuove infrastrutture ed altre ne potranno essere realizzate a scala territoriale. In considerazione di ciò, è scelta strategica del Piano confermare le previsioni del P.S. vigente dell'estinto Comune di Lari, con la possibilità di apportare nell'ambito del futuro Piano Operativo tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico.

La previsione di aree produttive attrezzate e ben raggiungibili non è tuttavia sufficiente se a livello di zona non vi sono anche servizi alle imprese e forme di marketing territoriale, pertanto ogni insediamento nuovo o di recupero sarà dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del futuro Piano Operativo e concordata con gli Enti Gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree al contorno del centro urbano. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

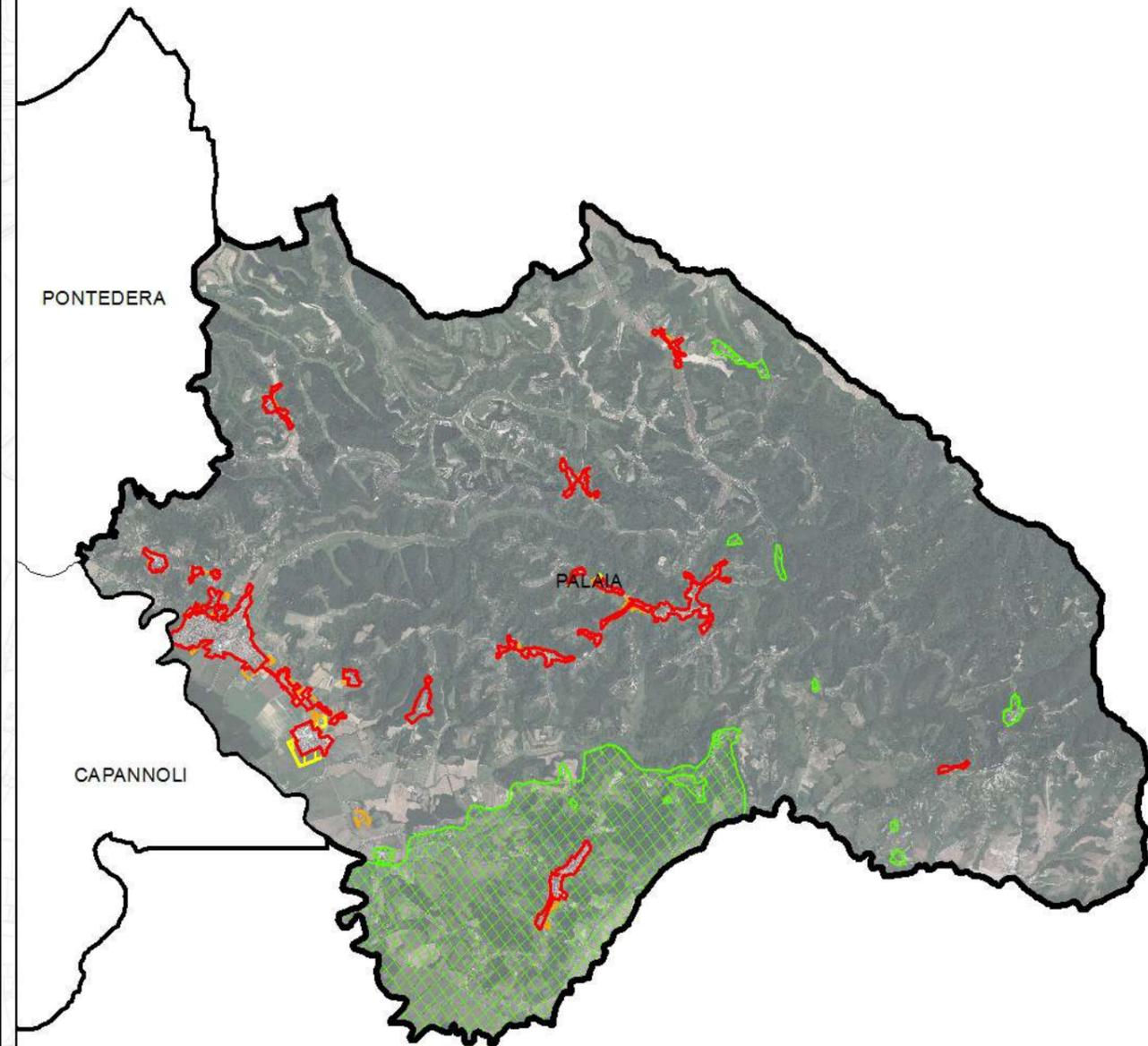
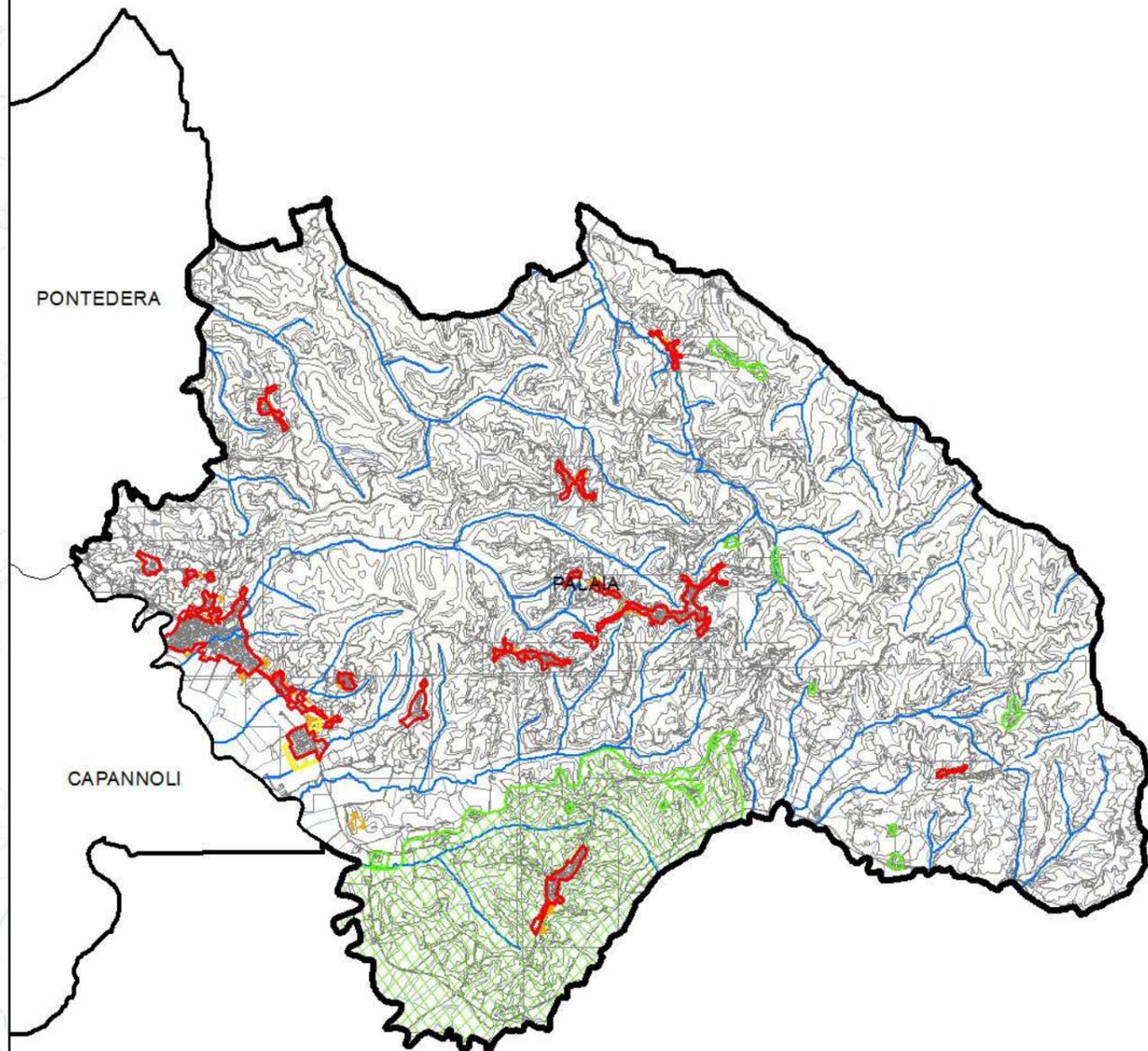
Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano caratterizzato dalla forte presenza industriale e commerciale, attrae addetti dal territorio e dagli altri centri limitrofi. In tale ottica, il Piano Operativo dovrà prevedere e facilitare i collegamenti anche ciclabili con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Sarà fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano, dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/ privato - Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati - al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.

All'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano sono previste due aree per la quale, ai sensi della vigente normativa regionale, è prevista l'attivazione della conferenza di co-pianificazione, in quanto aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le quali si prevede la possibilità di nuova edificazione a carattere industriale.

Per quanto riguarda le aree **CTL01b e CTL03b**, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 132.000 mq da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

- mq. 69.550 per industriale e artigianale
  - mq. 5.000 per commerciale di vicinato e medie strutture di vendita
  - mq. 10.000 per grandi strutture di vendita
  - mq. 3.000 per turistico – ricettiva
  - mq. 5.000 per direzionale di servizio
- mq. 37.450 per commercio all'ingrosso



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Palaia  
Sigla: ---

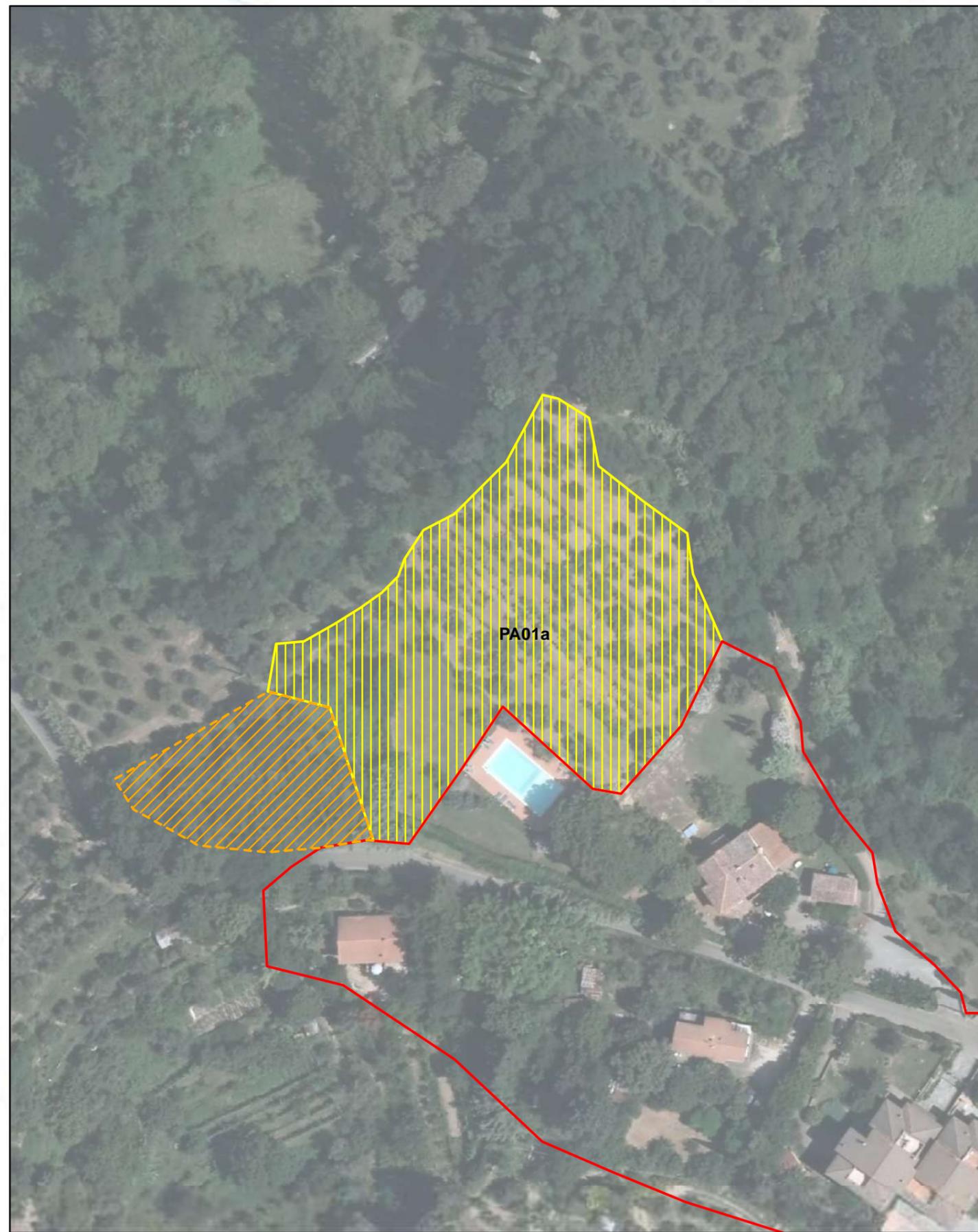
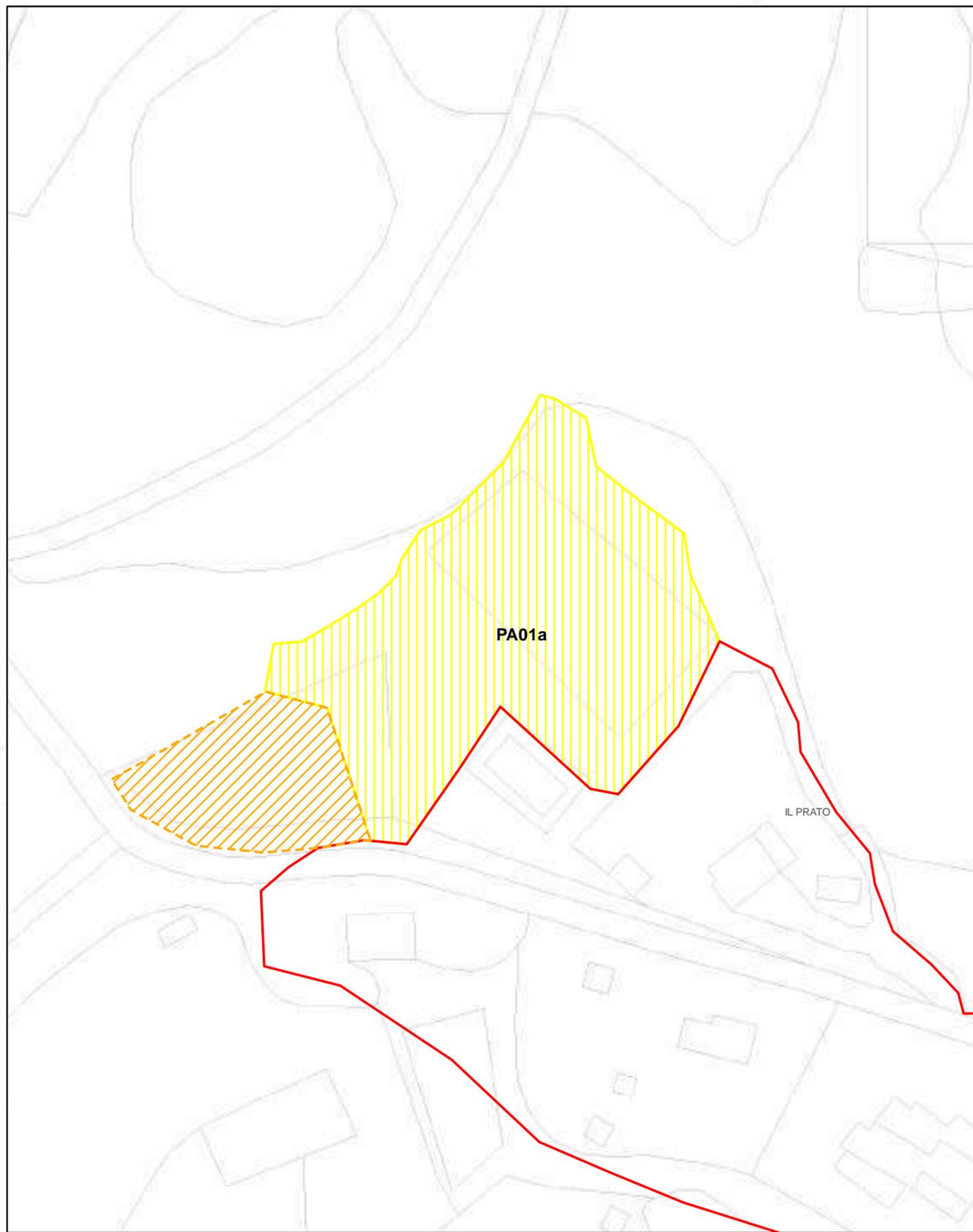
Scala: 1:75000  
ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)





PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA01a**

**Scala: 1:1000**  
**ST (mq): 4378**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA01a PODERE "IL PRATO"</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )											
- Turistico ricettivo	<b>1</b>	<b>500</b>									
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Per la suddetta area, già presente nel Regolamento Urbanistico, è stato presentato un piano attuativo di iniziativa privata (rif. Prat. n. 3/2014), con stipula di atto unilaterale d'obbligo ex-art. 55 della L.R.T. n. 1/2005, il cui impianto "planimetrico" ha definito il nuovo edificato come una sorta di riproposizione di insediamento agricolo organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti, in coerenza con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA01a - PODERE IL PRATO

Le caratteristiche attuali dell'area connotano tale zona, nell'intorno dell'insediamento storico di Palaia, come un'area verde collinare con la presenza di una vigna non produttiva e alcune piante di olivo. Presenta un andamento pianeggiante con declivio verso il margine est, lievemente inclinato verso il "Podere Il Prato", agriturismo esistente.

Per l'area denominata **"PODERE IL PRATO"**, caratterizzata dalla prossimità con il territorio urbanizzato, il dimensionamento proposto di **"nuova costruzione"** è pari a **500 mq** per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo a destinazione alberghiera, "integrato" con le strutture agrituristiche esistenti denominate "Podere Il Prato" e Podere Canavetro".

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole;
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;
- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio;

Per la suddetta area, già presente nel Regolamento Urbanistico, è stato presentato un piano attuativo di iniziativa privata (rif. Prat. n. 3/2014), con stipula di atto unilaterale d'obbligo ex-art. 55 della L.R.T. n. 1/2005, il cui impianto "planimetrico" ha definito il nuovo edificato come una sorta di riproposizione di insediamento agricolo organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti, in coerenza con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

## **PA01A/PODERE IL PRATO, PA09C/PODERE SAN JACOPO, strutture ricettive in territorio rurale**

Trattasi di aree di trasformazione di carattere turistico ricettivo, in sinergia con il territorio rurale, riguardanti aree collinari, caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato.

Per l'area denominata "Podere Il Prato", riproposizione ridotta del Regolamento Urbanistico, la "scheda norma" disciplina l'impianto "planimetrico" del nuovo edificato come una sorta di riproposizione di insediamento agricolo organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti, in coerenza con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.

Per l'area denominata "Podere San Jacopo", per la quale era stato avviato il procedimento di una variante al R.U. soggetta alle disposizioni transitorie dell'art. 228 della L.R.T. n. 65/2014, l'intervento prevede la ricostruzione di un edificio preesistente con elementi tipologici di riferimento propri dei centri minori con localizzazione di crinale o quelli dell'architettura rurale tradizionale, con utilizzo di materiali tradizionali locali, escludendo la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (case in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.).

La "conferenza" ritiene che siano definiti criteri urbanistici e paesaggistici indirizzati ai successivi P.O. che siano finalizzati all'inserimento paesaggistico degli interventi.

### **Controdeduzione**

La "disciplina" dei due ambiti, **PA10A**, riproposizione ridotta del Regolamento Urbanistico, **PA09C**, ricostruzione di un volume esistente, con "carico urbanistico" non eccessivo, si ritiene in linea con i caratteri paesaggistici del territorio e con il contesto rurale, contenendo idonee tutele rispetto alla scheda d'ambito 08/PIT/PPR e all'ambiente rurale paesaggistico di Collina.

Si accoglie in ogni caso la raccomandazione, in accordo con gli altri "Comuni" di definire una norma generale nella disciplina di piano del PSI che individui i criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.n. 65/2014.

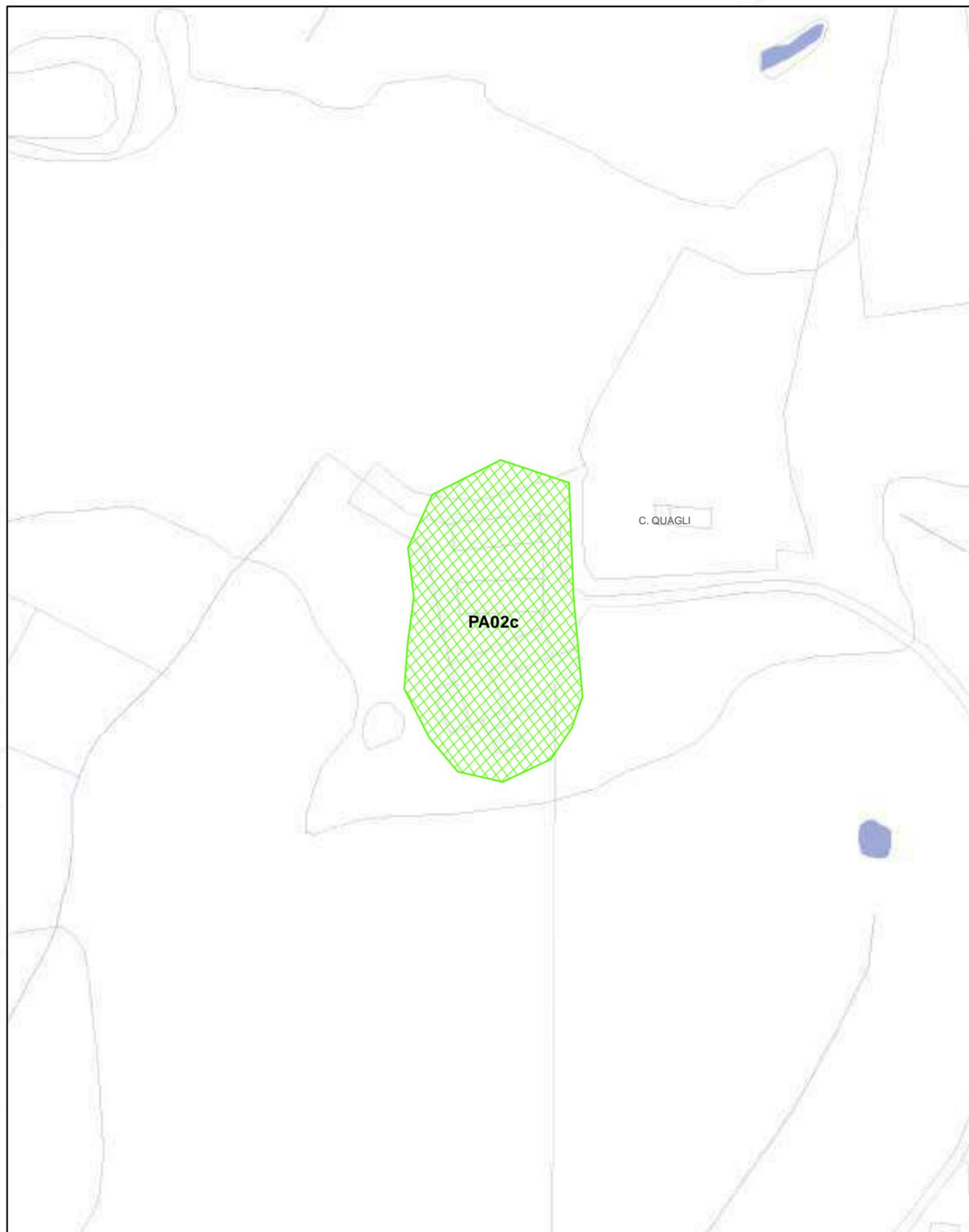
### Proposta disciplina di piano - Ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale

1. Nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale. In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:

1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;
4. ridurre i movimenti terra;
5. rispettare l'orientamento elio-termico;
6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

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



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA02c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 7802**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA02c PODERE "TOMBACCIO"</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>1</b>		<b>2290</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA02a - PODERE TOMBACCIO

L'area in oggetto si colloca nell'unità ambientale di fondovalle che comprende l'area ad est del territorio comunale, lungo la S.P. delle Colline per Legoli e prossimo alla frazione Toiano, interessata da fenomeni erosivi del suolo che hanno determinato la formazione dei calanchi, in posizione altimetrica più elevata rispetto all'area "Podere La Cerbana".

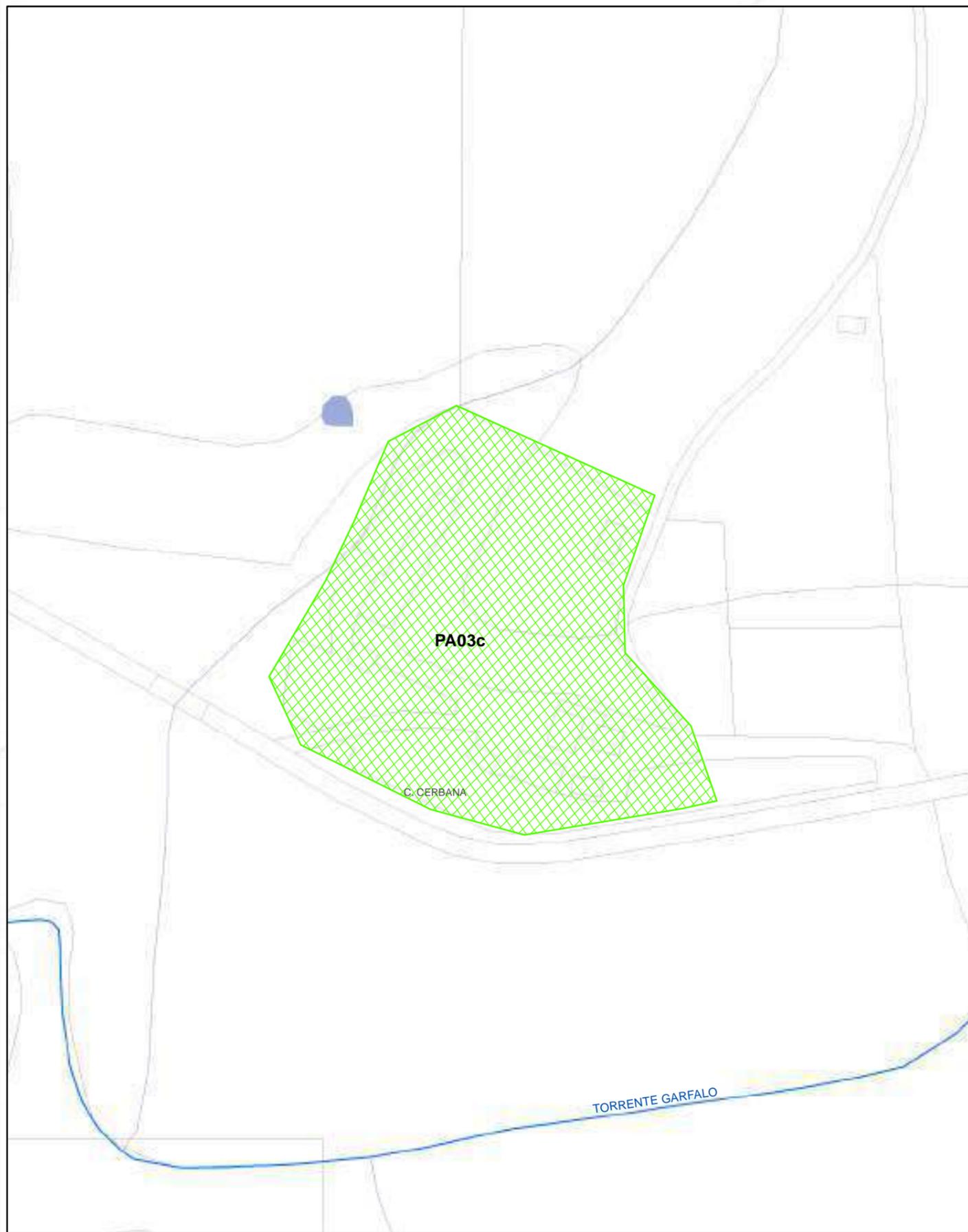
Per l'area denominata **"PODERE TOMBACCIO"** (SE/SUL esistente di 2290 mq. per una volumetria di 6890 mc.), il dimensionamento proposto di **"riuso di strutture e manufatti impropri condonati (tettoie, annessi, depositi attrezzi, magazzini) a destinazione agricola"**, mediante un intervento di **ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale**, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale, è pari a **2290 mq.** a destinazione d'uso turistico ricettivo, da "integrare" con la struttura agrituristica esistente del "Podere La Cerbana".

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole esistenti;
- integrazione e fruibilità turistica.
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio;
- promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato;
- fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche della zona costituite dal "Sistema dei Calanchi").

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA03c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 20856**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA03c PODERE "LA CERBANA"</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>160</b>	<b>800</b>								
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA03a - PODERE LA CERBANA

L'area in oggetto si colloca nell'unità ambientale di fondovalle che comprende l'area ad est del territorio comunale, lungo la S.P. delle Colline per Legoli e prossimo alla frazione Toiano, interessata da fenomeni erosivi del suolo che hanno determinato la formazione dei calanchi.

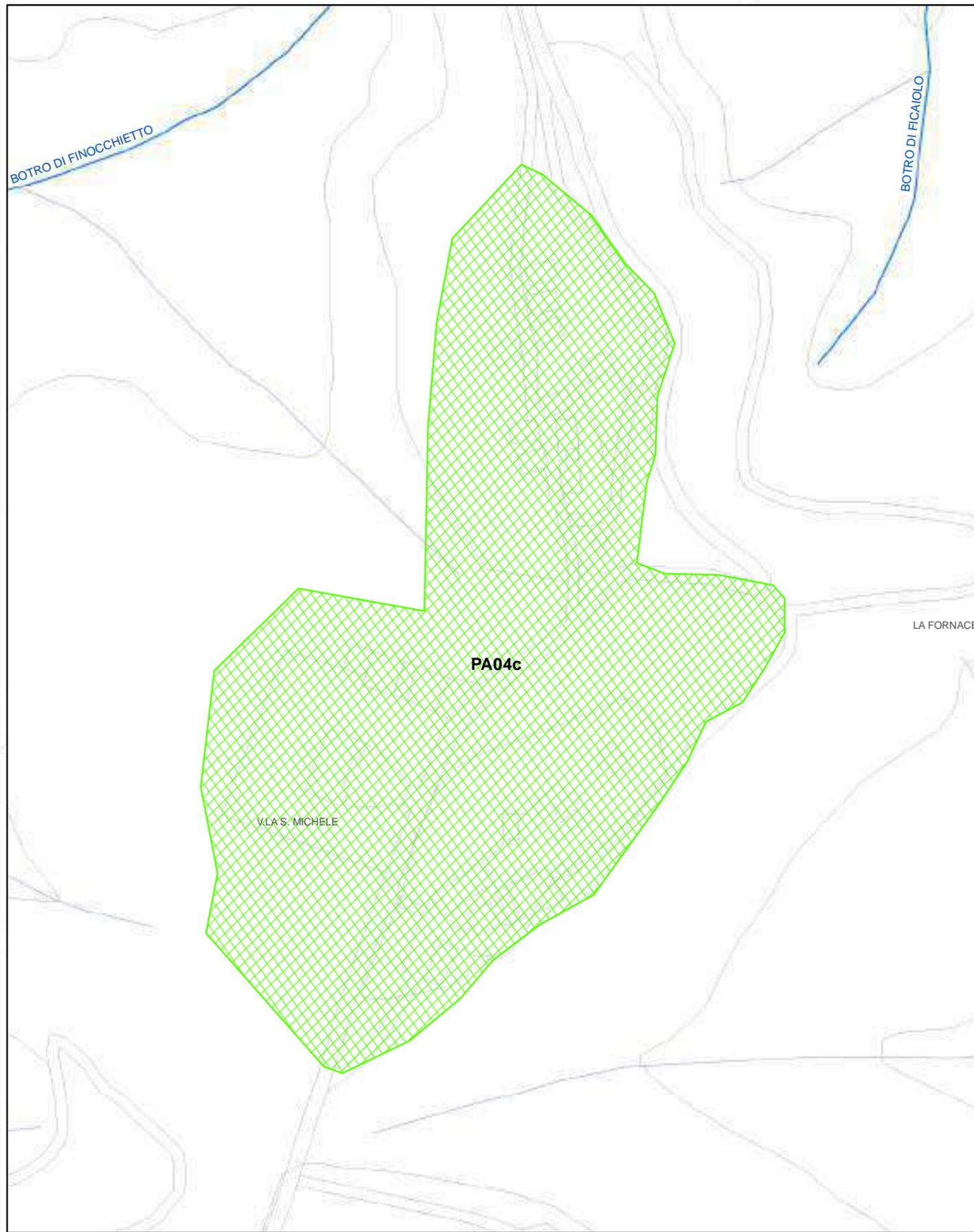
Per l'area denominata **"PODERE LA CERBANA"** (SE/SUL esistente di 800 mq. per una volumetria di 2407 mc.), il dimensionamento proposto di **"riuso di strutture e manufatti impropri condonati (tettoie, annessi, depositi attrezzi, magazzini) a destinazione agricola"**, mediante un intervento di **ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale**, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale, è pari a **960 mq.** a destinazione d'uso turistico ricettivo, di cui **160 mq.** di **"nuova costruzione"**, da "integrare" con la struttura agrituristica esistenti del "Podere La Cerbana".

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole esistenti;
- integrazione e fruibilità turistica.
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio;
- promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato;
- fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche della zona costituite dal "Sistema dei Calanchi").

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) e parzialmente, al vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - **lettera C**).



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA04c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 45535**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA – AREA PA04c VILLA LENA</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.):</b> Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	<b>1</b>		<b>500</b>							
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>1800</b>	<b>4200</b>							
- Direzionale e di <b>servizio</b>	<b>2</b>	<b>770*</b>								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**Nota:** \* ... strutture di pertinenza delle piscine.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area, inserita nell'unità ambientale di fondovalle che comprende l'area ad est del territorio comunale attorno al nucleo di Toiano interessata da fenomeni erosivi del suolo che hanno determinato la formazione dei calanchi, individua l'edificio denominato "Villa Lena" (*ex-Villa San Michele*) e i fabbricati contigui (*fattoria, casa colonica, casette per artisti e edifici a supporto all'attività agrituristica esistente*), compreso Podere Rennacchi, attualmente convenzionati, posti in fregio alla via comunale per Toiano. Il tutto avente una SE/SUL esistente, a destinazione agricola, di circa **4700 mq.**

Le linee strategiche, per la riorganizzazione e riqualificazione dell'azienda, sono così sintetizzate:

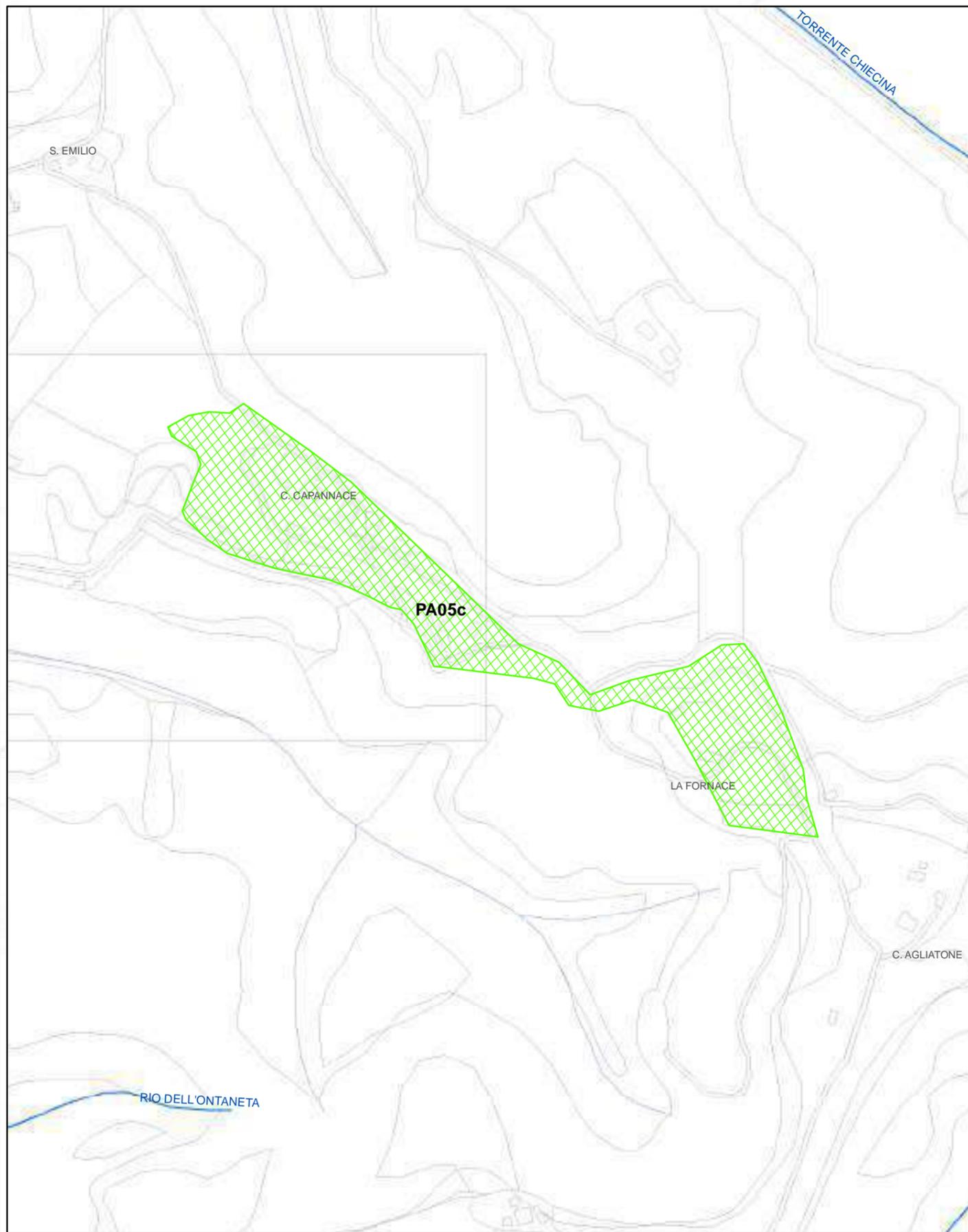
- *sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole esistenti;*
- *incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche della zona costituite dal "Sistema dei Calanchi");*
- *potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio; - sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole esistenti;*
- *integrazione e fruibilità turistica.*
- *fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;*
- *incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;*
- *promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato;*
- *la riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado;*
- *la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*
- *la possibilità di localizzare, nell'ambito territoriale considerato, nuove funzioni quali il turistico-ricettivo.*

Per la riqualificazione proposta, si rende necessario un dimensionamento di **"nuova costruzione"** pari a **2570 mq.** di SE/SUL e di **500 mq.** di SE/SUL a **"riuso con cambio di destinazione"**, da ripartire nelle seguenti destinazioni e funzioni:

- *Commerciale al dettaglio (Ristorante): 500 mq di SE/SUL attraverso la riqualificazione della superficie esistente;*
- *Villa San Michele: 1800 mq di SE/SUL per un nuovo edificio e 650 mq di SE/SUL per strutture di pertinenza alla piscina;*
- *Podere Renacchi: 120 mq di SE/SUL per strutture di pertinenza alla piscina.*

**Vincoli ambientali**

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) e, parzialmente, al vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - **lettera G**).



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA05c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 59656**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

	Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)		Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
	Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)		Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
	Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)		Aree già copianificate (Art.25)
	Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)		Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA – AREA PA05c PODERE “CAPANNACCE”</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.):</b> Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>270</b>	<b>1018</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	<b>1</b>		<b>118</b>							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

L'area delle "Capannacce" si colloca in corrispondenza della parte sommitale del rilievo che si allunga in direzione SE-NW tra le valli del torrente Chiecina e del Rio Chiecinella.

Gran parte delle aree e dei fabbricati in oggetto sono stati già oggetto di specifica Variante Tematica del territorio aperto soggetta a convenzione urbanistica, in parte attuata, decaduta nel giugno del 2015.

Cambiamenti societari, di proprietà e di strategia, tesa quest'ultima ad ottimizzare la specifica offerta ricettiva fornita dall'ostello esistente, determinina per l'area denominata "**PODERE LE CAPANNACCE**" (SE/SUL esistente di 1136 mq. per una volumetria di 3696 mc.), una proposta di "**nuova costruzione**" pari a **270 mq** da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

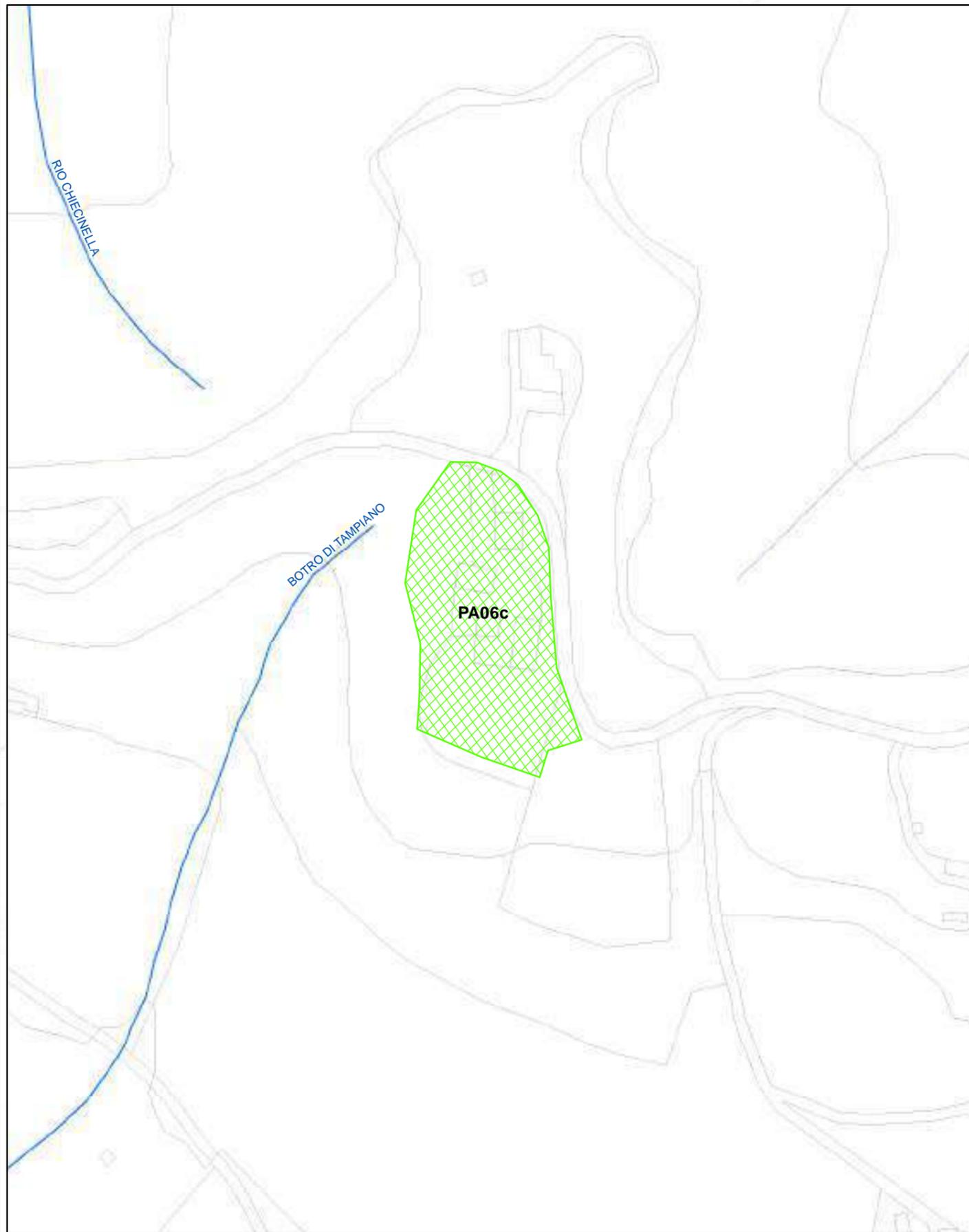
1. **100%** di "**nuova costruzione**" destinata a TURISTICO RICETTIVO di cui il **50%** per AREA ATTREZZATA DI SOSTA E CAMPEGGIO LEGGERO;
2. **90%** di "**riuso**" destinato a TURISTICO RICETTIVO;
3. **10%** di "**riuso del p.e.e.**" destinato a RESIDENZIALE (cambio d'uso di annesso agricolo).

La presente area, rappresenta delle opportunità di utilizzazione alternativa del territorio rurale e si propone di raggiungere, per confermare ulteriormente le linee generali e strategiche della pianificazione comunale i seguenti obiettivi:

- *potenziamento e valorizzazione delle attività turistico ricettive esistenti integrate con l'attività agricola;*
- *promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato*
- *promozione dell'integrazione di un turismo rurale legato non solo ad elementi stagionali ma anche soprattutto ad una presenza umana continuativa nel territorio, favorendo l'impresie a conduzione familiare locale;*
- *Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di strutture per il tempo libero (campeggio).*
- *fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;*
- *recupero del patrimonio edilizio esistente.*

**Vincoli ambientali**

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) e, parzialmente, al vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - **lettera G**).



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianizzazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA06c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 6517**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



**Comune di PALAIA - AREA PA06c PODERE "POGGIO  
DEI BIANCHI"**

**Strumento** (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale  
Intercomunale

Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224)  
Art. 4

**PA06a - PODERE POGGIO DEI BIANCHI**

L'area poderale in oggetto si colloca nel settore collinare a sud est del centro abitato di Palaia, su un tratto di cresta collinare le cui pendici degradano verso nord con accentuate pendenze e sud con medie pendenze.

La parte pianeggiante è costituita da un pianoro di circa 2500 mq, prospiciente la Via Comunale, sul quale insistono regolari costruzioni aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- *Fabbricato su due piani fuori terra (attuale residenza della famiglia);*
- *Magazzino su un piano fuori terra;*
- *Ricovero animali su un piano fuori terra + seminterrato;*
- *Magazzino con forno su due piani fuori terra;*

Il tutto avente una SE/SUL esistente di circa **480 mq.**

Si prevede di demolire i fabbricati ad uso magazzino e ricovero animali a destinazione agricola di circa 300 mq. di SE/SUL, ad oggi in pessime condizioni di manutenzione, con conseguenze nuova realizzazione degli stessi mediante riconfigurazione plano-altimetrica a pari volume, all'interno del pianoro attuale, per alloggi a destinazione turistica e servizi accessori.

Si prevede, inoltre, la riqualificazione della zona agricolo-boschiva, ricadente all'interno della proprietà, tramite la realizzazione in bio-edilizia di alloggi turistici con tipologia "casette in legno su alberi", un investimento che favorirà senza dubbio il richiamo turistico e l'immagine del capoluogo.

Per consentire la realizzazione di quanto sopra, si rende necessario un dimensionamento di "**nuova costruzione**" pari a **200 mq.** di SE/SUL.

**Vincoli ambientali**

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**)		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>480</b>								
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

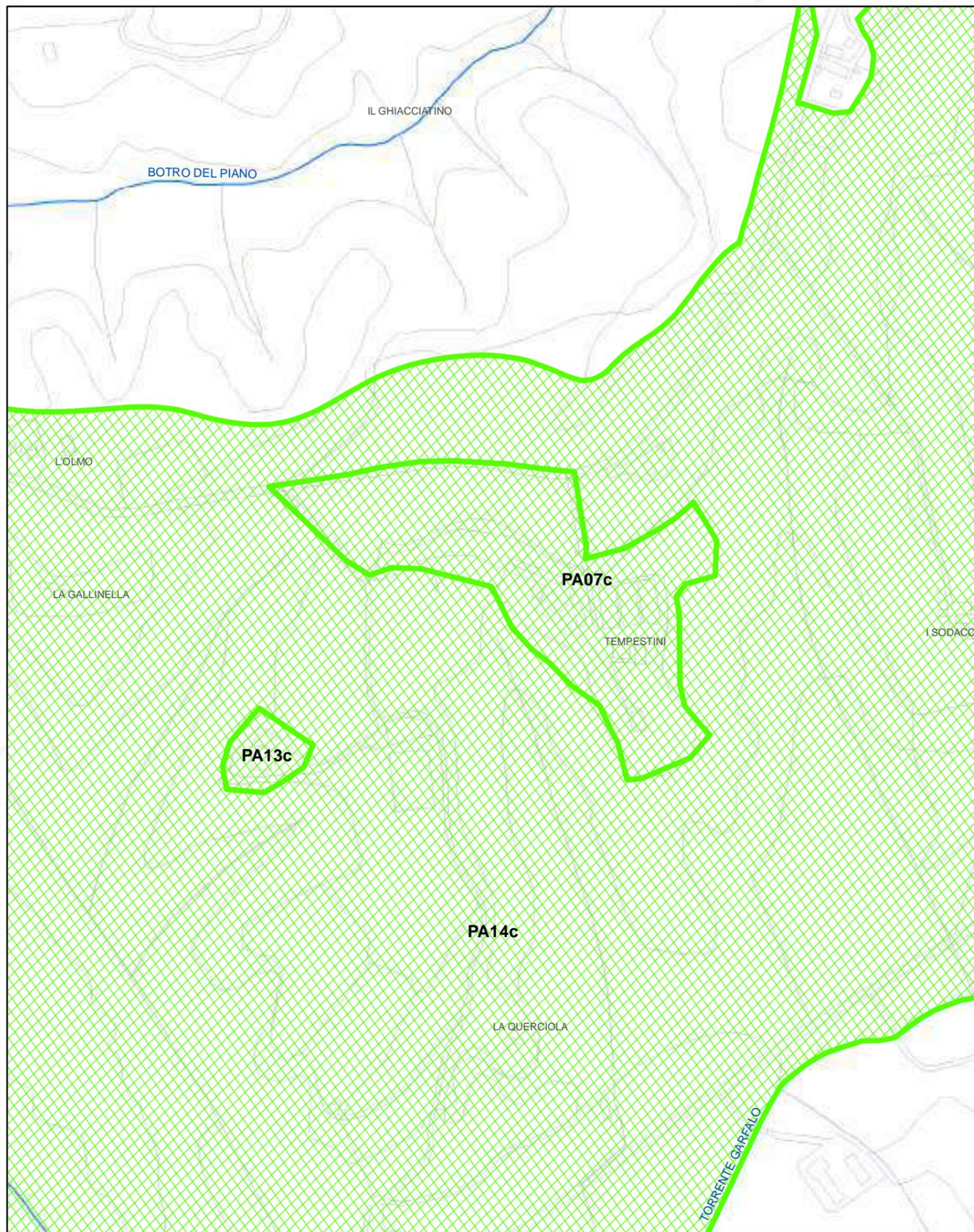
Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA07c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 62691**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA07c COLLINE TEMPESTINI</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>1</b>		<b>2250</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso.  
Piano attuativo decaduto.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA07a - COLLINE TEMPESTINI

L'area, inserita all'interno dell'UTA delle colline di Montefoscoli e Pozzo, è costituita dalla presenza di fabbricati in disuso che in origine erano utilizzati da azienda agricola per la produzione e l'allevamento dei suini.

Per l'area denominata "**COLLINA TEMPESTINI**" è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la deruralizzazione dei volumi agricoli (50% delle porcilaie dismesse pari a mc. 6755 come da Programma Aziendale convenzionato - rif. Atto unilaterale d'obbligo "Azienda Agricola Il Rosino", rep. 4456 del 14/11/2005 e successive modificazioni), da riconvertire a destinazione turistico ricettivo mediante un intervento di **ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale**, integrato nel contesto paesaggistico-ambientale, già oggetto di Piano attuativo, decaduto.

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare **connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado**;
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;
- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio.
- fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;
- recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente produttivo.

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) e, parzialmente, al vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - lettera G).



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA08c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 26840**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA08c STABILIMENTO CANDIA</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>450</b>	<b>2000</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**Nota:** Recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso con incremento di SE/SUL per realizzazione **"centro termale/turistico-ricettivo"**.

Per la suddetta area, già presente nel Regolamento Urbanistico, è stato presentato un piano attuativo di iniziativa privata (rif. Prat. Aut. Paes. n. 8/2010), decaduto, il cui incremento volumetrico previsto dalla "Scheda norma" era distribuito come ampliamento agli edifici esistenti, al fine di mantenere pressochè inalterato l'impianto "planimetrico" originario.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA08a - STABILIMENTO CANDIA

L'area su cui insiste l'intero complesso, costituito da diversi edifici della seconda metà dell'800, ubicati in prossimità del Torrente Chiecinella, oltre ad un edificio più isolato, posto in posizione più alta rispetto alla quota degli altri fabbricati e del suddetto corso d'acqua, è localizzata nella porzione nord-orientale del territorio comunale di Palaia, in prossimità della località Chiecinella lungo la S.P. n. 36 Palaiese.

L'area presenta pendenze molto variabili, in quanto comprende sia la porzione pianeggiante di fondovalle che i ripidi versanti che la delimitano, con pendenze superiori al 50%, ed è interamente caratterizzata dalla presenza di vegetazione erbacea e cespugliata spontanea, con rare piantumazione di alto fusto, mentre sui versanti si ha la presenza del bosco.

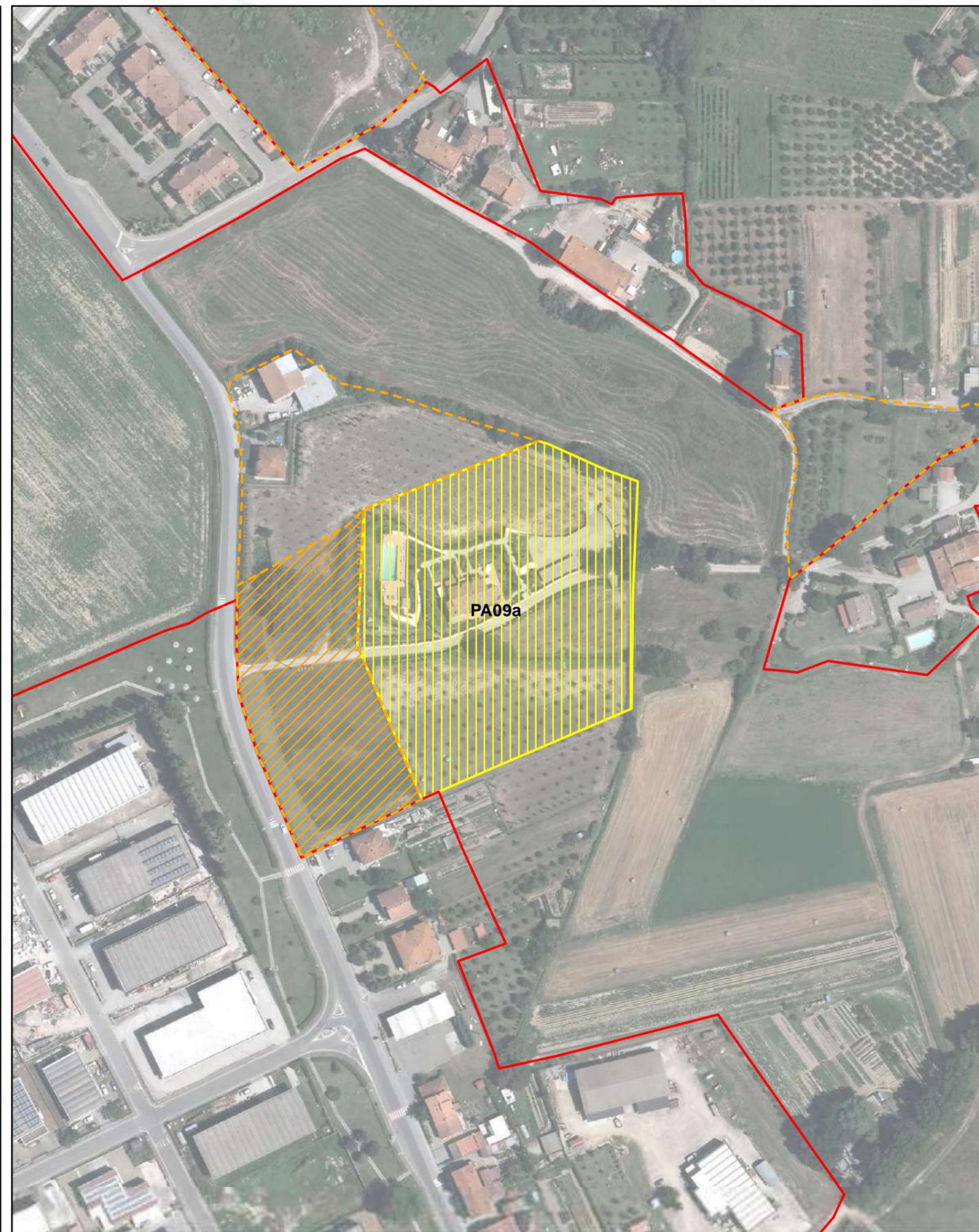
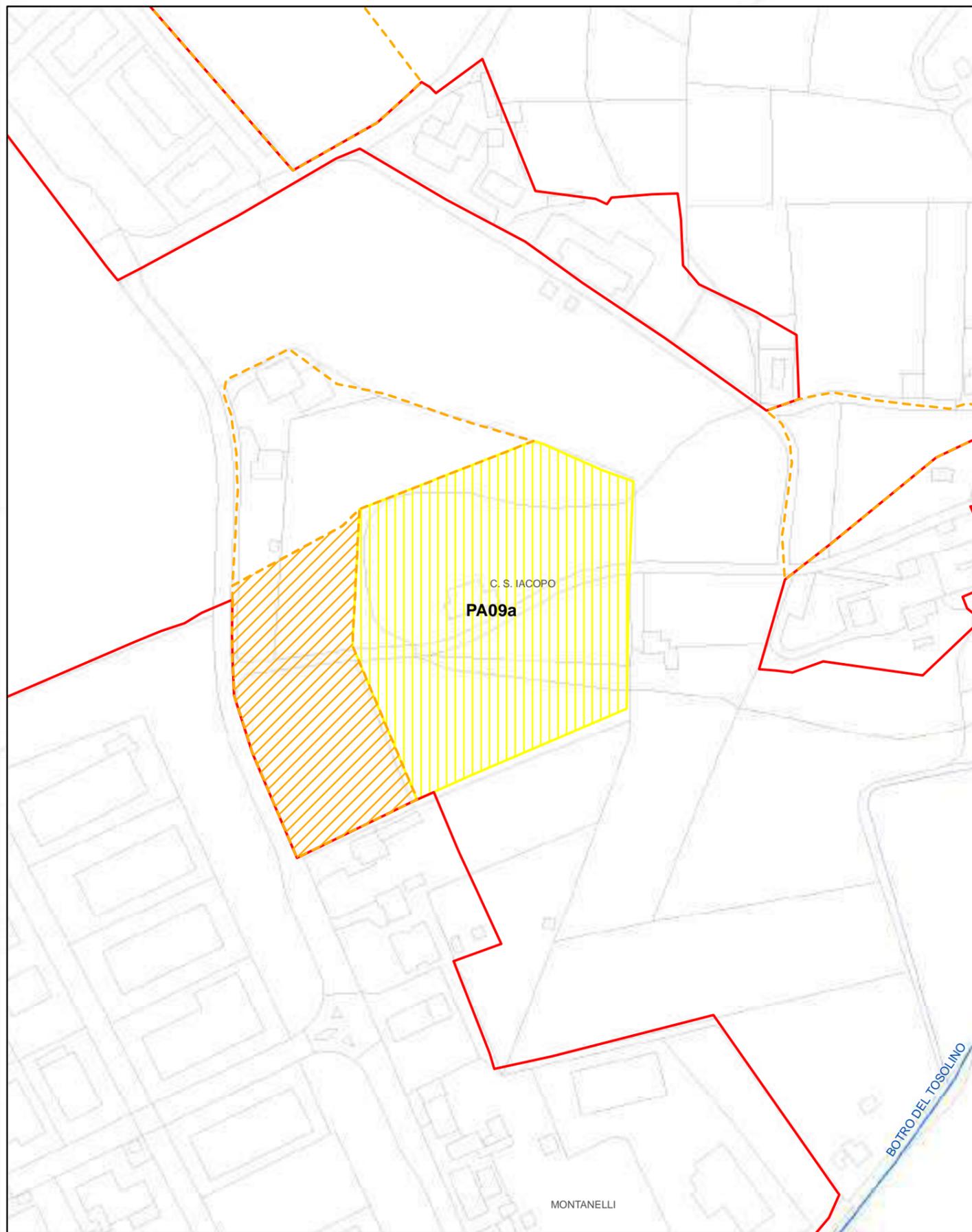
L'area è storicamente conosciuta per le manifestazioni gassose costituite in prevalenza da CO2, che in passato sono state sfruttate, prima a livello termale, tanto è vero il toponimo dei terreni è detto **"Sopra il Bagno"**, successivamente, a livello industriale.

Per la suddetta area denominata **"STABILIMENTO CANDIA"** (SE/SUL esistente a destinazione produttiva di 2000 mq. per un volume complessivo di 8400 mc.), il dimensionamento proposto, a destinazione turistico ricettivo, di **"nuova costruzione"** è pari a **450 mq.** oltre al riuso della SE/SUL esistente.

Per la suddetta area, già presente nel Regolamento Urbanistico, è stato presentato un piano attuativo di iniziativa privata (rif. Prat. Aut. Paes. n. 8/2010), decaduto, il cui incremento volumetrico previsto dalla "Scheda norma" era distribuito come ampliamento agli edifici esistenti, al fine di mantenere pressochè inalterato l'impianto "planimetrico" originario.

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) e al vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - lettera C e G).



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA09a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 12833**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)

<b>Comune di PALAIA – AREA PA09a PODERE “SAN JACOPO”</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale</b>	<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo		<b>450</b>	<b>451,43*</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

Si precisa che per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico, documento di avvio approvato con delibera di G.M. n. 30 del **04/07/2016** e accolto dall'Autorità competente in materia ambientale dell'Unione Valdera in data 29/07/2016 e successivamente trasmesso in Regione Toscana per eventuali contributi.

**La variante è stata soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.**

\* ... all'interno dello stesso ambito si trova, altresì, un altro fabbricato ormai completamente recuperato (SUL esistente recuperata di 451,43 mq. per una volumetria di 1451,15 mc.), già "casa e appartamenti per vacanze".

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**PA09a – PODERE SAN JACOPO**

L'area oggetto di trasformazione, caratterizzata dalla prossimità con il territorio urbanizzato, riguarda un'area collinare posta in prossimità della Strada Provinciale 11, in località Montanelli – Podere San Jacopo, ad una quota altimetrica intorno ai **50 metri** s.l.m. e parzialmente al di fuori della zona soggetta al vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Attualmente l'area, della superficie territoriale di mq. 12.732 comprensiva della viabilità in ampliamento prevista, presenta caratteristiche paesaggistiche di qualità, trovandosi ad una quota più alta del paesaggio circostante.

Nell'area dove verrà disciplinata la realizzazione di una nuova volumetria pari a mq. 450 di SE/SUL, non insiste, attualmente, nessun fabbricato, anche se in passato erano presenti alcuni edifici, per una SUL/SE di mq. 100 circa.

All'interno dello stesso ambito si trova, altresì, un altro fabbricato ormai completamente recuperato (SUL esistente recuperata di 451,43 mq. per una volumetria di 1451,15 mc.), già "casa e appartamenti per vacanze".  
 L'intervento prevede, al fine di salvaguardare la "risorsa paesaggio", elementi tipologici di riferimento propri dei centri minori con localizzazione di crinale o quelli dell'architettura rurale tradizionale, con utilizzo di materiali tradizionali locali, escludendo la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (case in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.). Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante ai fini della tutela paesaggistica.

Nell'ambito della programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale è previsto, a cura e spese del privato, l'allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso all'area, fronteggiante tutta la zona d'intervento, nonché l'adeguamento o la realizzazione di tutte le infrastrutture di stretta necessità al nuovo fabbricato (*Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica, Impianto di depurazione a gestione privata, Impianto di metanizzazione*) atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio.

È prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area interessata dall'allargamento della viabilità comunale, sopra citata, di un metro lineare. La presente area, rappresenta delle opportunità di utilizzazione alternativa del territorio rurale e si propone di raggiungere, per confermare ulteriormente le linee generali e strategiche della pianificazione comunale i seguenti obiettivi:

- la *riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare **connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado***;
- la *riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme*;
- la *possibilità di localizzare, nell'ambito territoriale considerato, nuove funzioni quali il turistico-ricettivo*.

Si precisa che per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico, documento di avvio approvato con delibera di G.M. n. 30 del **04/07/2016** e accolto dall'Autorità competente in materia ambientale dell'Unione Valdera in data 29/07/2016 e successivamente trasmesso in Regione Toscana per eventuali contributi.

**La variante è stata soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.**

**Vincoli ambientali**

L'area è soggetta parzialmente al vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

## **PA01A/PODERE IL PRATO, PA09C/PODERE SAN JACOPO, strutture ricettive in territorio rurale**

Trattasi di aree di trasformazione di carattere turistico ricettivo, in sinergia con il territorio rurale, riguardanti aree collinari, caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato.

Per l'area denominata "Podere Il Prato", riproposizione ridotta del Regolamento Urbanistico, la "scheda norma" disciplina l'impianto "planimetrico" del nuovo edificato come una sorta di riproposizione di insediamento agricolo organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti, in coerenza con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.

Per l'area denominata "Podere San Jacopo", per la quale era stato avviato il procedimento di una variante al R.U. soggetta alle disposizioni transitorie dell'art. 228 della L.R.T. n. 65/2014, l'intervento prevede la ricostruzione di un edificio preesistente con elementi tipologici di riferimento propri dei centri minori con localizzazione di crinale o quelli dell'architettura rurale tradizionale, con utilizzo di materiali tradizionali locali, escludendo la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (case in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.).

La "conferenza" ritiene che siano definiti criteri urbanistici e paesaggistici indirizzati ai successivi P.O. che siano finalizzati all'inserimento paesaggistico degli interventi.

### **Controdeduzione**

La "disciplina" dei due ambiti, **PA10A**, riproposizione ridotta del Regolamento Urbanistico, **PA09C**, ricostruzione di un volume esistente, con "carico urbanistico" non eccessivo, si ritiene in linea con i caratteri paesaggistici del territorio e con il contesto rurale, contenendo idonee tutele rispetto alla scheda d'ambito 08/PIT/PPR e all'ambiente rurale paesaggistico di Collina.

Si accoglie in ogni caso la raccomandazione, in accordo con gli altri "Comuni" di definire una norma generale nella disciplina di piano del PSI che individui i criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.n. 65/2014.

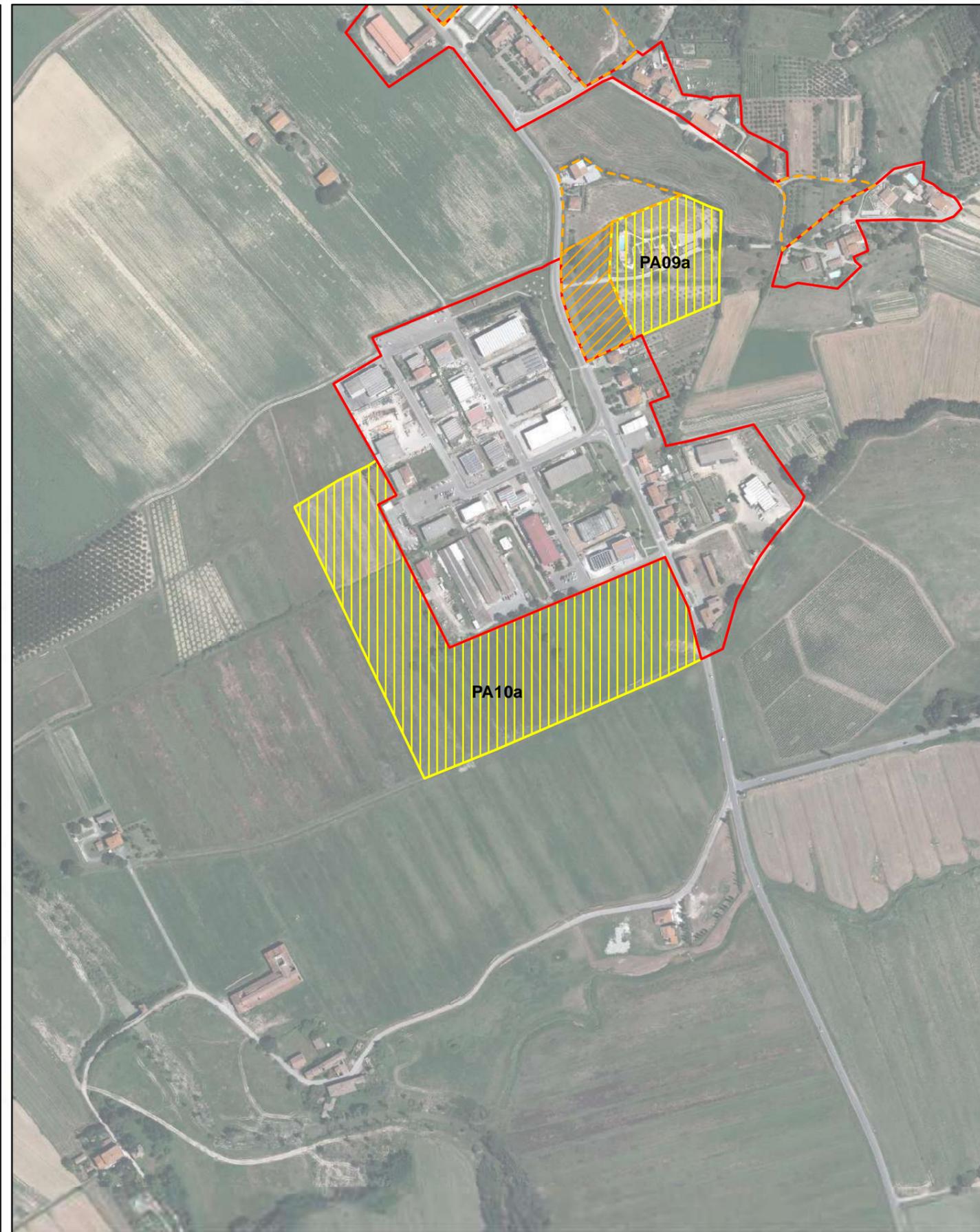
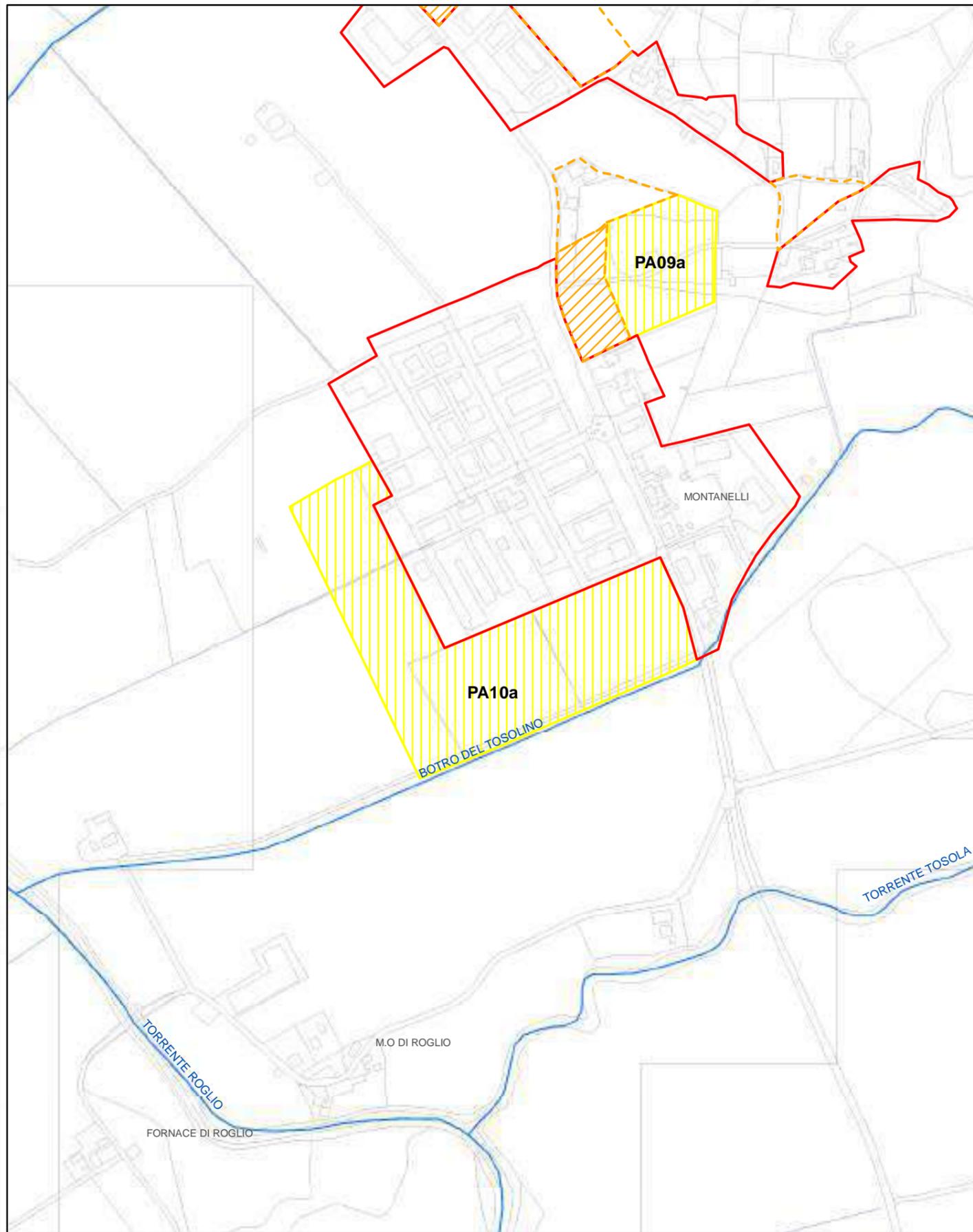
### Proposta disciplina di piano - Ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale

1. Nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale. In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:

1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;
4. ridurre i movimenti terra;
5. rispettare l'orientamento elio-termico;
6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

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



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA10a**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 53177**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)

<b>Comune di PALAIA – AREA PA10a P.I.P.</b>
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale</b>
<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	15000*								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

- \* ... il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare ad altre destinazioni d'uso (*commerciale, direzionale, servizi, turistico ricettivo*).
- *Nell'area non ricade patrimonio edilizio esistente;*
- *Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa.*

Si precisa che per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico, documento di avvio approvato con delibera di G.M. n. 50 del 19/09/2017 e accolto dall'Autorità competente in materia ambientale dell'Unione Valdera in data 25/10/2017 e successivamente trasmesso in Regione Toscana per eventuali contributi.

**La variante è stata soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

**PA10a – PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVI**

L'area oggetto di trasformazione, riguarda un'area posta in prossimità della Strada Provinciale 11, in località Montanelli al di fuori della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23.

Attualmente l'area, della superficie territoriale di mq. 53177 viene classificata, nella cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, come "area di fondovalle", con caratteristiche proprie della "trama dei seminativi di pianura", senza caratteristiche di pregio paesaggistico, data la continuità con l'attuale zona edificata a destinazione industriale,



artigianale. Trattasi di ridefinizione dei comparti 1 e 2 del **P.I.P. decaduto**, mediante reiterazione del **P.I.P. ad iniziativa pubblica** (comparto 1 da attuare con piano attuativo),

e ridefinizione degli ambiti restanti con disciplina ad **iniziativa privata** (comparto 2 e 3 da attuare anche attraverso interventi diretti convenzionati) per un totale di SE/SUL di **15.000 mq.**

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- *individuare "nuove dinamiche" per favorire l'attuazione degli interventi previsti, con lo sviluppo delle attività economiche sostenibili e l'incremento della qualità dell'intervento;*
- *migliorare la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;*
- *migliorare ed incrementare la rete infrastrutturale dell'area produttiva esistente delle aree a parcheggio con particolare riferimento al miglioramento degli standard dell'intera frazione di Montanelli.*
- *favorire una maggiore integrazione con i limitrofi tessuti urbani.*
- *Il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare alle destinazioni d'uso ammissibili (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, servizi, turistico ricettivo).*
- *Nell'area non ricade patrimonio edilizio esistente;*
- *Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa.*

Si precisa che per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico, documento di avvio approvato con delibera di G.M. n. 50 del 19/09/2017 e accolto dall'Autorità competente in materia ambientale dell'Unione Valdera in data 25/10/2017 e successivamente trasmesso in Regione Toscana per eventuali contributi.

**La variante è stata soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.**

**Vincoli ambientali**  
Nessuno.

### **PA10A – P.I.P. Ampliamento dell'area produttiva**

Trattasi di ridefinizione dei comparti 1 e 2 del P.I.P. decaduto, mediante reiterazione del P.I.P. ad iniziativa pubblica (comparto 1 da attuare con piano attuativo), e ridefinizione degli ambiti restanti con disciplina ad iniziativa privata (comparto 2 e 3 da attuare anche attraverso interventi diretti convenzionati).

Per la suddetta area era stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico soggetta alle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della LRT n. 65/2014.

La "conferenza" ritiene che considerato il livello locale della previsione, gli aspetti di coerenza riferiti alla disciplina del PIT/PPR, dovranno essere approfonditi in sede di Piano Operativo comunale.

### **Controdeduzione**

Rilievo accolto, si rinvia all'elaborazione del Piano Operativo comunale. gli approfonditi degli aspetti di coerenza riferiti alla disciplina del PIT/PPR con particolare riferimento alla "scheda d'ambito 08 piana Livorno-Pisa-Pontedera".



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA11c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 33612**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA11c IL CASINO</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>1</b>		<b>1500</b>							
- Direzionale e di servizio	<b>1</b>		<b>1200</b>							
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	<b>1</b>		<b>300</b>							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA11a - LOC. IL CASINO

L'area è posta lungo la S.P. n. 36 delle Colline per Legoli in corrispondenza dell'incrocio con la strada comunale della Rimessa.

Per l'area, denominata **"IL CASINO"** (SE/SUL esistente di 3000 mq. per una volumetria di 10130 mc.), il dimensionamento proposto di **"riuso di fabbricati e strutture per l'allevamento di bestiame a destinazione agricola"**, mediante un intervento di **ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale**, è pari a **3000 mq.** da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

1. **50% TURISTICO RICETTIVO;**
2. **40% DIREZIONALE e di SERVIZIO**
3. **10% RESIDENZIALE - RIUSO P.E.E.**

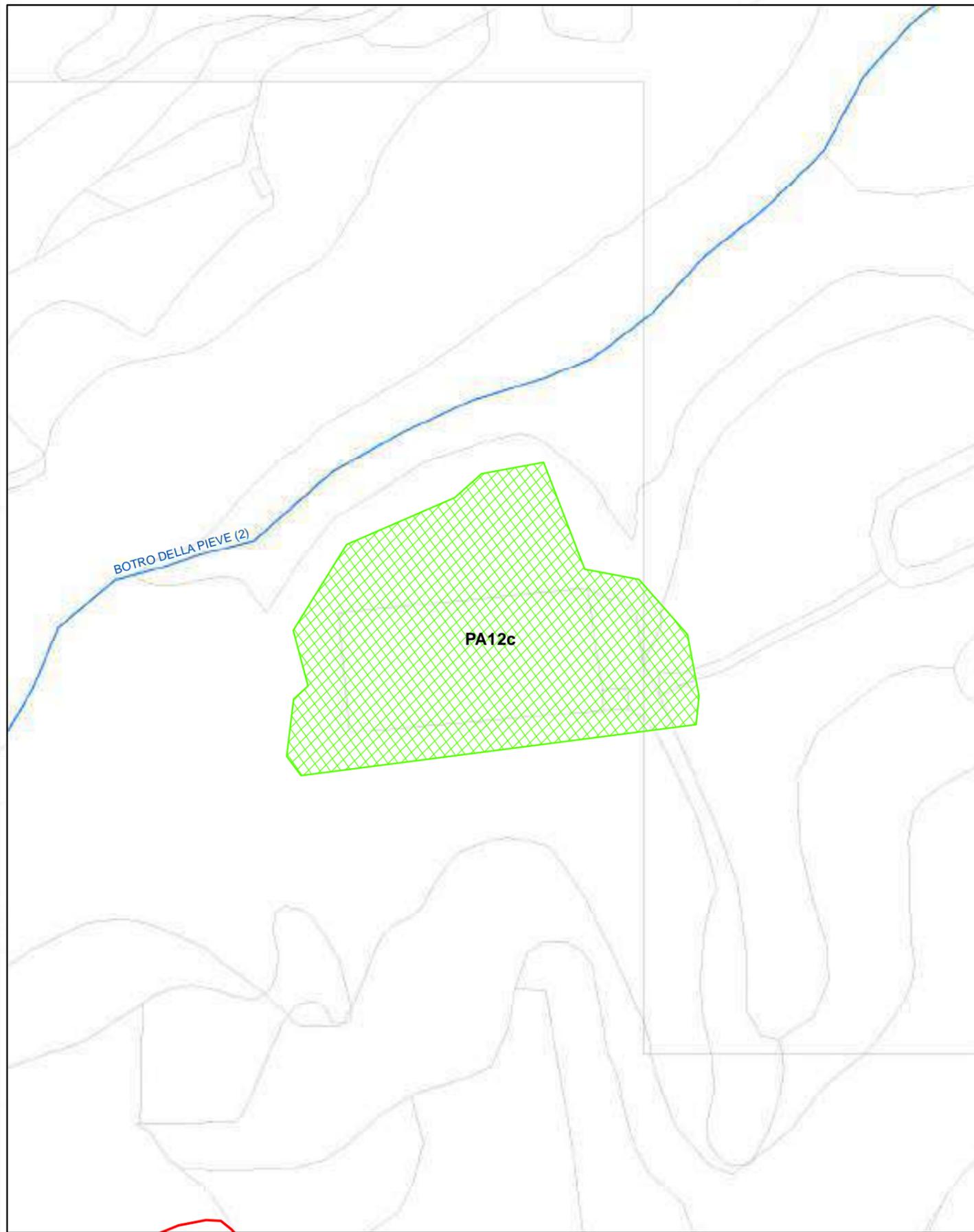
Le linee strategiche sono così sintetizzate:

-riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;

-possibilità di localizzare, nell'ambito territoriale considerato, nuove funzioni compatibili con il territorio agricolo e a presidio dello stesso, quali il turismo, la residenza e le attività di servizio, anche come potenziamento del sistema insediativo della frazione Montefoscoli.

### Vincoli ambientali

Nessuno.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Palaia  
Sigla: PA12c

Scala: 1:2000  
ST (mq): 14404

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - CAREA PA12c CAMPO SPORTIVO "CARLO PAGANELLI"</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)					14404					
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Si prevede per l'area le seguenti destinazioni d'uso a basso consumo effettivo di suolo:

- *turistico ricettivo*;
- *impianti sportivi*.

Il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare a "area attrezzata di sosta e campeggio leggero" e/o riqualificazione con adeguamento delle strutture esistenti per "impianti sportivi".

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana)

it. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA12a - CAMPO SPORTIVO "CARLO PAGANELLI"

L'area, posta a nord-est di Palaia in "Loc. Granchiaia", accessibile dalla S.P. n. 36, su cui insiste l'ex campo sportivo "Carlo Paganelli" di Palaia, da riqualificare, anche per finalità di accoglienza turistica (*area attrezzata di sosta e campeggio leggero*), presenta un andamento pianeggiante.

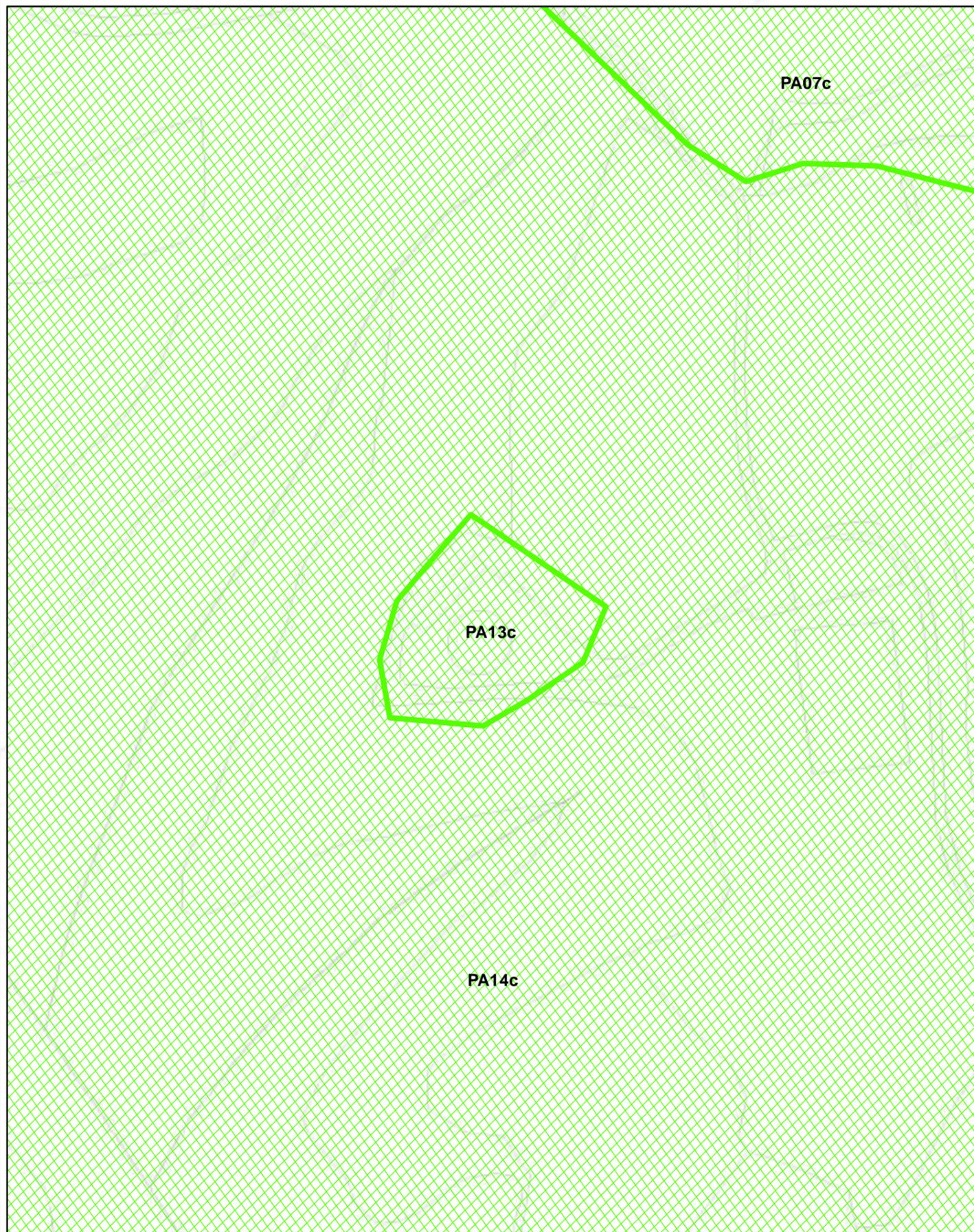
Si prevede per l'area le seguenti destinazioni d'uso a basso consumo effettivo di suolo:

- *turistico ricettivo*;
- *impianti sportivi*.

Il piano attuativo definirà le quantità di SE/SUL da destinare a "area attrezzata di sosta e campeggio leggero" e/o riqualificazione con adeguamento delle strutture esistenti per "impianti sportivi".

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA13c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 5182**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA13c LA QUERCIOLA</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14 )										
- Turistico ricettivo	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>300</b>							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	<b>1</b>		<b>100</b>							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA13a - LA QUERCIOLA

Si accede all'area, che comprende il complesso dei poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo nella parte meridionale del territorio comunale, sia dalla strada comunale Palaia-Montefoscoli da nord, sia dalla S.P. delle Colline per Legoli da sud.

I terreni, posti lungo la strada vicina della Collinella, con visuale sul fondovalle, sono coltivati in parte ad uliveto e seminativo vario oltre a bosco.

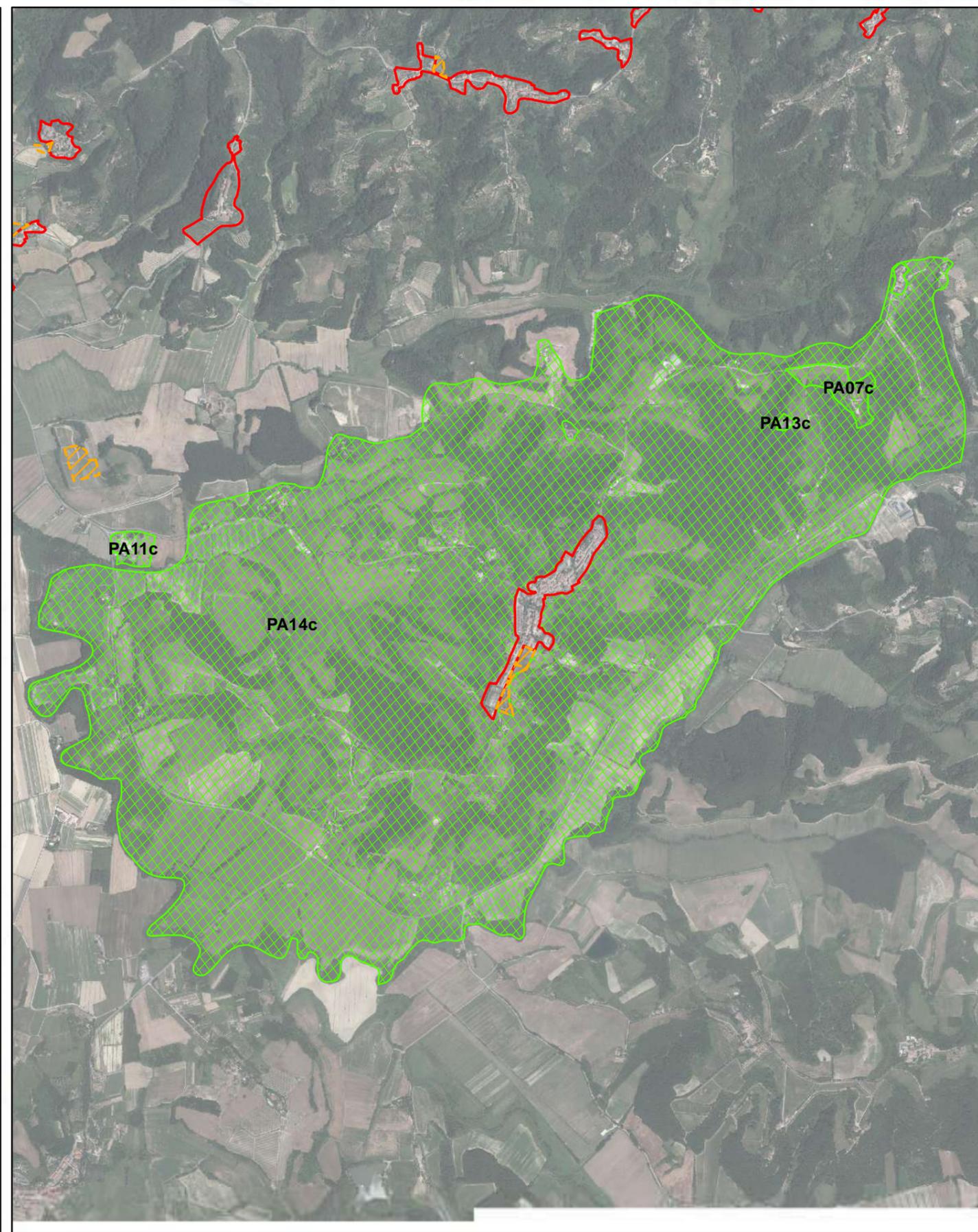
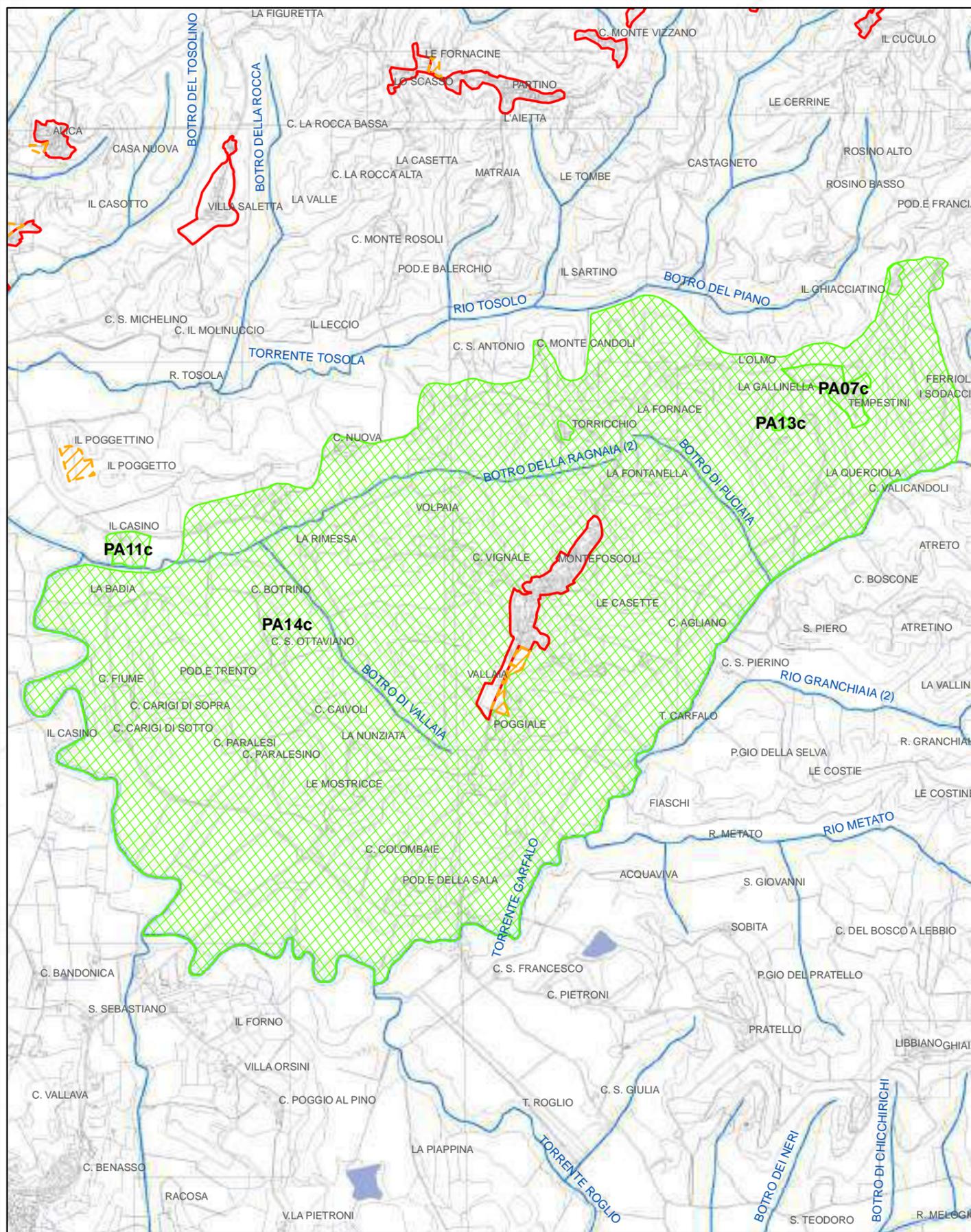
Per l'area denominata **"LA QUERCIOLA"** (SE/SUL esistente di 400 mq. per una volumetria di 1360 mc.), il dimensionamento proposto di **"riqualificazione di fabbricati e strutture a destinazione agricola"**, costituiti da fienile (60 mq.), scuderia (250 mq.) e gazebo/tondino (90 mq.), mediante un intervento di **ristrutturazione urbanistica** a destinazione turistico ricettivo e residenziale (alloggio del proprietario), è pari a **700 mq.** di cui **400 mq. a riuso** di SE/SUL esistente e **300 mq. di "nuova costruzione"**.

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole;
- incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale "integrato" idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;
- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio.

### Vincoli ambientali

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Palaia**  
**Sigla: PA14c**

**Scala: 1:25000**  
**ST (mq): 8937652**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PALAIA - AREA PA14c LE COLLINE DEL CARFALO</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): Piano Strutturale Intercomunale	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio	1	3000								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)			27000							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

- Rilancio e riqualificazione dell'attività agricola;
- Valorizzazione della fruizione turistica;
- Valorizzazione della ricettività;
- Recupero e riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale;
- Valorizzare le aree per il tempo libero e lo sport;
- Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale, compresi gli annessi agricoli, oltre che per la **residenza** e per la **ricettività turistica**, attraverso altresì interventi di **ristrutturazione urbanistica\*\***, anche per destinazioni d'uso che siano strettamente connesse e funzionali all'uso agricolo (commerciale, formazione, ricerca, servizi);
- Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero, il cui corretto inserimento paesaggistico dovrà tenere conto degli indirizzi di cui PIT/PPR;
- Incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili.

\* ... si prevede che il patrimonio rurale esistente all'interno del sistema collinare, prevalentemente boschivo ed interno alla viabilità generale, disposto in adiacenza al sistema del borgo storico, sarà oggetto di interventi rivolti a destinazioni, oltre che residenziali, anche turistico-ricettive, integrate con il contesto circostante.

\*\* ... è ammessa, per i poderi **Botrino** e **Sant'Ottaviano** la demolizione e ristrutturazione urbanistica e per i fabbricati relativi ai Poderi **Paralesino**, **Paralese**, **Mostricce**, allo stato di rudere, la demolizione e il recupero delle volumetrie all'interno dell'unità territoriale ambientale evidenziata.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

### PA14a - LE COLLINE DEL CARFALO

L'area comprende il sistema insediativo sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo nella parte meridionale del territorio del comune.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza, diffusa e puntuale, di un sistema articolato di coloniche disposte attorno al borgo storico, che documentano ancora oggi i rapporti gerarchici e funzionali dell'antica mezzadria che nel corso dei secoli ha formato il paesaggio tipico della tradizione toscana. Il territorio ha mantenuto inalterate le invarianti proprie del paesaggio locale, impostato sui poderi e sulla viabilità podereale e interpodereale che, ancor oggi, segna e scandisce le ripartizioni colturali ed organizzative dell'area.

Le condizioni di marginalità della produzione agricola e l'abbandono generalizzato degli edifici hanno condotto ad un ampio stato di degrado, sia edilizio che ambientale, che con l'abbandono delle colture e delle sistemazioni agrarie registra la perdita di segni paesaggistici di grande rilievo. Nello stesso momento la mancanza di trasformazioni ha congelato, nel tempo, un sistema che appare essere un documento territoriale della storia locale e della Valdera.

Le proposte, in sintesi, mirano a recuperare tali valori tramite la **riqualificazione dell'intera struttura territoriale**, il **recupero degli edifici**, sia delle coloniche che degli annessi, il **rilancio di attività agricole pregiate** l'immissione di **attività collaterali** capaci a potenziare l'economia locale e far rivivere un intero abitato storico. La valorizzazione del territorio storico viene resa possibile destinando il **patrimonio edilizio esistente a nuovi usi compatibili con il contesto paesaggistico** sia con lo scenario economico dato dalla domanda emergente sul mercato. In questo quadro appare possibile

innescare un vasto recupero tramite la valorizzazione della **fruizione turistica del territorio**, della **ricettività**, della **residenza**, delle **attività ricreative e del tempo libero**.

Destinazioni d'uso che sono compatibili con la struttura esistente e in grado di avviare il recupero di un patrimonio architettonico di grande valore storico-architettonico e la rivitalizzazione del settore agricolo che, come è stato evidenziato, è rimasto congelato in mancanza di investimenti capaci ad ammodernare la produttività del sistema secondo i bisogni e le richieste del mercato.

Ai fini dello **sviluppo agrituristico e turistico** dell'intero territorio, il potenziamento delle attività prevede anche la realizzazione, in aree contigue, in relazione diretta con il borgo storico, di impianti ed attrezzature quali impianti sportivi e ricreativi, campi sportivi, tennis, pallavolo, calcetto, campo da calcio, maneggio, centro ippico per equitazione, piscina, centro benessere, campo da golf, percorsi vita, trekking, ecc., tali da costituire una polarità di attrazione del tempo libero, dell'intero ambito della Valdera. Un **sistema di servizi al territorio** che siano aperti alla fruizione sia della popolazione insediata che delle utenze turistiche o dei cittadini dei comuni adiacenti.

**Per la realizzazione di tali impianti, data la vastità del territorio dell'UTA e la geomorfologia del contesto, è compatibile costruire piccole volumetrie esclusivamente per le strutture di servizio agli impianti, nel rispetto di apposite prescrizioni di localizzazione e definizione architettonica.**

In particolare gli impianti e gli spazi di servizio non devono alterare i rapporti visivi e percettivi delle aree attorno al sistema del borgo di crinale e non devono intercludere possibili vedute panoramiche dal centro storico, o creare situazioni di strutture diffuse. È possibile l'impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura che delle fonti energetiche.

Le linee strategiche sono così sintetizzate:

–Rilancio e riqualificazione dell'attività agricola;

–Valorizzazione della fruizione turistica;

–Valorizzazione della ricettività;

–Recupero e riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale;

–Valorizzare le aree per il tempo libero e lo sport;

–Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale, compresi gli annessi agricoli, oltre che per la **residenza** e per la **ricettività turistica**, attraverso altresì interventi di **ristrutturazione urbanistica\***, anche per destinazioni d'uso che siano strettamente connesse e funzionali all'uso agricolo (commerciale, formazione, ricerca, servizi);

–Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero, il cui corretto inserimento paesaggistico dovrà tenere conto degli indirizzi di cui PIT/PPR;

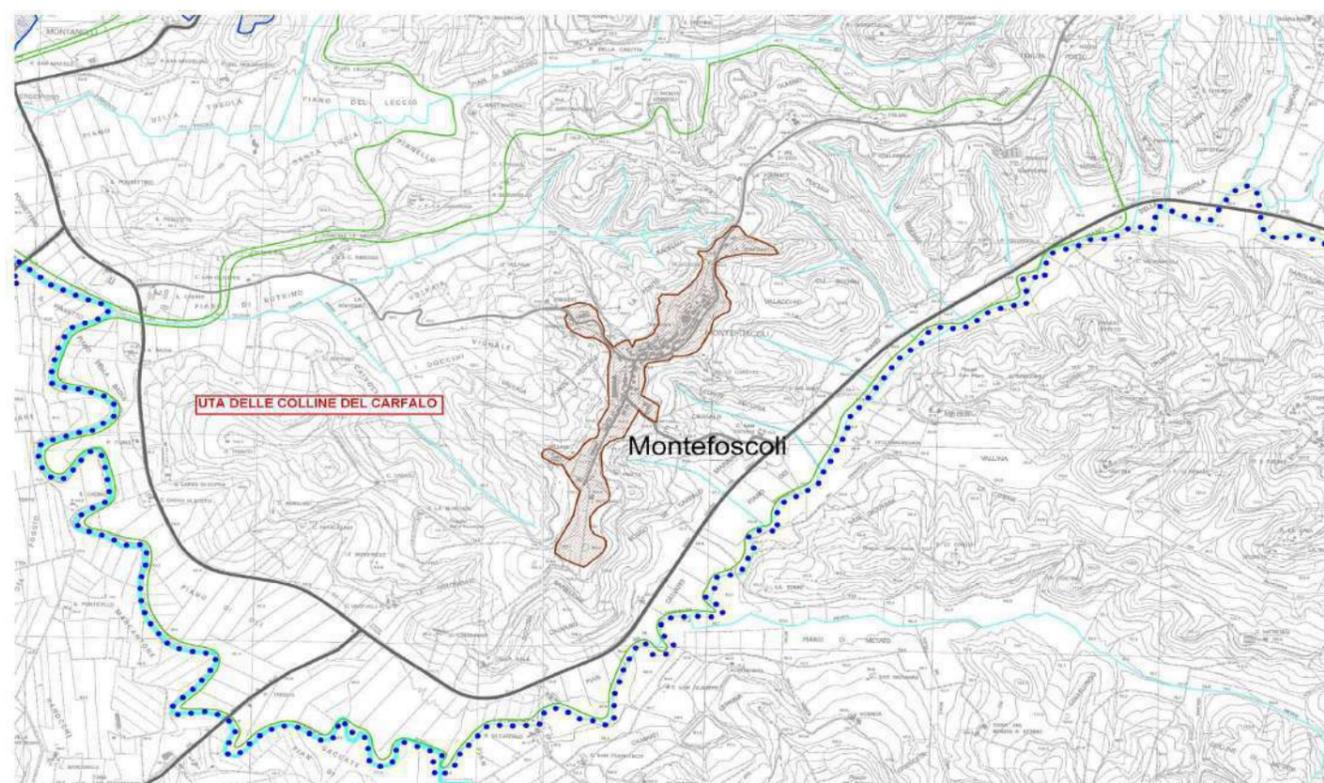
–Incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili.

Si prevede che il patrimonio rurale esistente (**27.000 mq.**) all'interno del sistema collinare, prevalentemente boschivo ed

interno alla viabilità generale, disposto in adiacenza al sistema del borgo storico, sarà oggetto di interventi rivolti a destinazioni, oltre che residenziali, anche turistico-ricettivo, integrate con il contesto circostante.

\* ... è ammessa, per i poderi **Botrino** e **Sant'Ottaviano** la demolizione e ristrutturazione urbanistica e per i fabbricati relativi ai Poderi **Paralesino**, **Paralese**, **Mostricce**, allo stato di rudere, la demolizione e il recupero delle volumetrie all'interno dell'unità territoriale ambientale evidenziata.

**Vincoli ambientali**



Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

Vincolo Paesaggistico, di cui alla D.Lgs 22/01/2004 n° 42 (Art. 142 "Aree tutelate per legge" - lettera G).

**Estratto cartografico "UTA delle Colline del Carfalo" di cui alla Variante parziale al P.S. vigente Comune di Palaia (rif. Delibera di approvazione di C.C. n. 48 del 15/10/2010).**

## **“valorizzazione del territorio rurale” PA14C – LE COLLINE DEL CARFALO**

Il territorio è caratterizzato dalla presenza, diffusa e puntuale, di un sistema articolato di coloniche disposte attorno al borgo storico, che documentano ancora oggi i rapporti gerarchici e funzionali dell’antica mezzadria che nel corso dei secoli ha formato il paesaggio tipico della tradizione toscana.

Le proposte, in sintesi, mirano a recuperare tali valori tramite la riqualificazione dell’intera struttura territoriale, il recupero del patrimonio edilizio esistente (coloniche e annessi) anche con interventi di demolizione e il recupero delle volumetrie all’interno dell’unità territoriale ambientale evidenziata, con nuovi usi compatibili con il contesto paesaggistico, il rilancio di attività agricole pregiate, l’immissione di attività collaterali, ricreative e del tempo libero, capaci a potenziare l’economia locale e far rivivere un intero abitato storico.

Ai fini dello sviluppo agrituristico e turistico dell’intero territorio, si prevede anche la realizzazione, in aree contigue, in relazione diretta con il borgo storico, di impianti ed attrezzature quali impianti sportivi e ricreativi, campi sportivi, tennis, pallavolo, calcetto, campo da calcio, maneggio, centro ippico per equitazione, piscina, centro benessere, campo da golf, percorsi vita, trekking, ecc., tali da costituire una polarità di attrazione del tempo libero, dell’intero ambito della Valdera.

La “conferenza”, condivisa la proposta, suggerisce che nella norma del PS vengano inseriti criteri urbanistici e paesaggistici per la localizzazione degli ampliamenti previsti.

### **Controdeduzione**

La “disciplina” dell’ambito **PA14C** per la realizzazione di tali impianti, data la vastità del territorio dell’UTA e la geomorfologia del contesto, prevede che sia compatibile costruire piccole volumetrie esclusivamente per le strutture di servizio agli impianti, nel rispetto di apposite prescrizioni di localizzazione e definizione architettonica da definire in sede di elaborazione del P.O.

In particolare gli impianti e gli spazi di servizio non devono alterare i rapporti visivi e percettivi delle aree attorno al sistema del borgo di crinale e non devono intercludere possibili vedute panoramiche dal centro storico, o creare situazioni di strutture diffuse.

Si accoglie in ogni caso la raccomandazione, in accordo con gli altri “Comuni” di definire una norma generale nella disciplina di piano del PSI che individui i criteri per l’inserimento paesaggistico degli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale di cui all’art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.n. 65/2014.

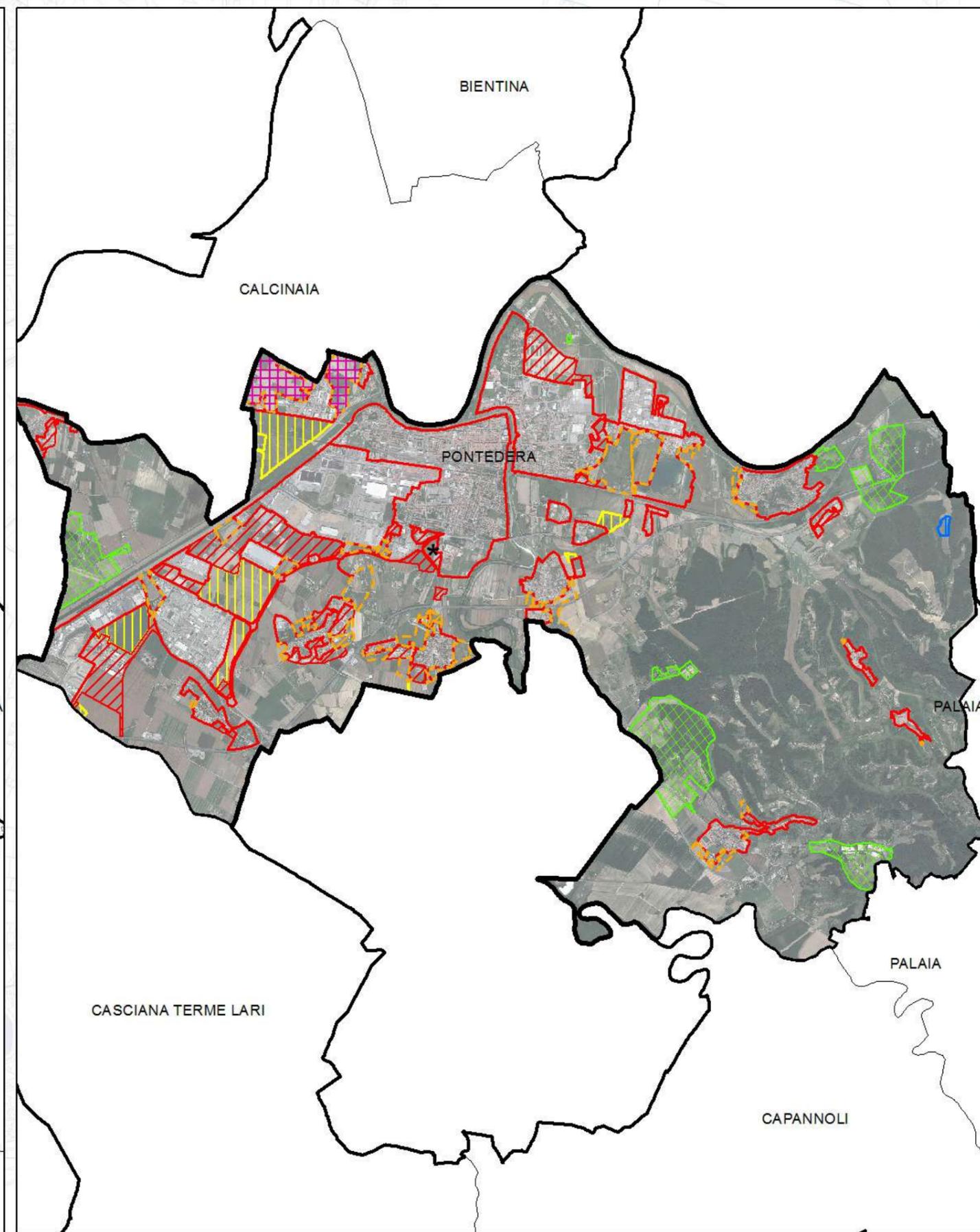
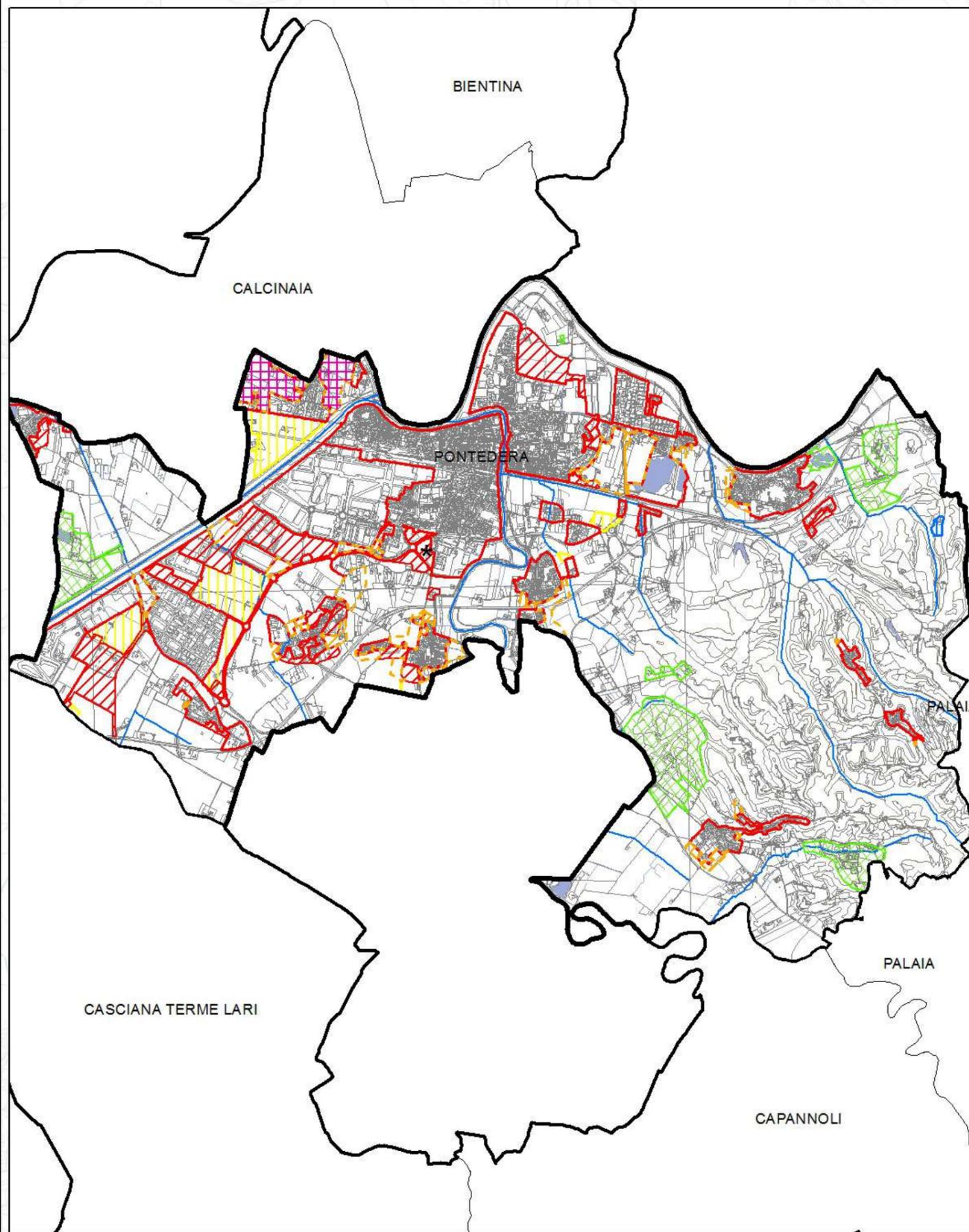
#### Proposta disciplina di piano - Ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale

**1.** Nelle aree di cui all’articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

**2.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storico-testimoniale. In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:

- a) evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
- b) rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
- c) essere coerenti con la topografia dei luoghi;
- d) ridurre i movimenti terra;
- e) rispettare l’orientamento elio-termico;
- f) evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

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



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Pontedera  
Sigla: ---

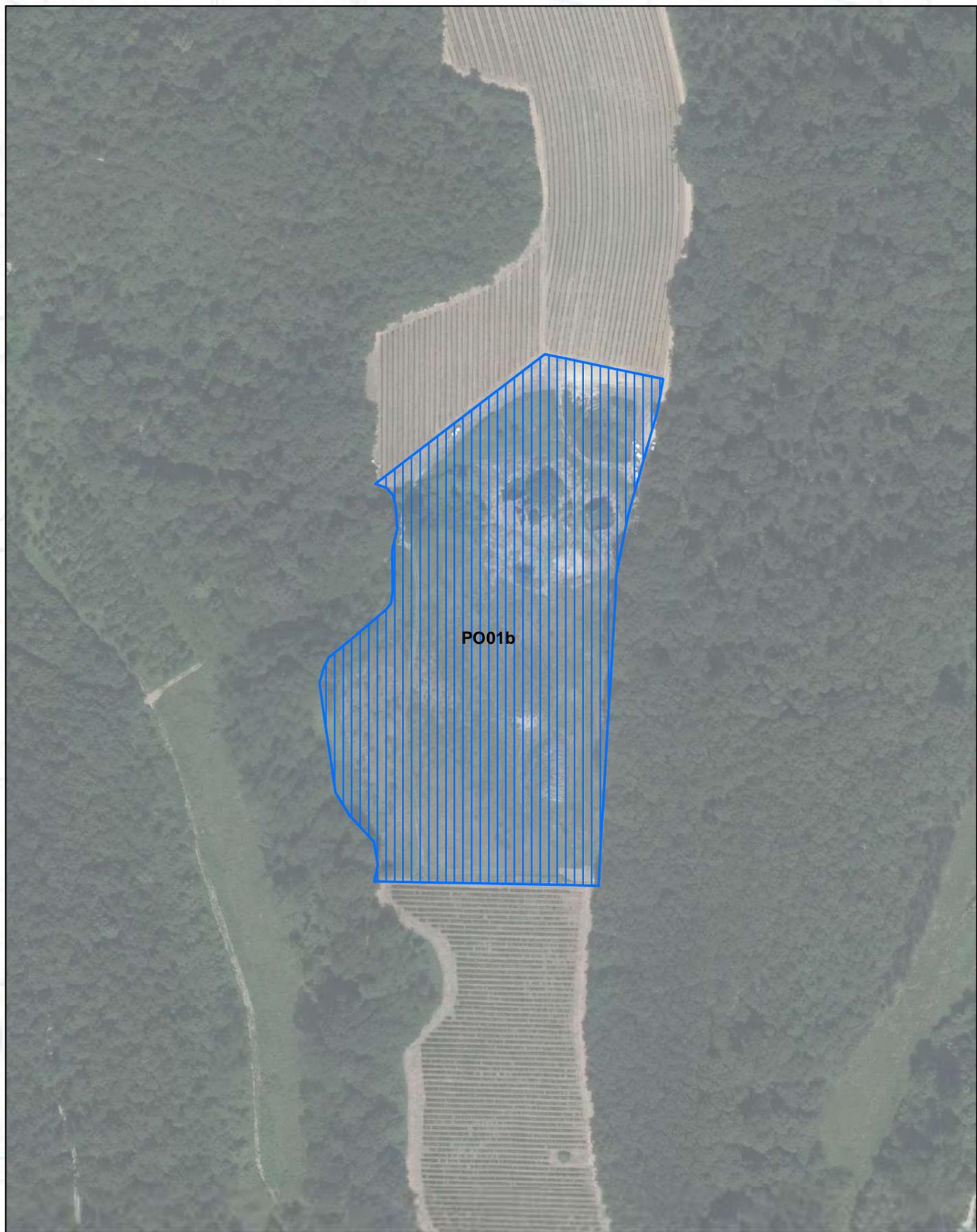
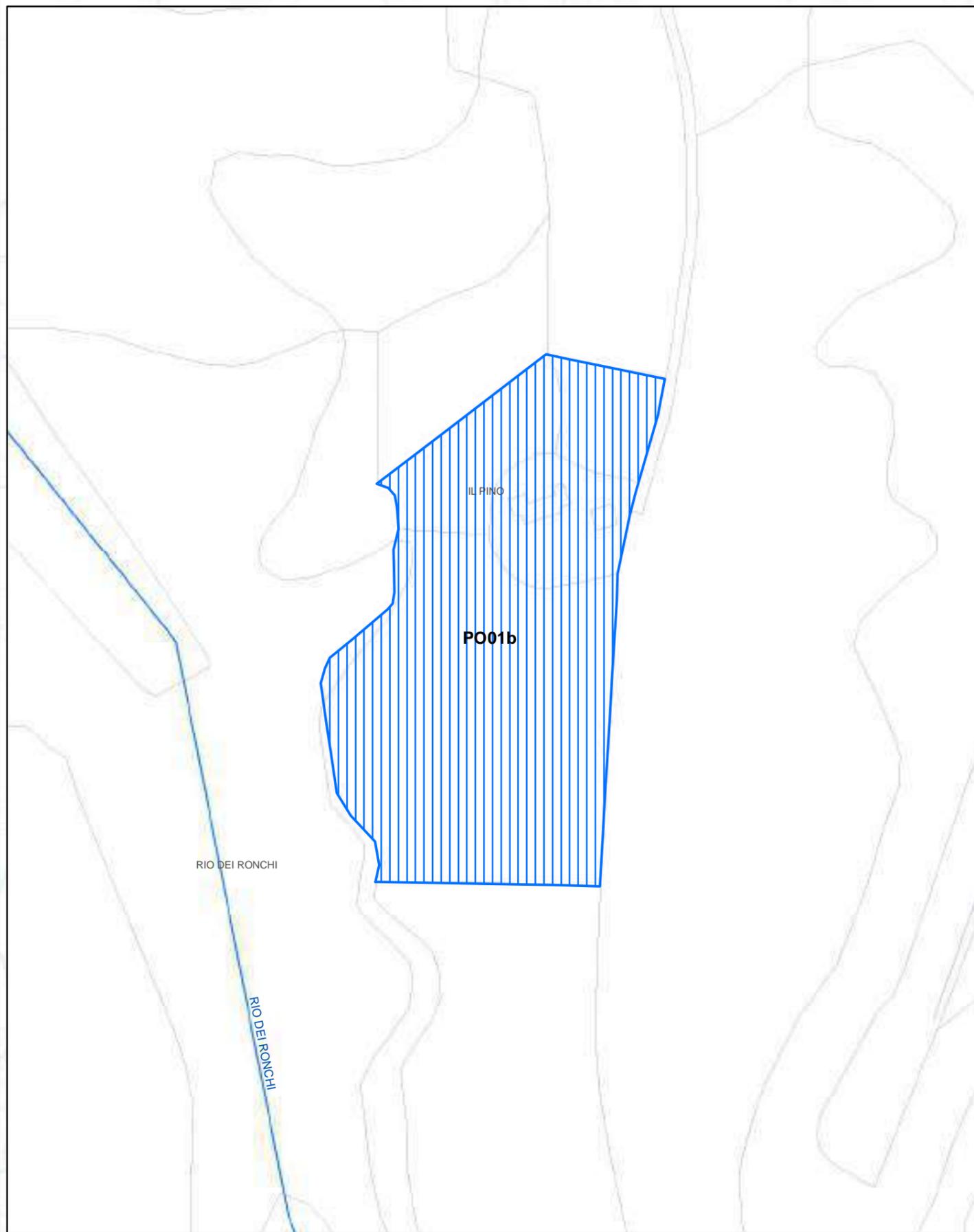
Scala: 1:50000  
ST (mq): ---

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

#### Legenda perimetri Unione Valdera

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)
-  \* Commerciale al dettaglio - Interne al T.U.





Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:2000**  
**Sigla: PO01b**                      **ST (mq): 21115**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA - AREA PO01b</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti ( <b>Fase 1</b> )					Interventi valutati positivamente ( <b>Fase 2</b> )				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	1		1176							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

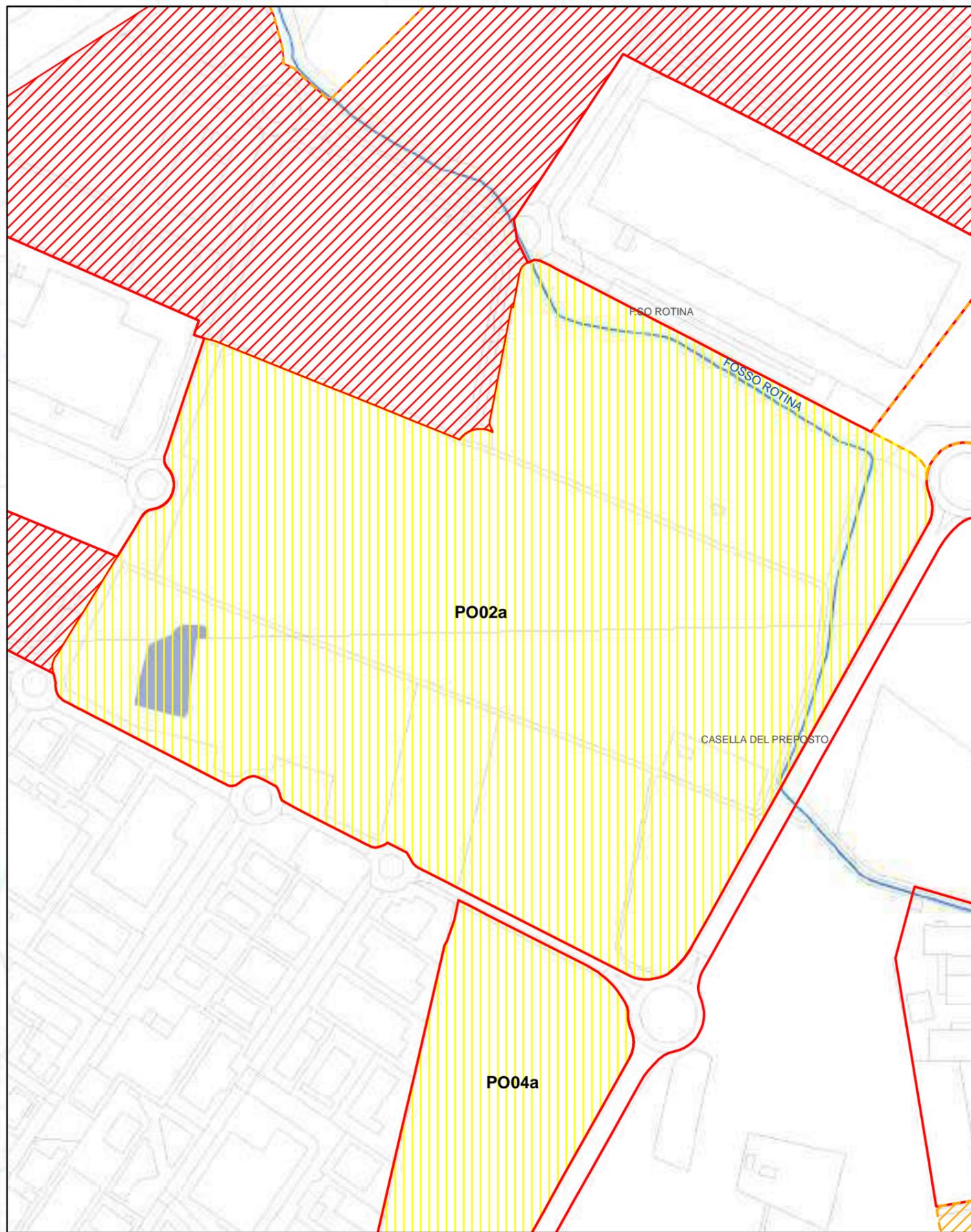
### Annotazioni

L'ambito è stato già oggetto di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in data 23 febbraio 2018.

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il comparto individua gli edifici diruti del Podere "Il Pino". L'intervento è diretto alla realizzazione di un complesso abitativo di co-housing ed è stato oggetto di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 18 dicembre 2018.

L'ambito è stato già oggetto di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in data 23 febbraio 2018.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO02a**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 389578**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO02a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	163.623								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	40.906								
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	13.635								
- Direzionale e di servizio	1	13.635								
- Commerciale all'ingrosso	1	40.906								
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area PO02a a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B9 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte occidentale del territorio comunale adiacente al primo insediamento industriale di Gello e ai Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica predisposti dal Comune di Pontedera e dal Consorzio Sviluppo Valdera denominato PIP n. 4 comparto A.

L'area ha l'obiettivo di individuare un ambito organico tra il polo produttivo della Piaggio e la nuova strada urbana di scorrimento che collega gli svincoli della SGC FI-PI-LI salvaguardando comunque un corridoio ecologico tra la pianura alluvionale e il canale scolmatore del Fiume Arno.

L'ambito, già ricompreso negli strumenti urbanistici vigenti è stato valutato dalla Valutazione di Effetti Ambientali del Piano Strutturale e dalla Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- industriale artigianale,
- commerciale al dettaglio,
- turistico ricettivo,
- direzionali e di servizio,
- commerciali all'ingrosso.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale al dettaglio è ammessa relativamente a:

1. veicoli;
  2. materiali da costruzione;
  3. mobili e arredi;
- ed ogni altra attività che per tipologia e dimensioni risulti assimilabile a quelle sopraindicate.

Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO02a ha una superficie territoriale (ST) pari a **389.578 mq**; il dimensionamento proposto è di **272.704 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 70%**.

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

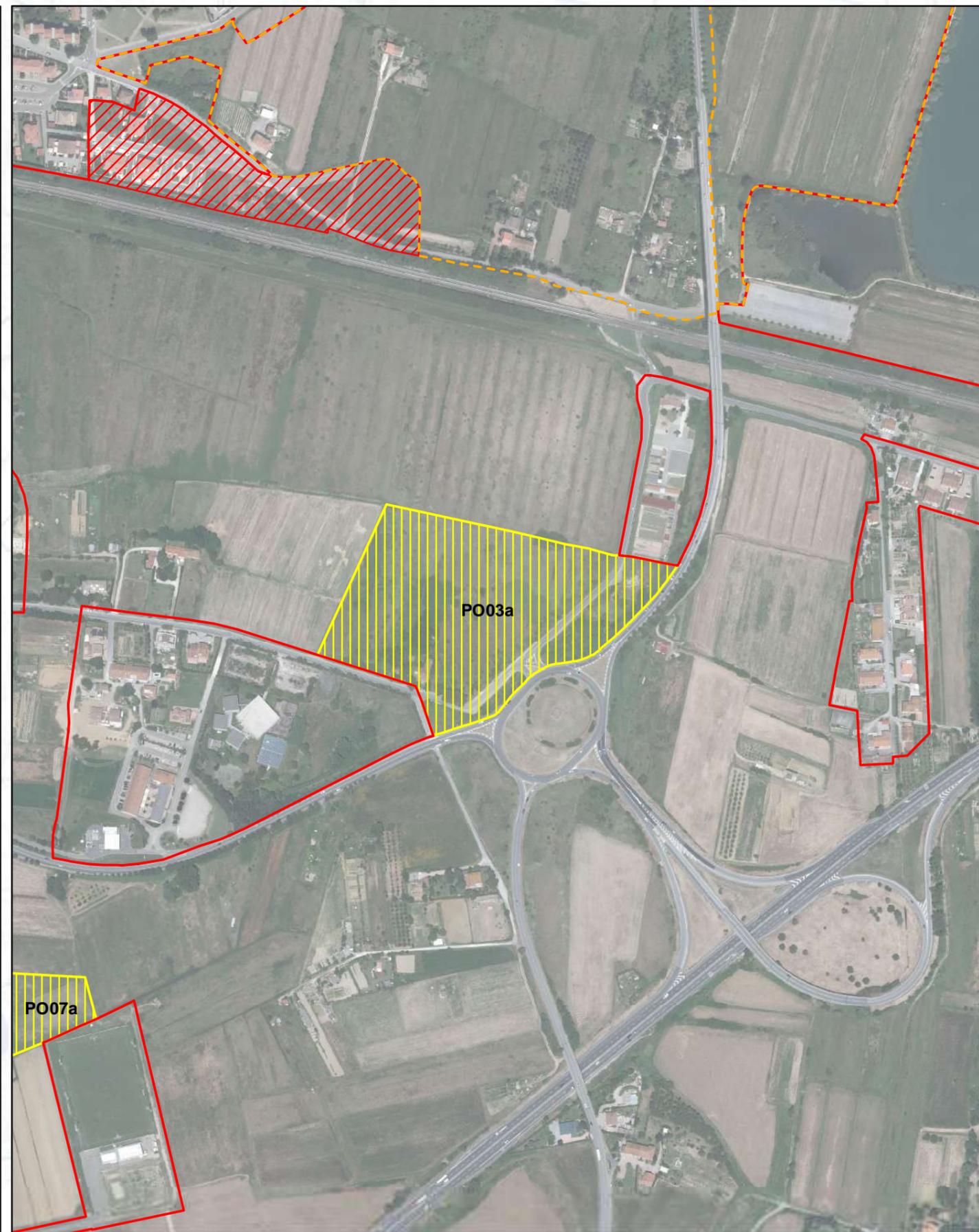
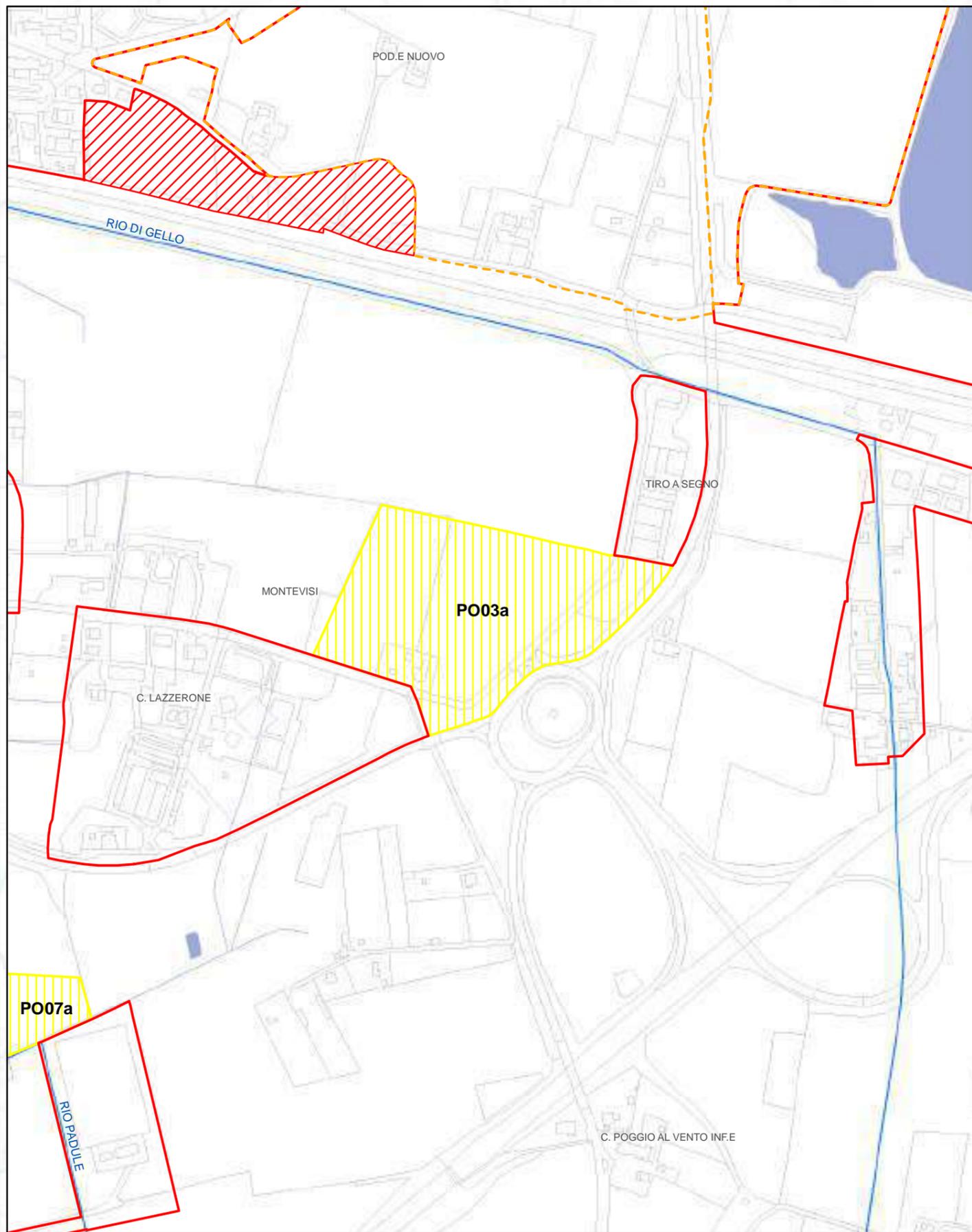
- il 60% per industriale artigianale;
- il 15% per commerciale al dettaglio;
- il 15% per commerciale all'ingrosso;
- il 5% per turistico ricettivo;
- il 5% per direzionale e di servizio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

#### **PO 02a, PO 04a, PO 06a, PO 08a**

Si accoglie la raccomandazione di prevedere che gli interventi ricadenti nel “Distretto integrato della Valdera” dovranno raggiungere i criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate stabiliti con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1245 - 2009. Si accoglie altresì l’obiettivo strategico di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti verso il raggiungimento dei criteri minimi delle APEA in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali.

In relazione all’impatto in termini di artificializzazione di suolo agricolo, in termini paesaggistici e in termini di carico urbanistico delle **previsioni PO02a, PO04a, PO06a, PO08a** si evidenzia che l’attuale modello produttivo locale è orientato oltre all’industria manifatturiera alla logistica e allo smaltimento e recupero di rifiuti che costituiscono un’importante opportunità di sviluppo economico del territorio. In oltre modo è da sottolineare che queste aree sono localizzate in ambiti distanti dai principali centri abitati e di valore agrario e paesaggistico ed eccellentemente collegate direttamente alle principali viabilità extraurbane, permettendo di mitigare e compensare i suddetti impatti. **Nella progettazione** di dettaglio delle previsioni si evidenzia che saranno salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri (es. per gli ambiti PO02a, PO04a, PO06a - Ex corridoio per la deviazione del Fiume Era). Infine per quanto riguarda le funzioni proposte, si evidenzia che la ripartizione effettuata in sede di conferenza è indicativa. Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d’uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell’area oggetto di copianificazione in base alla localizzazione del comparto e all’assetto infrastrutturale esistente.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: PO03a**                      **ST (mq): 48121**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



**AMBITO A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE  
DI PONTEDERA EST PO03a**

<b>Comune di PONTEDERA - AREA PO03a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	4812									
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo	1	4812									
- Direzionale e di servizio	1	2406									
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'ambito individua i terreni ricompresi tra lo svincolo della SGC Fi-Pi-Li e via di Montevisi posti al di fuori delle aree a pericolosità per alluvione elevata definite dal PGRA dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

L'obiettivo è di riqualificare la zona come porta d'accesso alla Città di Pontedera, realizzando un parcheggio scambiatore per la città e per gli utenti della SGC FI-PI-LI con strutture commerciali, direzionali e di servizio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale al dettaglio,
- turistico ricettivo,
- direzionali e di servizio.

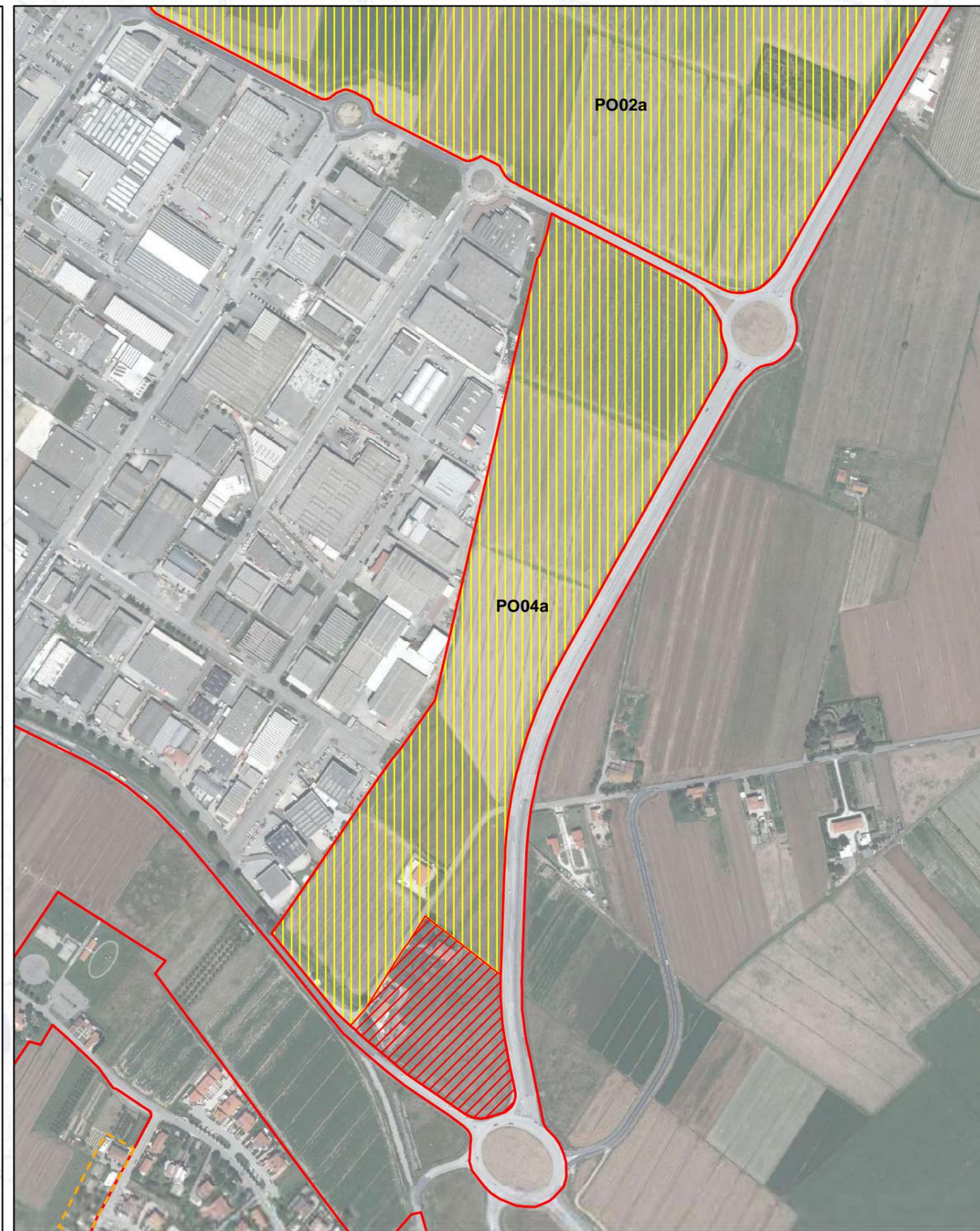
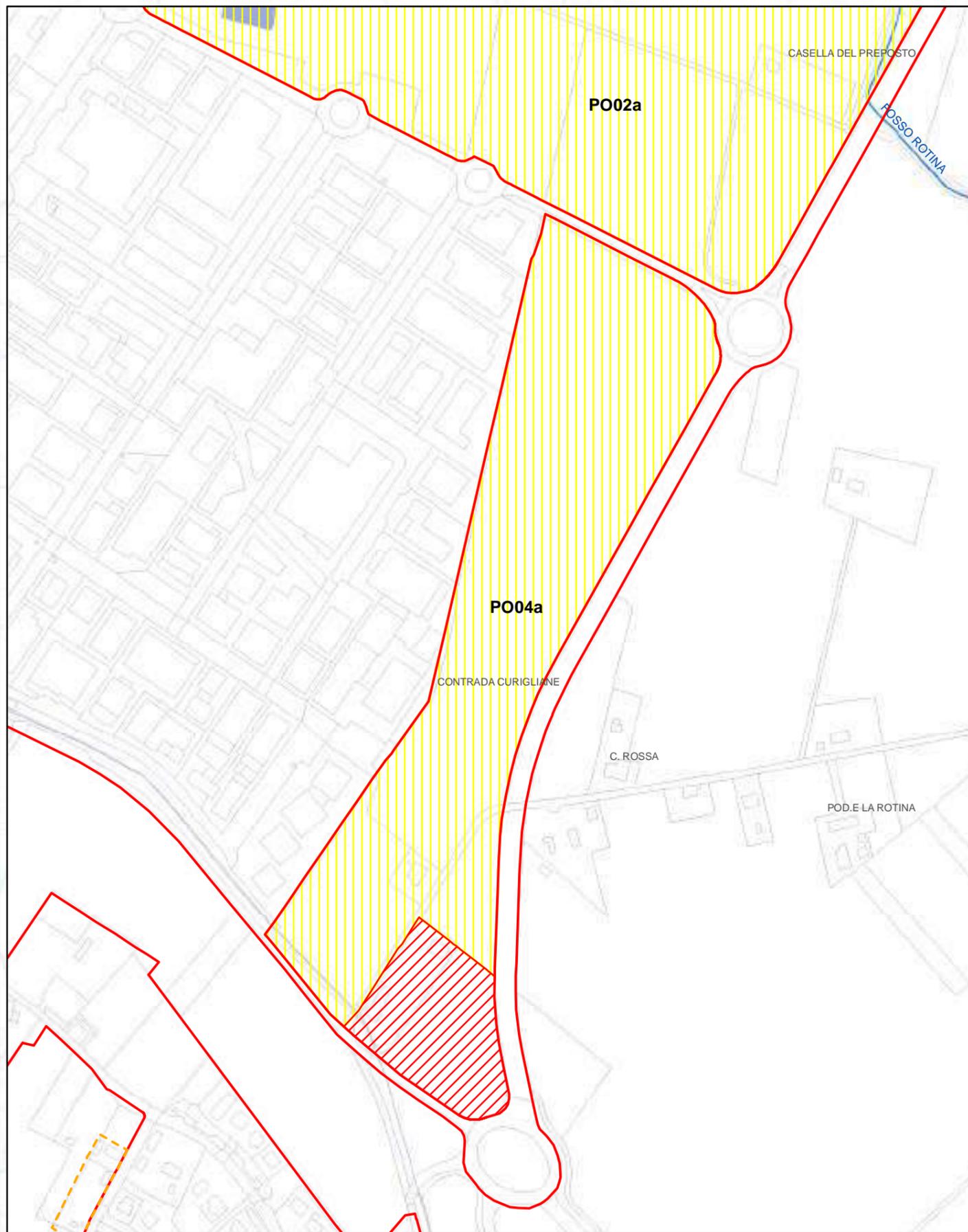
Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO03a ha una superficie territoriale (ST) pari a **48.121 mq**; il dimensionamento proposto è di **12.030 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 25%**.

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

- il 40% per commerciale al dettaglio;
- il 40% per direzionale e di servizio.
- il 20% per turistico ricettivo.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianizzazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: PO04a**                      **ST (mq): 127055**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO04a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	53.363								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	13.341								
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	4.447								
- Direzionale e di servizio	1	4.447								
- Commerciale all'ingrosso	1	13.341								
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area PO04a a prevalente carattere produttivo di Pontedera-Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B9 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte occidentale del territorio comunale adiacente al primo insediamento industriale di Gello e ai Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica predisposti dal Comune di Pontedera denominati PIP n. 1 e PIP n. 2

L'area ha l'obiettivo di individuare un ambito organico tra la nuova strada urbana di scorrimento che collega gli svincoli della SGC FI-PI-LI e gli insediamenti produttivi di Gello.

L'ambito, già ricompreso negli strumenti urbanistici vigenti è stato valutato dalla Valutazione di Effetti Ambientali del Piano Strutturale e dalla Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- industriale artigianale,
- commerciale al dettaglio,
- turistico ricettivo,
- direzionali e di servizio,
- commerciali all'ingrosso.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale al dettaglio è ammessa relativamente a:

1. veicoli;
  2. materiali da costruzione;
  3. mobili e arredi;
- ed ogni altra attività che per tipologia e dimensioni risulti assimilabile a quelle sopraindicate.

Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO04a ha una superficie territoriale (ST) pari a **127.055 mq**; il dimensionamento proposto è di **88.938 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 70%**.

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

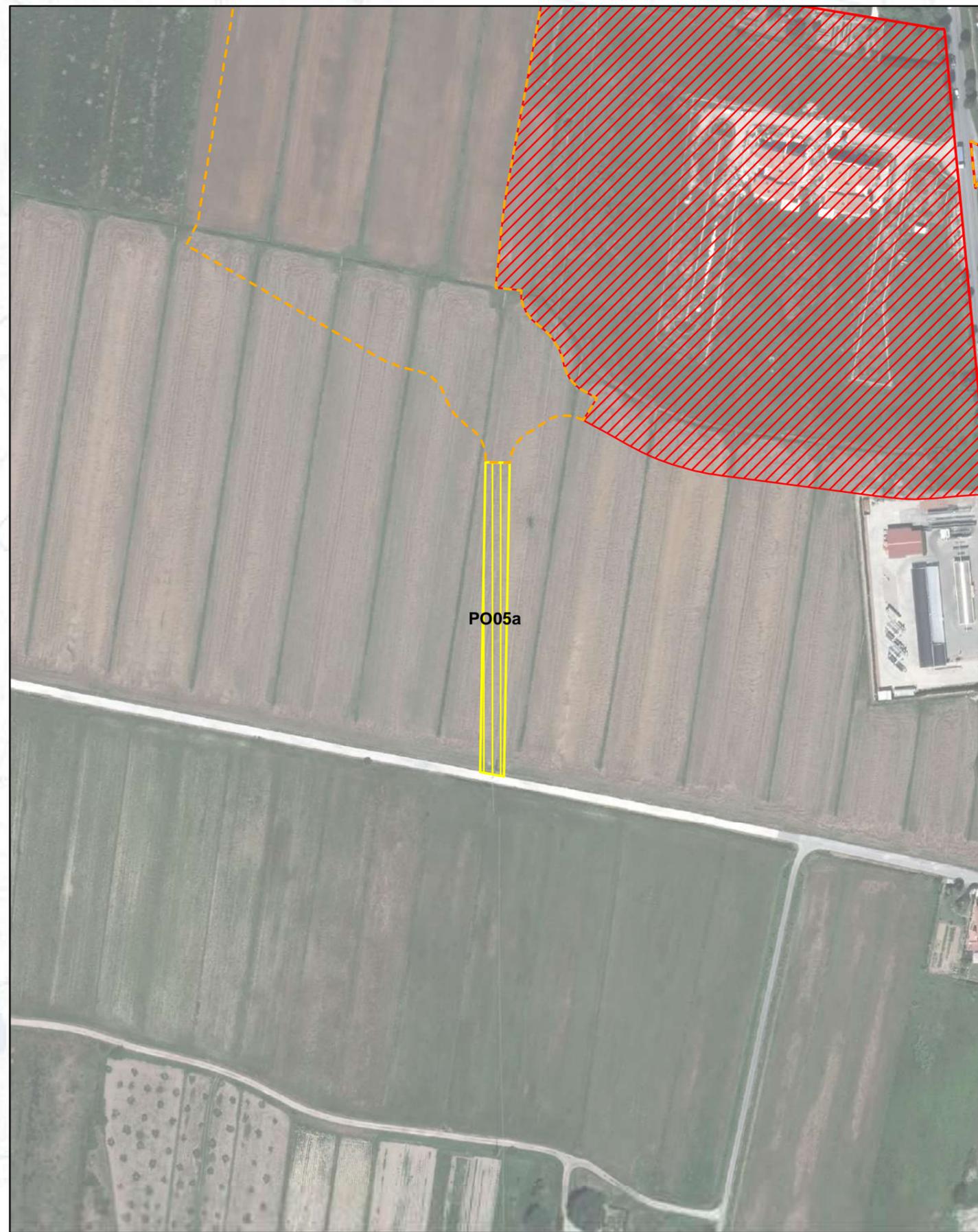
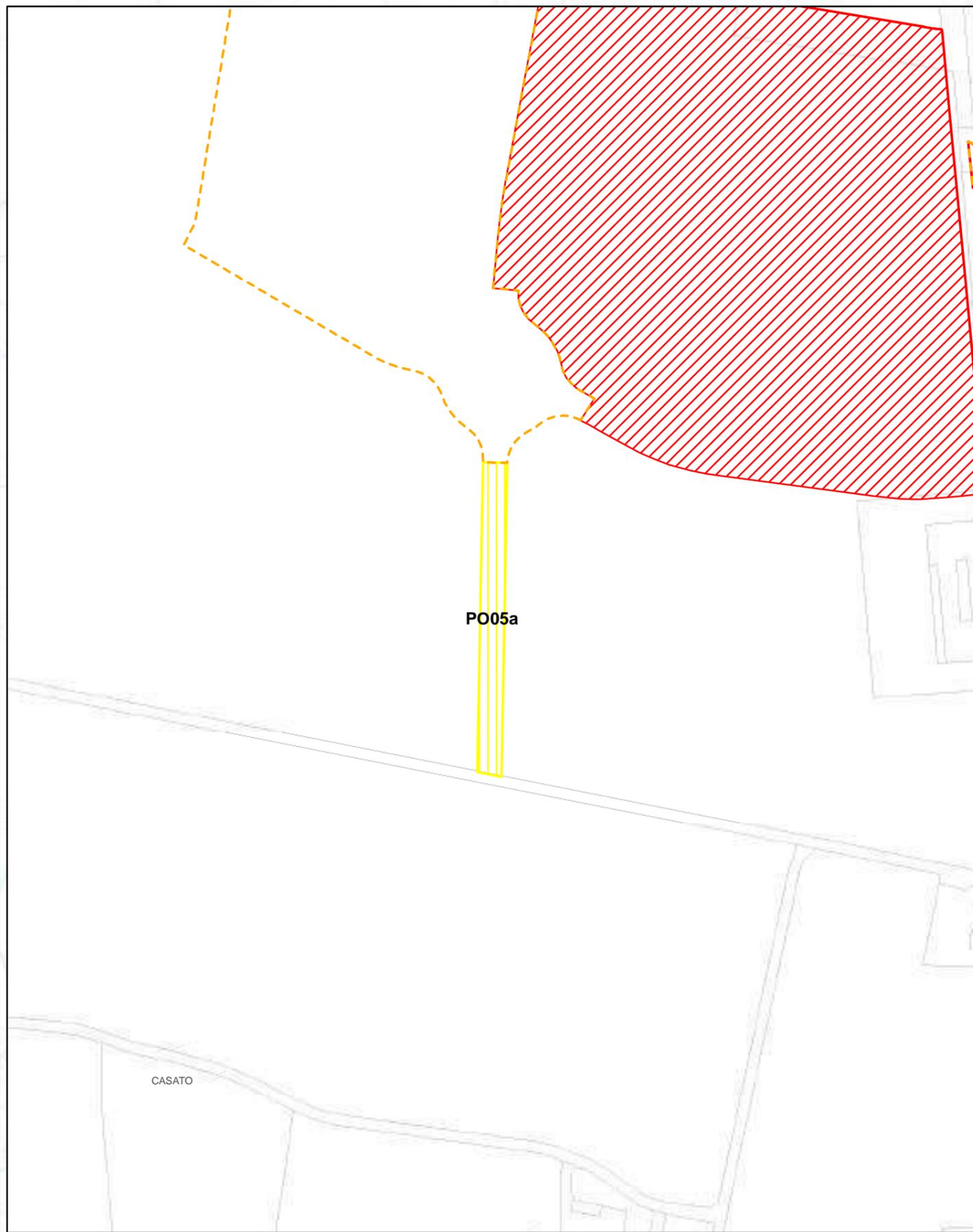
- il 60% per industriale artigianale;
- il 15% per commerciale al dettaglio;
- il 15% per commerciale all'ingrosso;
- il 5% per turistico ricettivo;
- il 5% per direzionale e di servizio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

#### **PO 02a, PO 04a, PO 06a, PO 08a**

Si accoglie la raccomandazione di prevedere che gli interventi ricadenti nel “Distretto integrato della Valdera” dovranno raggiungere i criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate stabiliti con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1245 - 2009. Si accoglie altresì l’obiettivo strategico di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti verso il raggiungimento dei criteri minimi delle APEA in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali.

In relazione all’impatto in termini di artificializzazione di suolo agricolo, in termini paesaggistici e in termini di carico urbanistico delle **previsioni PO02a, PO04a, PO06a, PO08a** si evidenzia che l’attuale modello produttivo locale è orientato oltre all’industria manifatturiera alla logistica e allo smaltimento e recupero di rifiuti che costituiscono un’importante opportunità di sviluppo economico del territorio. In oltre modo è da sottolineare che queste aree sono localizzate in ambiti distanti dai principali centri abitati e di valore agrario e paesaggistico ed eccellentemente collegate direttamente alle principali viabilità extraurbane, permettendo di mitigare e compensare i suddetti impatti. **Nella progettazione** di dettaglio delle previsioni si evidenzia che saranno salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri (es. per gli ambiti PO02a, PO04a, PO06a - Ex corridoio per la deviazione del Fiume Era). Infine per quanto riguarda le funzioni proposte, si evidenzia che la ripartizione effettuata in sede di conferenza è indicativa. Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d’uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell’area oggetto di copianificazione in base alla localizzazione del comparto e all’assetto infrastrutturale esistente.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianizzazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO05a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 1286**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



Il corridoio infrastrutturale in oggetto rappresenta la previsione di una viabilità pubblica alternativa al tratto urbano della Strada Statale Sarzanese-Valdera n. 439 tra il Comune di Ponsacco e di Pontedera.

La nuova viabilità pubblica collegherà direttamente la Strada Statale Sarzanese-Valdera con la Variante della SS n. 439 Sarzanese-Valdera attraverso il viale Italia e il viale Europa nel Comune di Ponsacco declassando l'attuale tratto viario.

In alternativa il corridoio infrastrutturale potrà essere utilizzato per la realizzazione di una infrastruttura leggera per la mobilità collettiva della Valdera mediante l'utilizzo di Shuttle Bus a guida autonoma.

<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO05a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio											
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture	1			1.286							

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

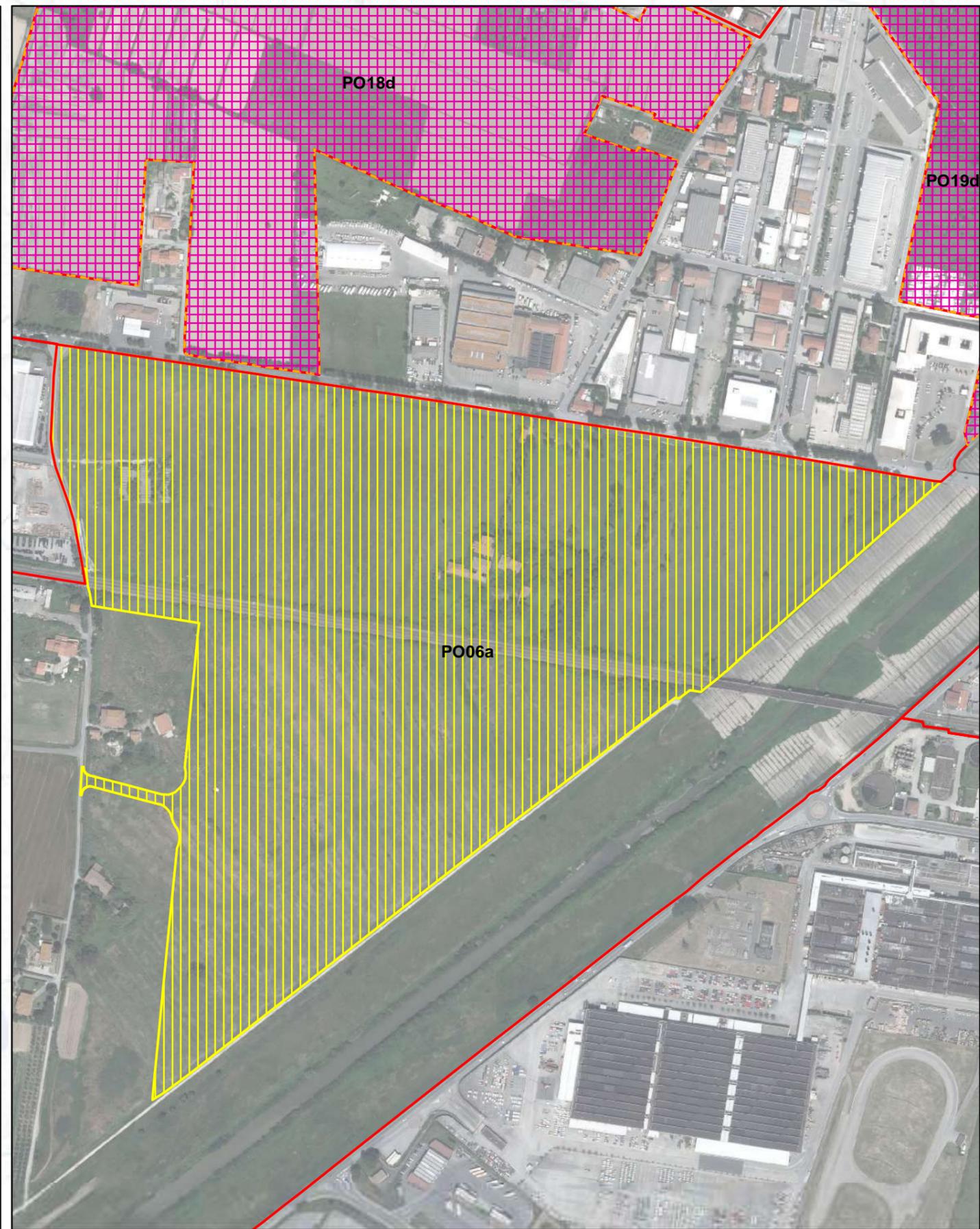
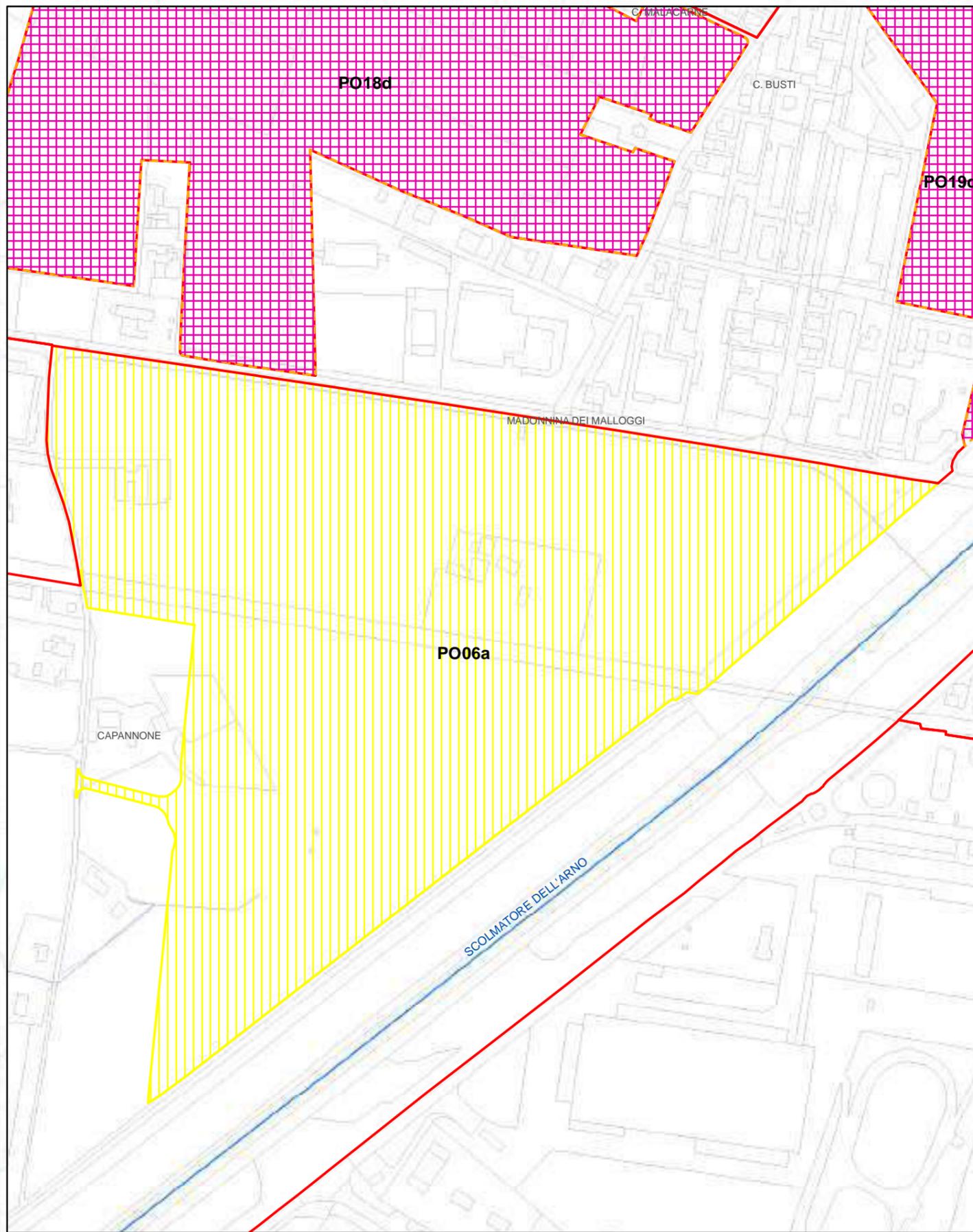
Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: PO06a**                      **ST (mq): 332688**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO06a</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	61449								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	61449								
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	7681								
- Direzionale e di servizio	1	7681								
- Commerciale all'ingrosso	1	15362								
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE
-----------------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*. A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: *monitoraggio.ptu@regione.toscana.it*

L'ambito PO06a individua un area attraversata dalla linea ferroviaria Pisa-Firenze e delimitata dal Canale Scolmatore del Fiume Arno e della Strada Statale Tosco-Romagnola n. 67.

L'ambito posto a nord della ferrovia è destinato prevalentemente ad attività commerciali e di servizio in quanto rappresenta il naturale prolungamento dell'asse commerciale di Pontedera che ha il suo riferimento nel Centro Commerciale Naturale di Pontedera.

Viceversa l'ambito PO06a posto a sud della ferrovia è destinato al trasferimento dello scalo merci ferroviario e all'insediamento di attività logistiche e di trasporto funzionali al trasbordo su gomma e su ferro.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito PO06a sono:

- industriale artigianale,
- commerciale al dettaglio,
- turistico ricettivo,
- direzionali e di servizio,
- commerciali all'ingrosso.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale al dettaglio relativamente al solo ambito sud ferrovia è ammessa in relazione a:

1. veicoli;
  2. materiali da costruzione;
  3. mobili e arredi;
- ed ogni altra attività che per tipologia e dimensioni risulti assimilabile a quelle sopraindicate.

Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO06a ha una superficie territoriale (ST) complessiva pari a **332.688 mq** così ripartita:

- **184.286 mq** ambito nord ferrovia;
- **148.382 mq** ambito sud ferrovia.

Il dimensionamento complessivo proposto è di **153.624 mq di SE/SUL** così pianificato:

- **49.757 mq** ambito nord ferrovia pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 27%**;
- **103.867 mq** ambito sud ferrovia pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 70%**.

Il dimensionamento complessivo proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

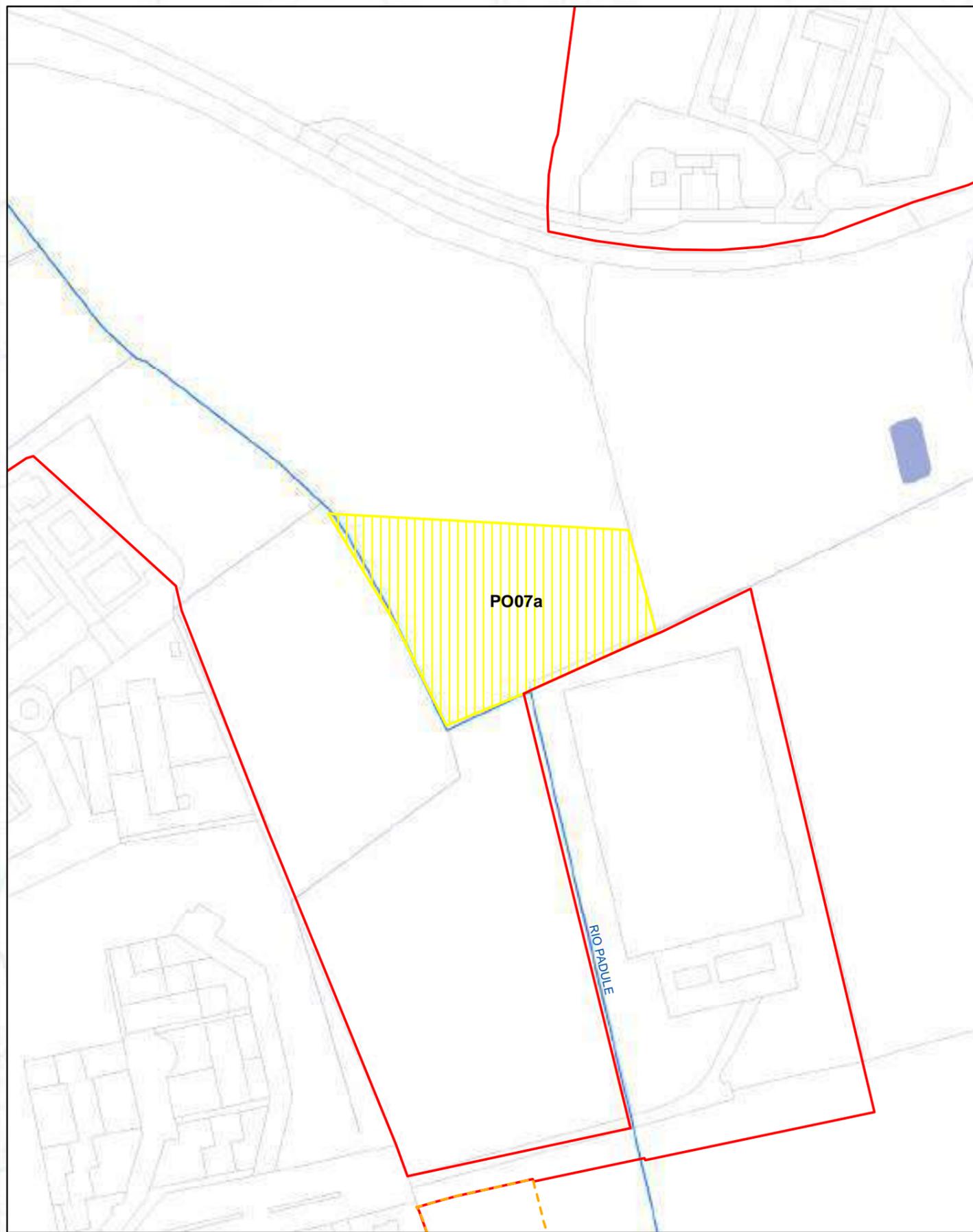
- il 40% per industriale artigianale;
- il 40% per commerciale al dettaglio;
- il 10% per commerciale all'ingrosso;
- il 5% per turistico ricettivo;
- il 5% per direzionale e di servizio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

#### **PO 02a, PO 04a, PO 06a, PO 08a**

Si accoglie la raccomandazione di prevedere che gli interventi ricadenti nel “Distretto integrato della Valdera” dovranno raggiungere i criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate stabiliti con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1245 - 2009. Si accoglie altresì l’obiettivo strategico di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti verso il raggiungimento dei criteri minimi delle APEA in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali.

In relazione all’impatto in termini di artificializzazione di suolo agricolo, in termini paesaggistici e in termini di carico urbanistico delle **previsioni PO02a, PO04a, PO06a, PO08a** si evidenzia che l’attuale modello produttivo locale è orientato oltre all’industria manifatturiera alla logistica e allo smaltimento e recupero di rifiuti che costituiscono un’importante opportunità di sviluppo economico del territorio. In oltre modo è da sottolineare che queste aree sono localizzate in ambiti distanti dai principali centri abitati e di valore agrario e paesaggistico ed eccellentemente collegate direttamente alle principali viabilità extraurbane, permettendo di mitigare e compensare i suddetti impatti. **Nella progettazione** di dettaglio delle previsioni si evidenzia che saranno salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri (es. per gli ambiti PO02a, PO04a, PO06a - Ex corridoio per la deviazione del Fiume Era). Infine per quanto riguarda le funzioni proposte, si evidenzia che la ripartizione effettuata in sede di conferenza è indicativa. Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d’uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell’area oggetto di copianificazione in base alla localizzazione del comparto e all’assetto infrastrutturale esistente.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO07a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 7235**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



L'area in oggetto è destinata all'ampliamento del campo sportivo di proprietà dell'Amministrazione Comunale nella frazione de Il Romito.

La previsione si caratterizza per essere un intervento a basso consumo effettivo di suolo in quanto l'area sarà prevalentemente permeabile e destinata a campi da calcio.

<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO07a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio	1			7235						
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Campo da calcio	7.235	St NE
-----------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

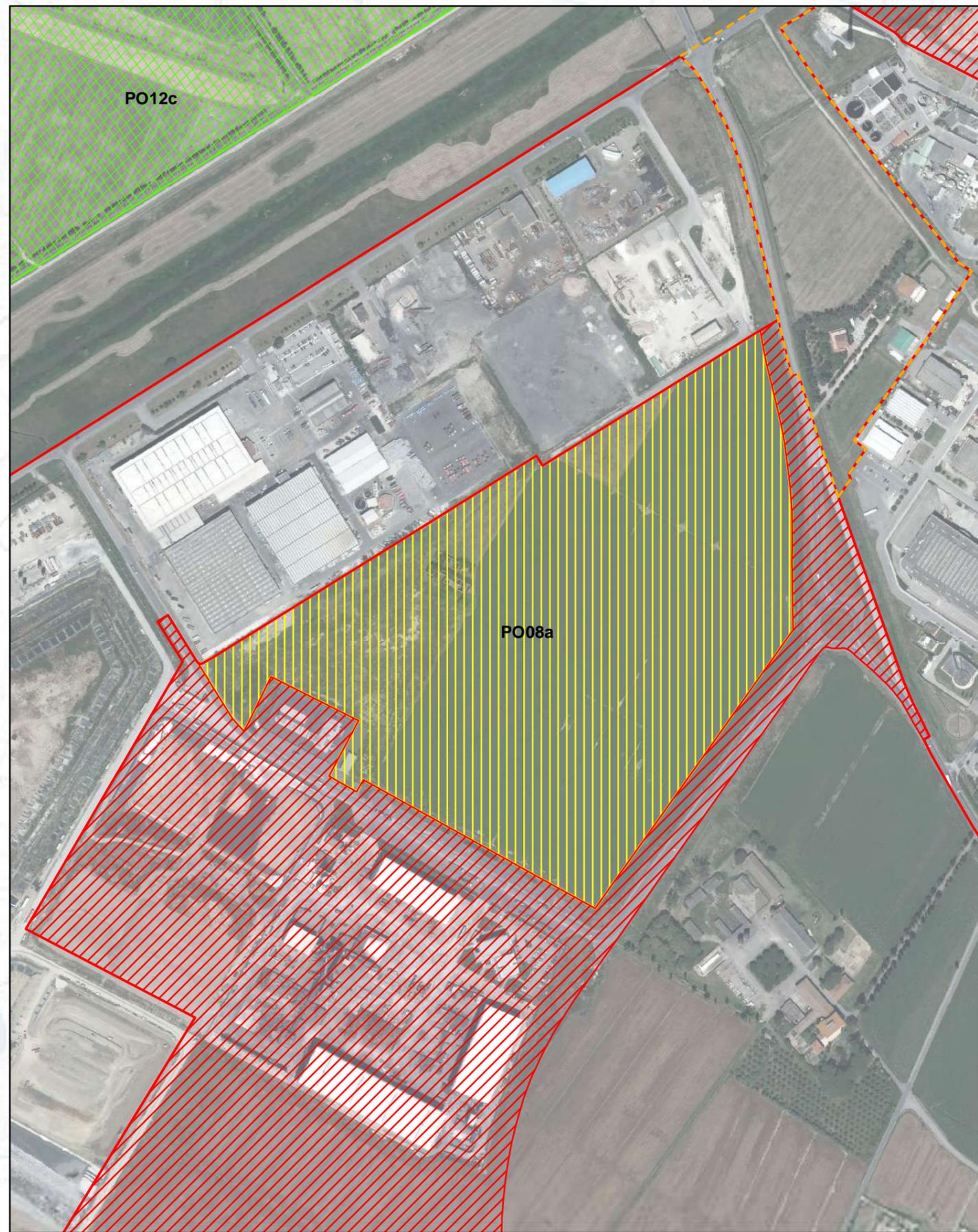
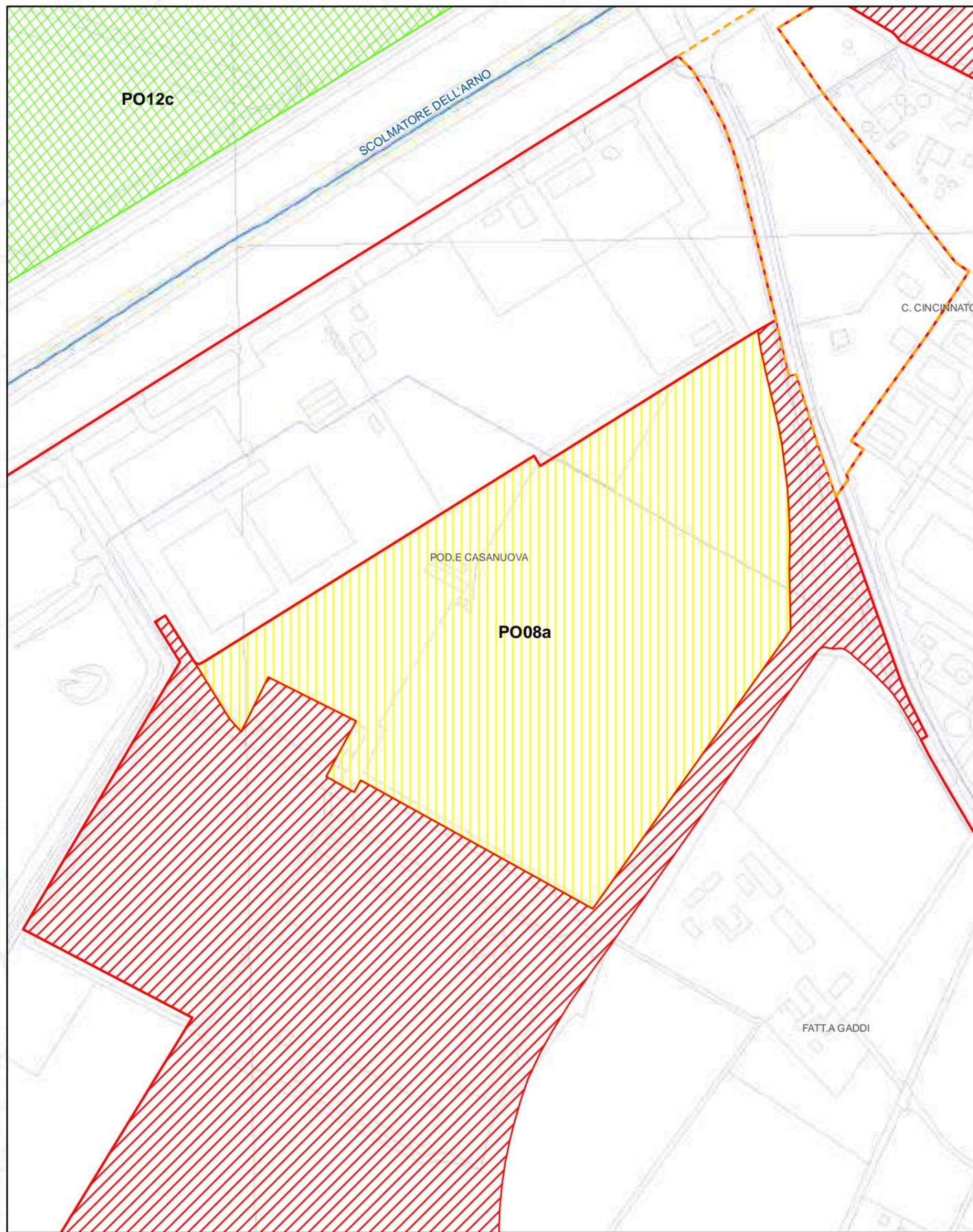
Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

**PO07a**

Si accoglie la raccomandazione di approfondire in sede di piano operativo, visto il livello locale **della previsione**, gli aspetti di coerenza con la disciplina del PIT/PPR.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

Località: Pontedera  
Sigla: PO08a

Scala: 1:2000  
ST (mq): 183043

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO08a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	82369								
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio	1	9152								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'area a prevalente carattere ecologico di Gello, già ricompresa nell'UTOE 1B12 nel Piano Strutturale del Comune di Pontedera, è individuabile nell'area agricola interclusa posta nella parte sud occidentale del territorio comunale in prossimità della Strada Provinciale di Gello n. 23.

L'area ha l'obiettivo di completare gli insediamenti destinati ad accogliere le attività produttive che si occupano prevalentemente dello stoccaggio, del trattamento e del riciclaggio dei rifiuti.

L'ambito per il suo carattere speciale è destinata ad accogliere le destinazioni d'uso legate:

- allo stoccaggio, selezione e/o trattamento di materiali e/o rifiuti ai fini del loro recupero,
- attività di produzione e manipolazione calcestruzzi, ghiaie, sabbie, inerti, attività che producano polveri,
- attività chimiche,
- attività legate alla commercializzazione di prodotti petroliferi e loro derivati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- industriale artigianale,
- direzionali e di servizio.

Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO08a ha una superficie territoriale (ST) pari a **183.043 mq**; il dimensionamento proposto è di **91.521 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 50%**

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

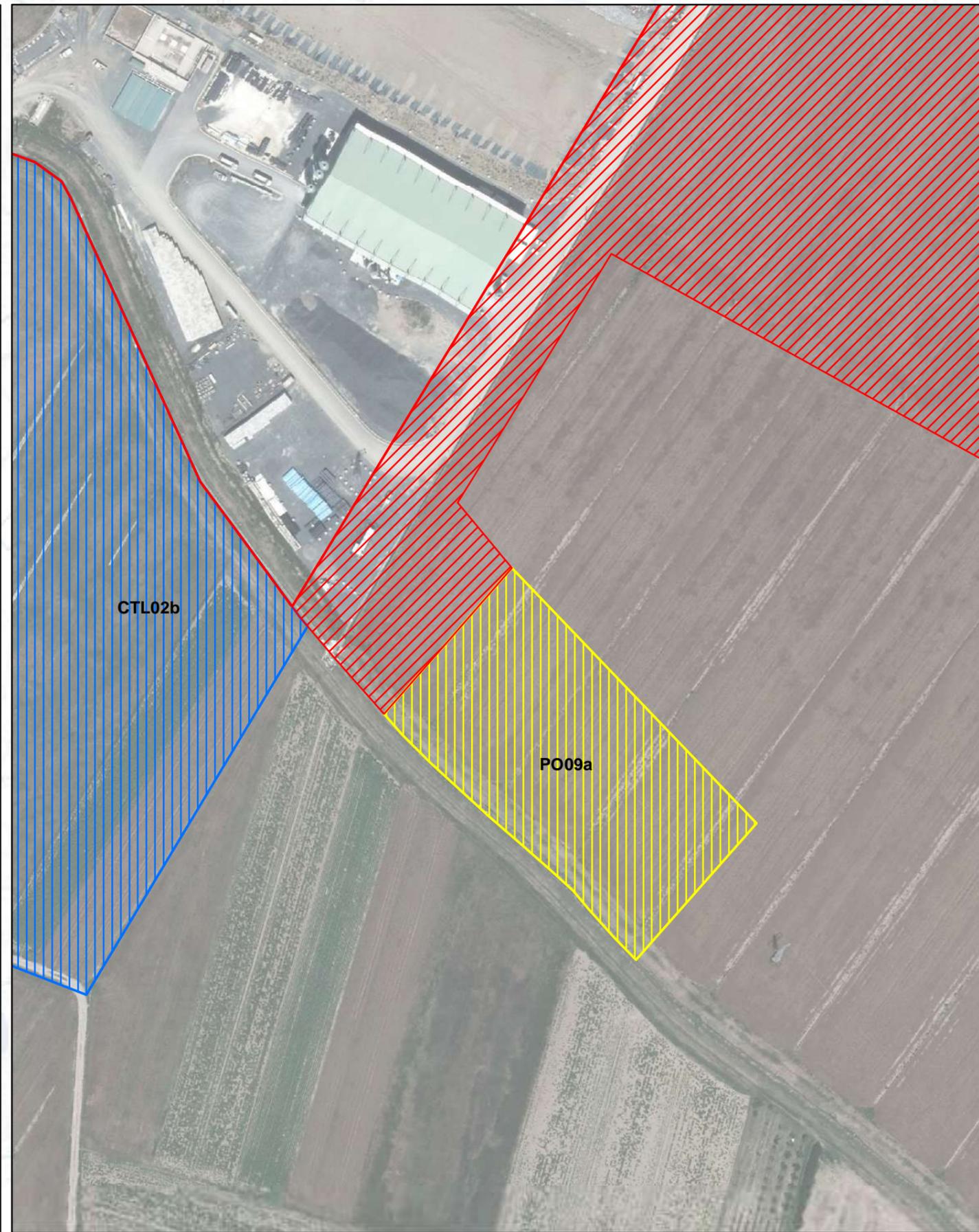
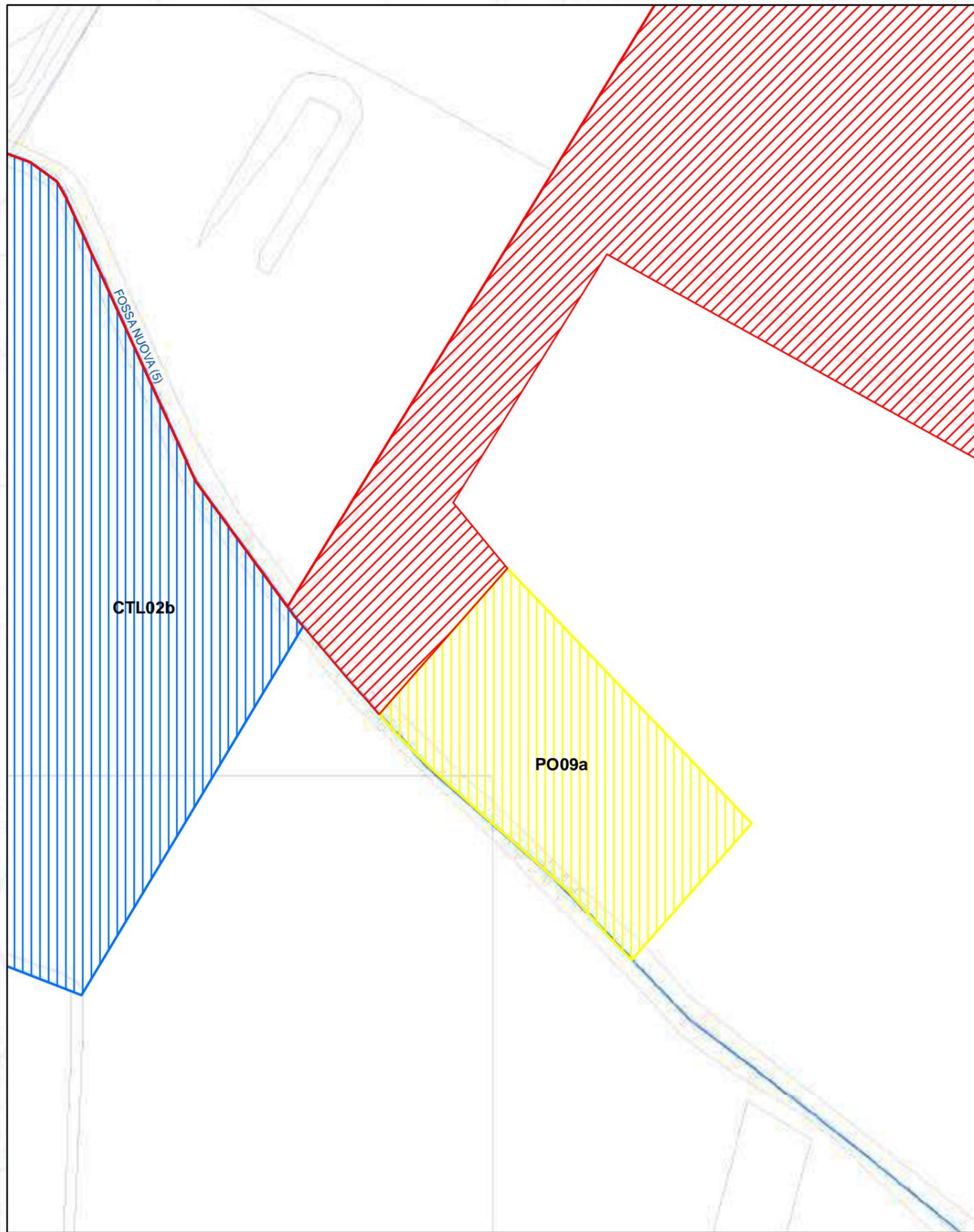
- il 90% per industriale artigianale;
- il 10% per direzionale e di servizio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

**PO 02a, PO 04a, PO 06a, PO 08a**

Si accoglie la raccomandazione di prevedere che gli interventi ricadenti nel “Distretto integrato della Valdera” dovranno raggiungere i criteri minimi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate stabiliti con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1245 - 2009. Si accoglie altresì l’obiettivo strategico di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti verso il raggiungimento dei criteri minimi delle APEA in termini urbanistico-edilizi e infrastrutturali.

In relazione all’impatto in termini di artificializzazione di suolo agricolo, in termini paesaggistici e in termini di carico urbanistico delle **previsioni PO02a, PO04a, PO06a, PO08a** si evidenzia che l’attuale modello produttivo locale è orientato oltre all’industria manifatturiera alla logistica e allo smaltimento e recupero di rifiuti che costituiscono un’importante opportunità di sviluppo economico del territorio. In oltre modo è da sottolineare che queste aree sono localizzate in ambiti distanti dai principali centri abitati e di valore agrario e paesaggistico ed eccellentemente collegate direttamente alle principali viabilità extraurbane, permettendo di mitigare e compensare i suddetti impatti. **Nella progettazione** di dettaglio delle previsioni si evidenzia che saranno salvaguardati i corridoi ecologici già previsti dagli attuali strumenti urbanistici comunali per evitare saldature tra i perimetri (es. per gli ambiti PO02a, PO04a, PO06a - Ex corridoio per la deviazione del Fiume Era). Infine per quanto riguarda le funzioni proposte, si evidenzia che la ripartizione effettuata in sede di conferenza è indicativa. Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d’uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell’area oggetto di copianificazione in base alla localizzazione del comparto e all’assetto infrastrutturale esistente.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO09a**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 11187**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



L'area individuata di proprietà dell'Amministrazione Comunale al margine del territorio comunale e in adiacenza con la Fossa Nuova, è destinata ad attività e servizi di interesse generale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionali e di servizio.

L'area PO09a ha una superficie territoriale (ST) pari a **11.187 mq**; il dimensionamento proposto è di **3.356 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 30%**.

Potranno essere consentite altre destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO09a</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio	1	3.356		11.187							
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

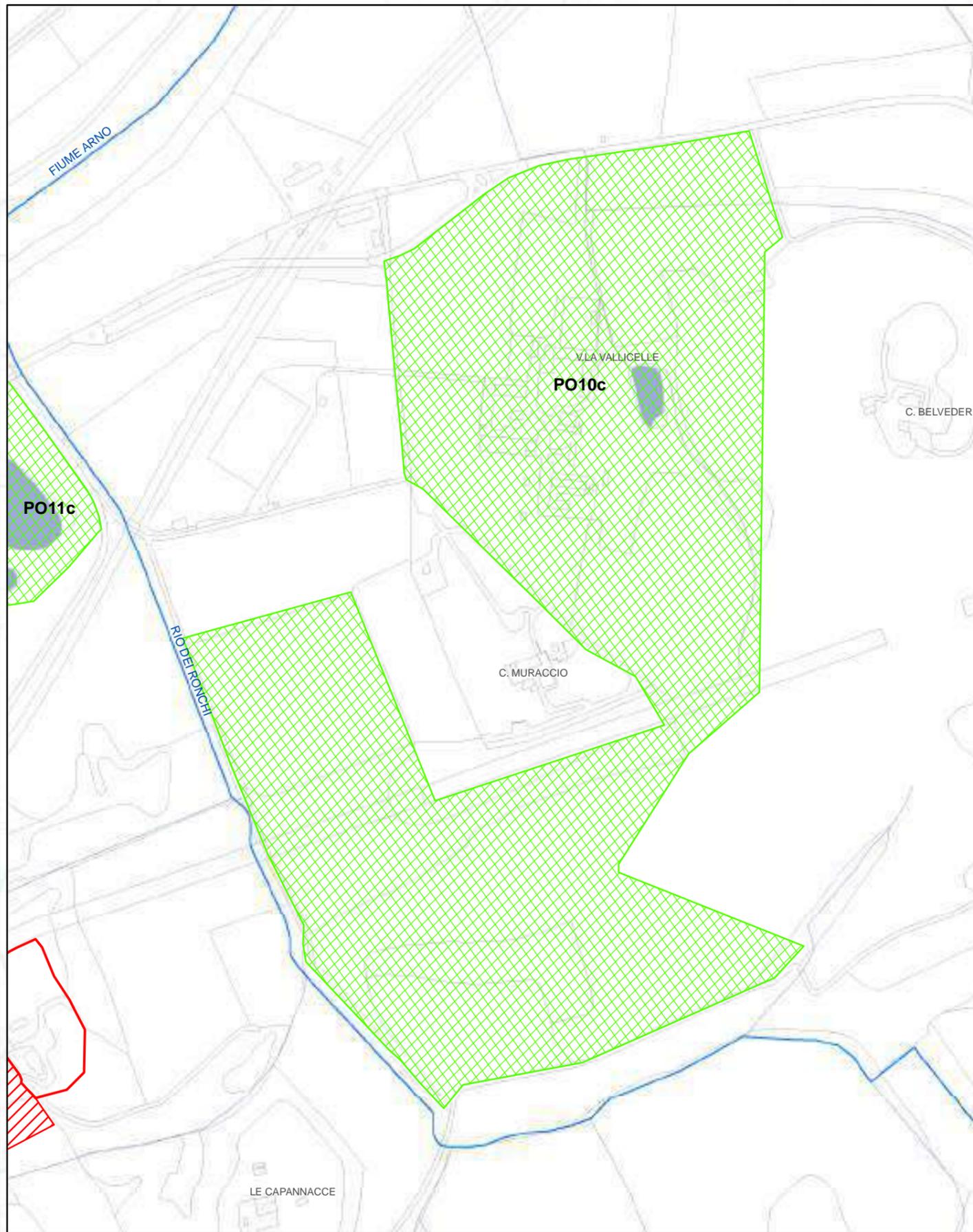
Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: PO10c**                      **ST (mq): 333292**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

	Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)		Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
	Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)		Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
	Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)		Aree già copianificate (Art.25)
	Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)		Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO10c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	1600	6000							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il complesso ricomprende i terreni della Fattoria delle Vallicelle con al centro la *Villa Quaratesi D'Achiardi* distrutta durante l'ultimo evento bellico. Il complesso è costituito oltre dalla Ex Villa, da case coloniche, da manufatti ad uso magazzino e da ampie aree scoperte destinate a parco. I fabbricati sono utilizzati ad oggi per funzioni residenziali e turistico-ricettive.

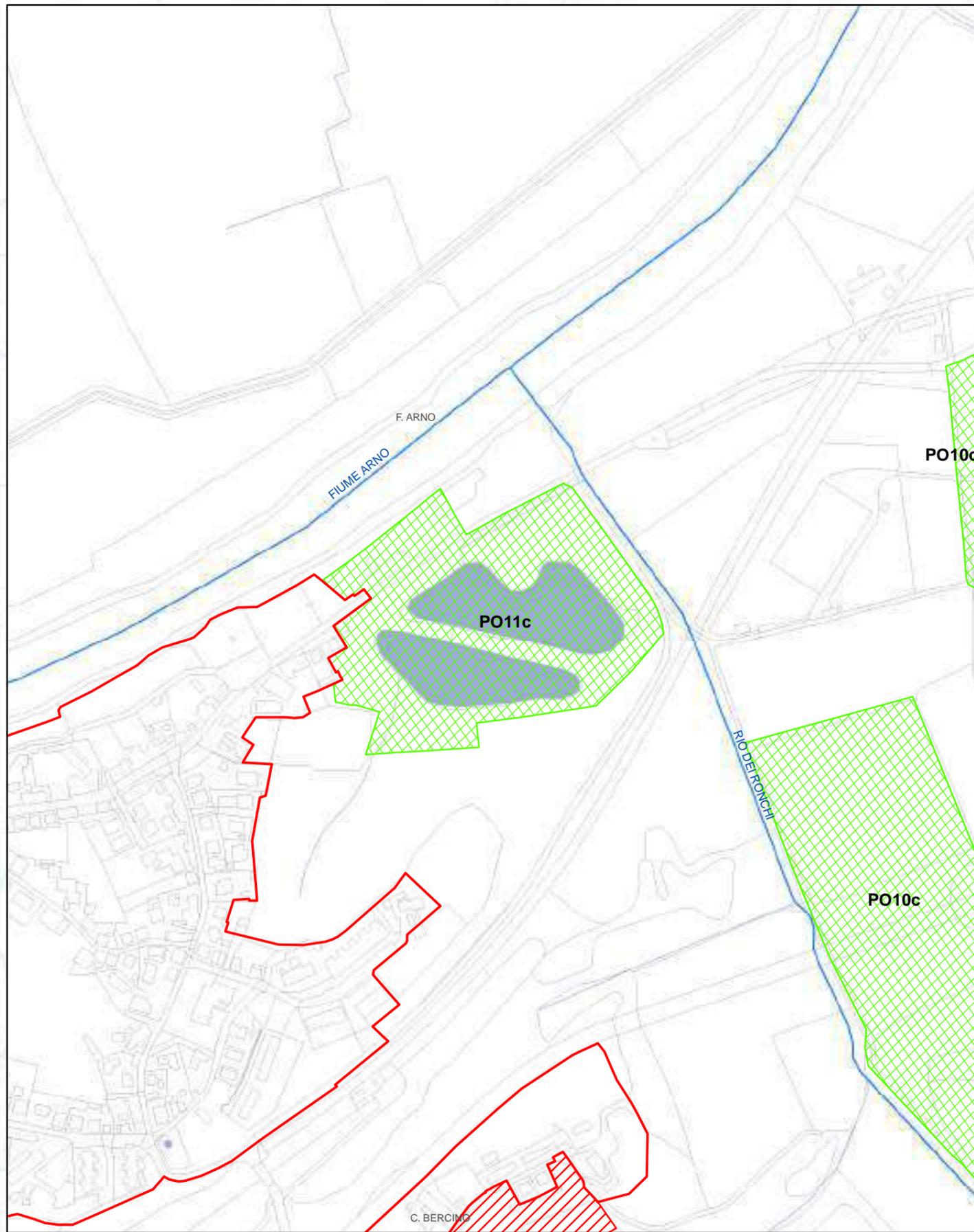
L'obiettivo è quello di valorizzare il nucleo architettonico per finalità turistico-ricettive, nell'ottica del recupero del territorio collinare nonché valorizzare le aree a parco per finalità pubbliche da inserire in un circuito dei parchi delle ville a livello comunale e intercomunale. La previsione prevede l'eventuale ricostruzione filologica della *Ex Villa Quaratesi D'Achiardi* sempre per funzioni turistico-ricettive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale e di servizio.

L'area PO10c ha una superficie territoriale (ST) pari a **333.292 mq**; il dimensionamento proposto è pari alla SE/SUL esistente (6.000 mq) e di una ulteriore SE/SUL fino ad un massimo di 1.600 mq per la ricostruzione filologica della *Villa Quaratesi D'Achiardi*.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO11c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 65210**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

- Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
- Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
- Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
- Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
- Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
- Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
- Aree già copianificate (Art.25)
- Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



L'ambito individua i terreni contermini ai Laghi del Botteghino, cave allagate completamente esaurite e dismesse precedentemente destinate all'escavazione delle argille.

L'obiettivo è quello di valorizzare la zona come porta d'accesso alla Città di Pontedera e alla frazione de La Rotta e realizzare un area a carattere ricreativo e turistico-ricettivo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettivo;
- direzionale e di servizio

L'area PO11c ha una superficie territoriale (ST) pari a **65.210 mq**; il dimensionamento proposto è di **3.260 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 5%**.

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

- il 50% per turistico ricettivo;
- il 50% per direzionale e di servizio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

La previsione si caratterizza per essere un intervento a basso consumo effettivo di suolo in quanto l'area sarà prevalentemente permeabile e destinata a parco.

<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO11c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	1630								
- Direzionale e di servizio	1	1630								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

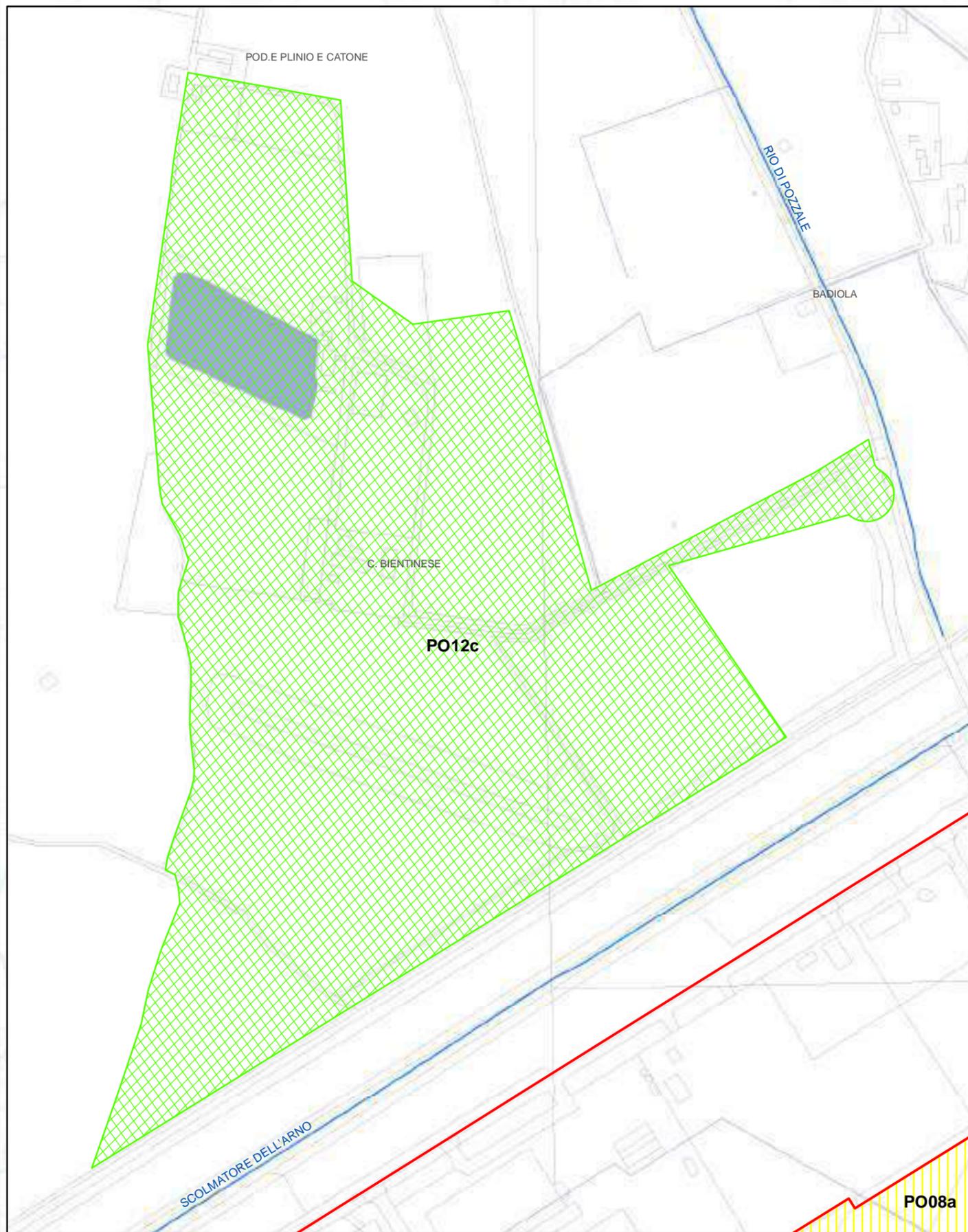
Parco tematico	65210	St NE
----------------	-------	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:5000**  
**Sigla: PO12c**                      **ST (mq): 385620**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)	Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)	Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)	Aree già copianificate (Art.25)
Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)	Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO12c</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>	1	3100								
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	2160								
- Direzionale e di servizio	1	7055								
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	1		1500							
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Campi da calcio		14000		St NE
Impianto motoristico		248900		

### # Dati relativi alla localizzazione:

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

### Annotazioni

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il complesso della Tenuta Isabella comprende al proprio interno attività sportive, ricreative e attività turistico-ricettive. E' ubicato a confine con il Comune di Cascina a est della Strada Provinciale di Gello, tra il Canale Scolmatore e la frazione de I Pardossi. La struttura svolge da anni un attività di carattere ricreativo e turistico-ricettivo. Il centro sportivo ha necessità, per poter svolgere le proprie attività, di ulteriori spazi per ampliare e diversificare le discipline nonché realizzare servizi turistico-ricettivi.

La previsione verte sul potenziamento delle strutture esistenti, che verranno ristrutturate e ampliate, al fine di ospitare un impianto motoristico a servizio delle realtà imprenditoriali locali e nazionali e i servizi turistico ricettivi

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettivo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale al dettaglio;
- residenziale.

L'area PO12c ha una superficie territoriale (ST) pari a **385.620 mq**; il dimensionamento proposto è di **12.315 mq di SE/SUL** nel quale potranno essere ricavati fino ad un massimo di 100 posti letto. **L'Indice di Edificabilità Territoriale (IT)** è pari al **3,2%**.

Il dimensionamento proposto è da ripartire indicativamente nelle destinazioni d'uso di seguito elencate:

- il 58% per turistico ricettivo (100 posti letto);
- il 17% per direzionale e di servizio;
- il 25% commerciale al dettaglio.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

La previsione si caratterizza per avere al suo interno alcuni interventi a basso consumo effettivo di suolo in quanto l'area sarà prevalentemente permeabile e destinata pista automobilistica e impianti sportivi.



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO13c**

**Scala: 1:2000**  
**ST (mq): 28337**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO13c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo											
- Direzionale e di servizio	1	1400	1400								
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)											
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'obiettivo è valorizzare la villa e gli altri edifici esistenti nel comparto nonché gli spazi circostanti come residenza sanitaria assistita (RSA) ovvero per le altre destinazioni ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

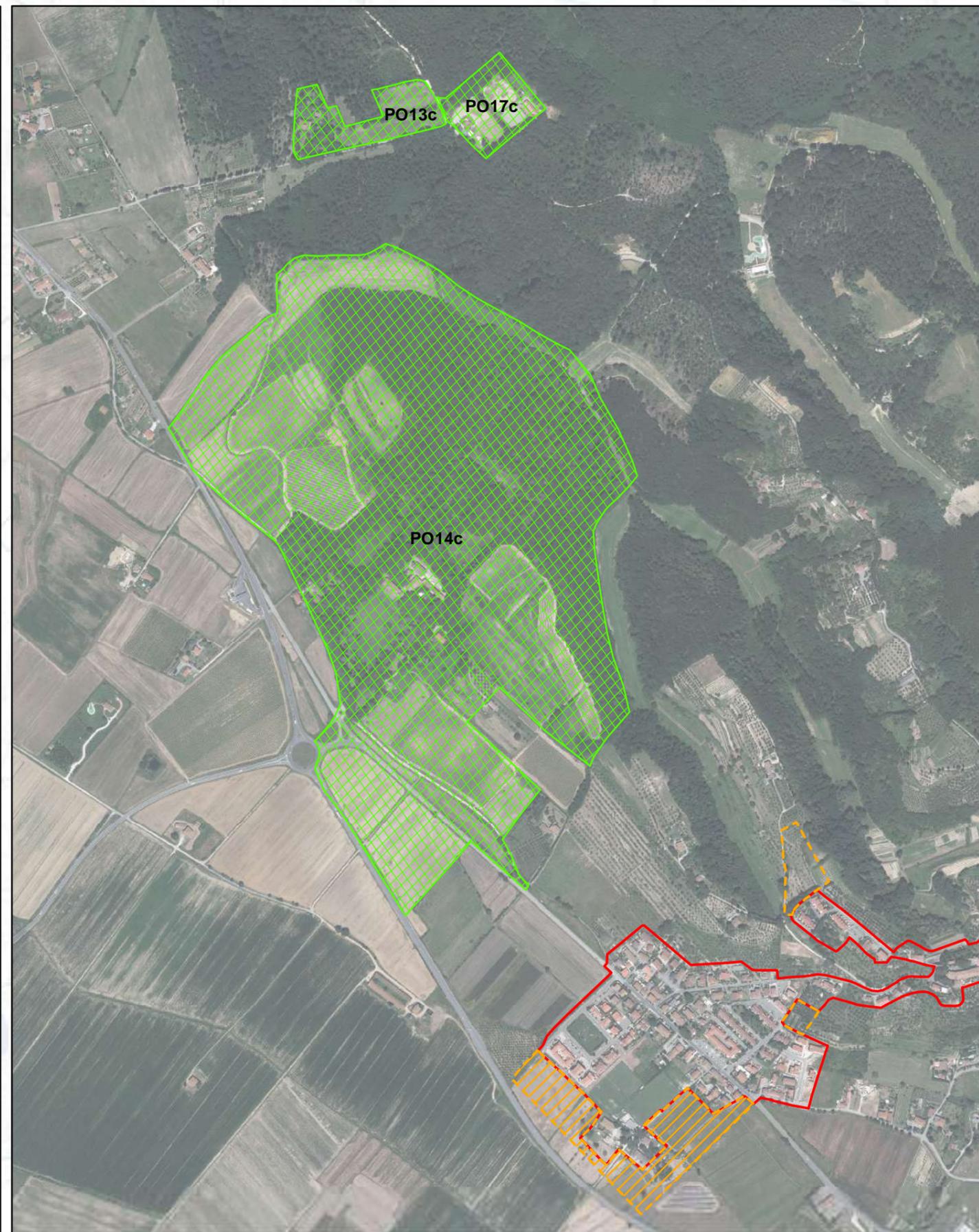
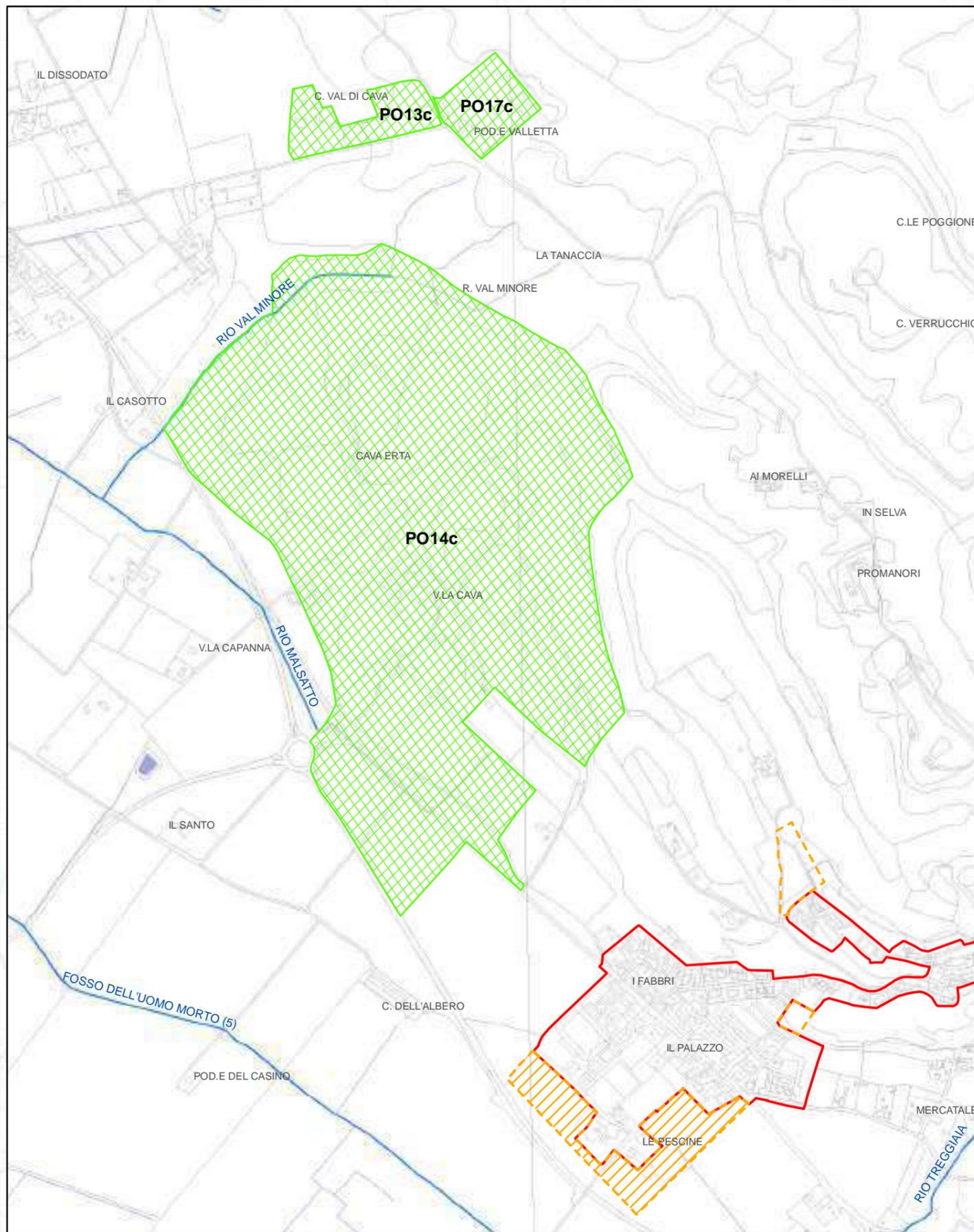
- direzionale e di servizio;
- turistico ricettivo;
- residenziale;
- commerciale al dettaglio.

L'area PO12c ha una superficie territoriale (ST) pari a **28.337 mq**; il dimensionamento proposto è pari alla SE/SUL esistente e di una ulteriore SE/SUL, il tutto per una consistenza complessiva non superiore a **2800 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 10%**.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

**COMPLESSO VILLA LA CHIARA  
PO13c**

L'ambito individua l'edificio denominato "Villa Chiara" e l'area circostante, posti in fregio alla via delle Tre Campane.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**      **Scala: 1:10000**  
**Sigla: PO14c**                      **ST (mq): 756682**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

	Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)		Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
	Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)		Potenziati previsioni di trasformazione (Art.25)
	Potenziati aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)		Aree già copianificate (Art.25)
	Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)		Potenziati trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO14c</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1	9000	2400							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il comparto individua il complesso della Fattoria La Cava, costituito da un vasto territorio agricolo, misto collinare - pianeggiante, posto nella parte sud-est del territorio comunale di Pontedera, confinante a sud-ovest con il Comune di Ponsacco e lambito nella parte meridionale dal torrente Roglio e dal fiume Era. La parte pianeggiante è caratterizzata da attività agricole di tipo estensivo con numerosi edifici rurali in stato di abbandono. La parte collinare, interamente nel Comune di Pontedera, è caratterizzata dal complesso della *Villa Riccardi Toscanelli Ferretti* di notevole valore storico e architettonico, con una serie di ulteriori fabbricati di notevole rilevanza storico-architettonica, nonché da un grande parco di notevole importanza botanica e paesaggistica.

L'obiettivo è recuperare il comparto nella sue prerogative storiche, culturali e ambientali. Valorizzare il territorio agricolo secondo le vocazioni agrarie in esso contenute e potenziali. Recuperare tutti i fabbricati colonici non più utilizzati a fini agricoli per destinazioni residenziali, turistiche-ricettive o commerciali. Recuperare il complesso della Villa Toscanelli, con tutte le sue pertinenze e fabbricati complementari con finalità turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico. Recuperare il parco per la sua valorizzazione culturale e per finalità pubbliche, da inserire nel circuito dei parchi di pregio a livello locale e regionale. Valorizzare il comparto nella sua interezza come centro di attrazione turistica, culturale, di interesse pubblico nell'ambito dello sviluppo turistico della Valdera lungo l'asse Pontedera-Volterra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettivo;
- direzionale e di servizio;
- residenziale;
- commerciale al dettaglio.

L'area PO14c ha una superficie territoriale (ST) pari a **756.682 mq**; il dimensionamento proposto è pari alla SE/SUL esistente (2400 mq) per gli immobili oggetto di vincolo architettonico di cui al Decreto MiBAC del 6 dicembre 1997 e di una ulteriore SE/SUL fino ad un massimo di **9.000 mq** per:

- la ristrutturazione edilizia di fabbricati già rurali, non più utilizzati per fini agricoli, esistenti all'interno della perimetrazione del comparto;
- il trasferimento di fabbricati esistenti fuori dalla perimetrazione del comparto, all'interno del complesso della Fattoria La Cava, nel Comune di Pontedera e posti in aree a pericolosità da alluvione elevata P3 in altro sito idoneo all'interno della perimetrazione del comparto.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO15c**

**Scala: 1:1000**  
**ST (mq): 3622**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO15c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)										
- Turistico ricettivo	1		920							
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il comparto si trova a nord del centro abitato di Pontedera, tra il fiume Arno e la nuova circoscrizione della Strada Statale Sarzanese Valdera n. 439 accessibile da via dei Pratacci. L'ambito ricomprende un manufatto artigianale dismesso ed alcuni fabbricati minori ad uso deposito.

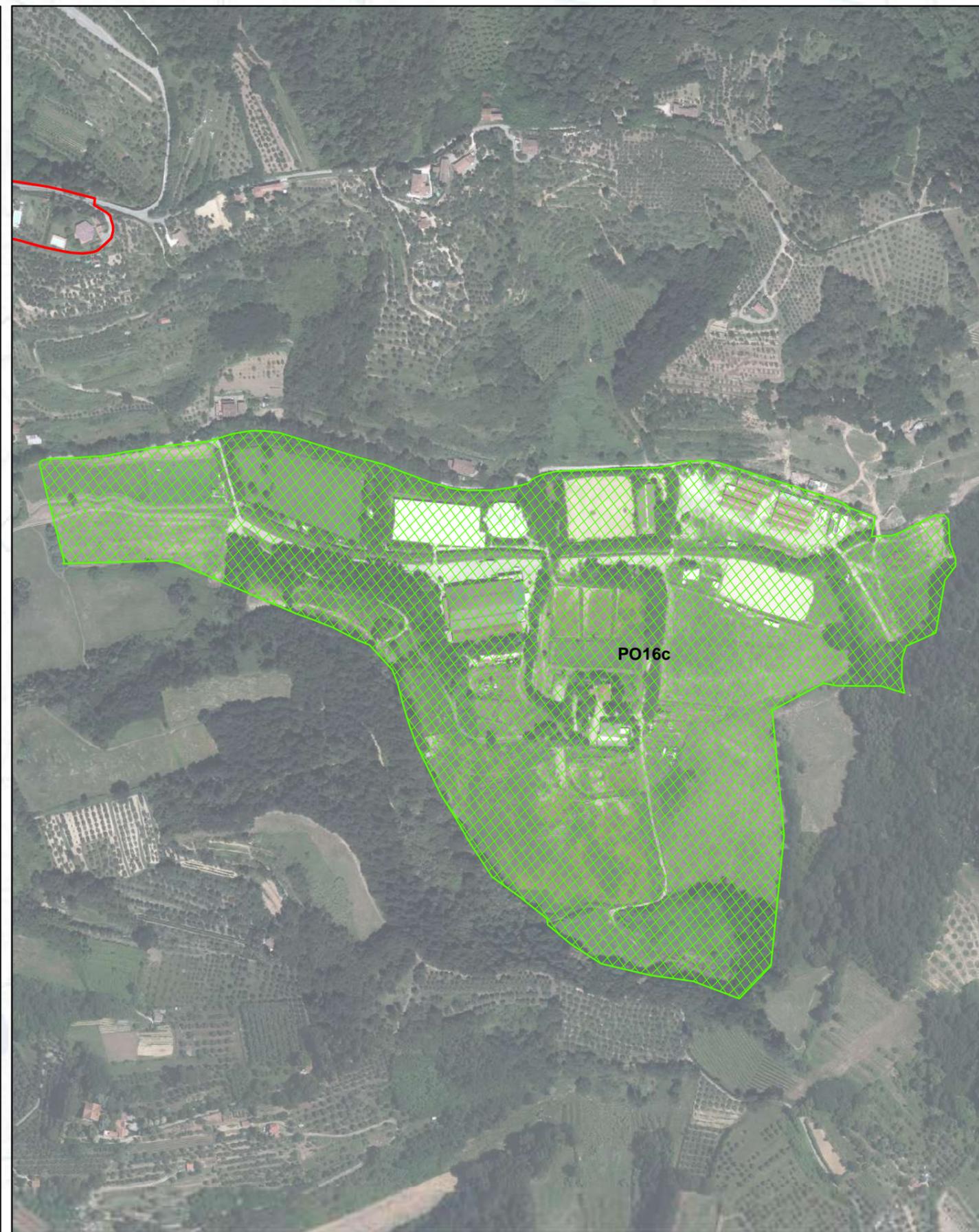
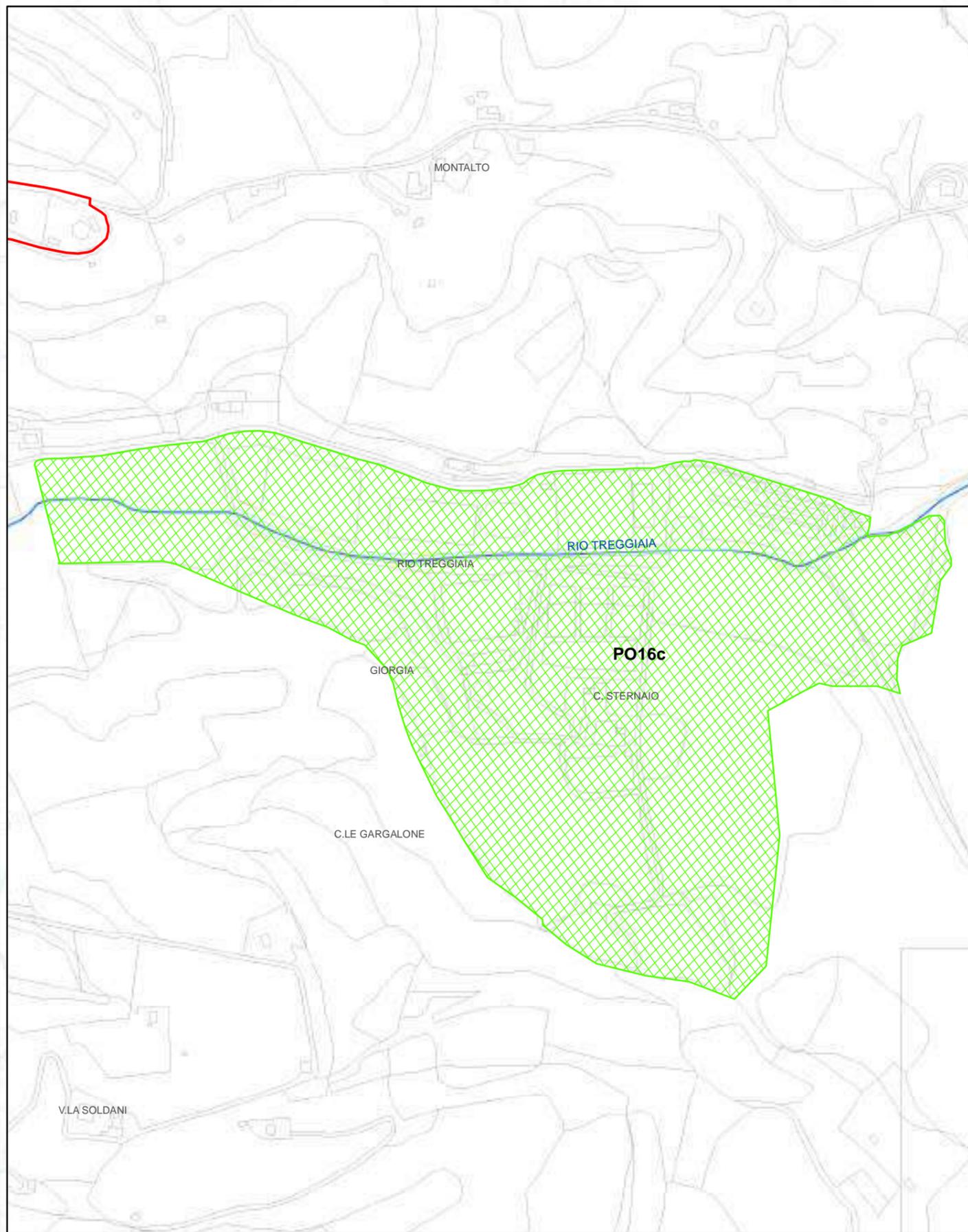
L'obiettivo è riqualificare tutta l'area con il recupero delle volumetrie esistenti per attività pubbliche o d'interesse pubblico, complementari all'attività agricola, anche attraverso il trasferimento dell'intera capacità edificatoria del comparto in altra zona del territorio già edificabile dove dovrà essere individuato un apposito comparto funzionale allo scopo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettivo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale al dettaglio
- commerciale all'ingrosso.

L'area PO14c ha una superficie territoriale (ST) pari a **3.622 mq**; il dimensionamento proposto è pari alla SE/SUL esistente (920 mq).

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)



Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO16c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 261544**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO16c</b>	
<b>Strumento</b> (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)					
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		ST (**) mq		
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso	
- Industriale Artigianale											
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>											
- Commerciale al dettaglio <b>interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)											
- Turistico ricettivo	1	1000									
- Direzionale e di servizio	1	1000									
- Commerciale all'ingrosso											
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	1		1200								
- Infrastrutture											

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **ST di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Maneggi e campi da gara	23500	0	St NE
-------------------------	-------	---	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

Il complesso de Lo Scoiattolo comprende al proprio interno attività equestri e attività turistico-ricettive. E' ubicato nei pressi di Treggiaia all'interno della valle attraversata dal Rio Treggiaia. La struttura svolge da anni attività di carattere sportivo agonistico nel campo dell'equitazione e delle attività ad essa collegate. Nell'area sono attualmente presenti maneggi, campi da gare e d'allenamento, stalle per cavalli, ristorante e altri servizi accessori.

L'obiettivo è la valorizzazione del centro di equitazione Lo Scoiattolo come polo di attrazione turistica, ricreativa e di interesse pubblico nell'ambito di una crescita della componente turistico-ricettiva della direttrice di sviluppo della Valdera lungo l'asse Pontedera – Volterra.

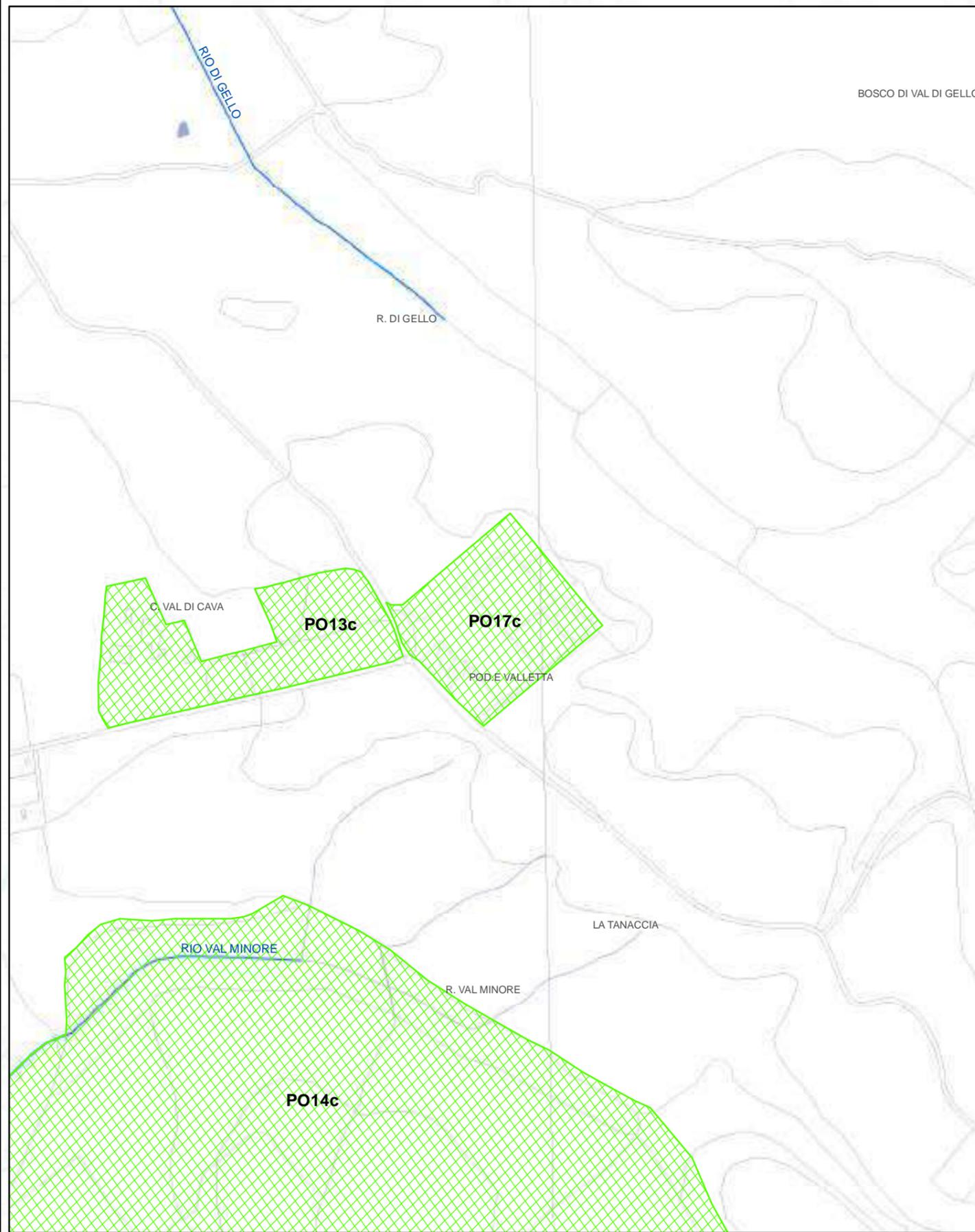
Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico ricettivo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale al dettaglio
- residenziale.

L'area PO16c ha una superficie territoriale (ST) pari a **261.544 mq**; il dimensionamento proposto è pari alla SE/SUL esistente e di una ulteriore SE/SUL, il tutto per una consistenza complessiva non superiore a **3.200 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 1.2%**.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

La previsione si caratterizza per avere al suo interno alcuni interventi a basso consumo effettivo di suolo in quanto l'area sarà prevalentemente permeabile e destinata ad attività equestri.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)**

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione

**Località: Pontedera**  
**Sigla: PO17c**

**Scala: 1:5000**  
**ST (mq): 24986**

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

**Legenda perimetri Unione Valdera**

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)



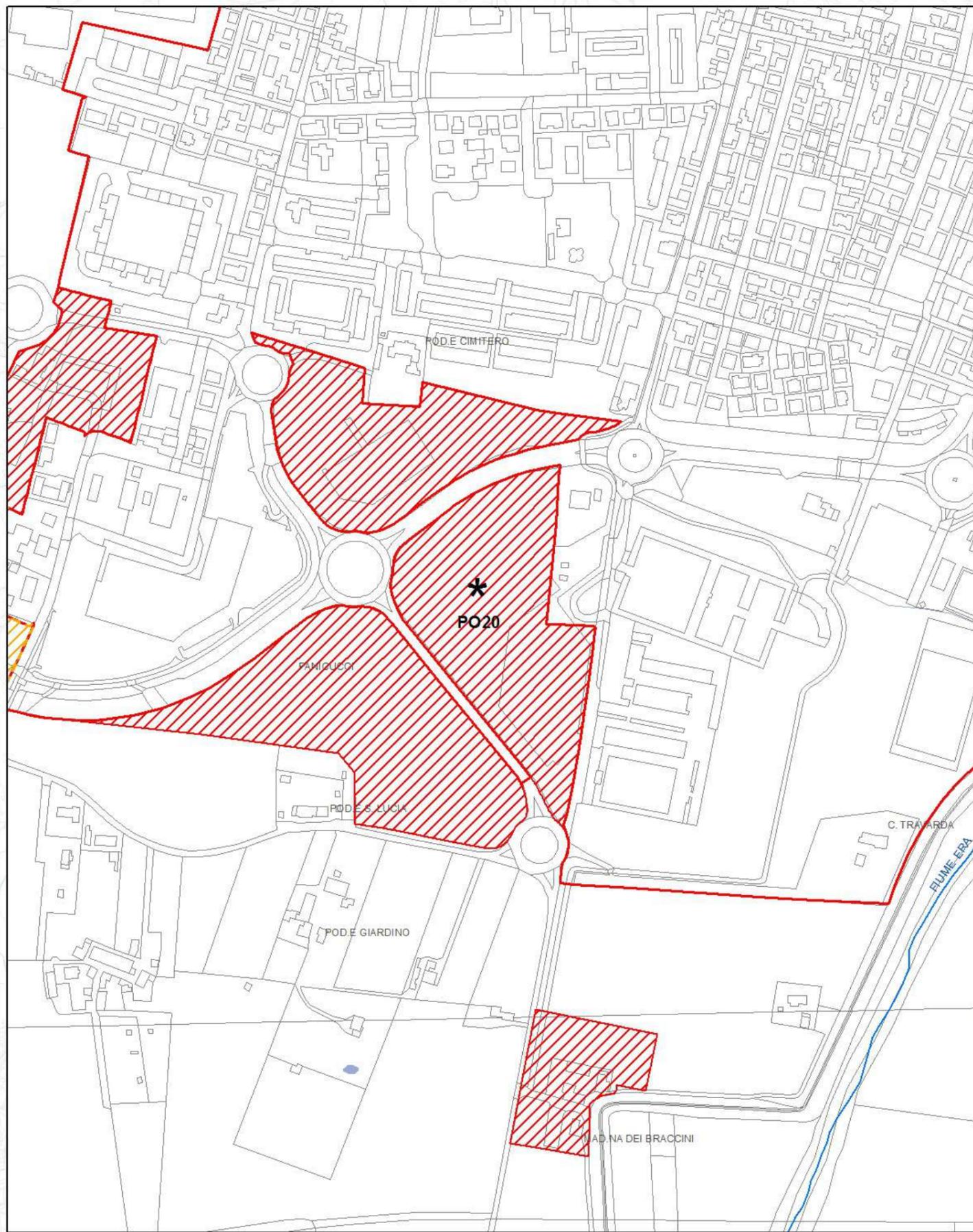


**PO 10c, PO 11c, PO 12c, PO13c, PO 14c, PO15c, PO 16c, PO17c**

Si accoglie la raccomandazione di definire una norma generale nella disciplina di piano del PSI che individui i criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi ricompresi negli ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.n. 65/2014. Si evidenzia che gli ambiti PO13c e PO17c sono già **ricompresi nella** strategia generale di valorizzazione del territorio rurale.

Proposta disciplina di piano - Ambiti di trasformazione in sinergia con il territorio rurale

1. Nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lett. b) e d) della L.R. n. 65/2014, sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, devono essere indirizzati al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale. In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:
  - a) evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
  - b) rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
  - c) essere coerenti con la topografia dei luoghi;
  - d) ridurre i movimenti terra;
  - e) rispettare l'orientamento elio-termico;
  - f) evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.
3. Gli interventi complessi nelle aree di trasformazione in sinergia con il territorio rurale per le finalità di cui al comma 2, devono essere corredati da uno studio di inserimento **paesaggistico volto** ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR, delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
(Provincia di Pisa)

Individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato  
e delle aree da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione



Località: Pontedera  
Sigla: PO20

Scala: 1:5000  
ST (mq): 41408

Fonte dati di base: CTR (DbT 2010), OFC 2016, Idrografia AdB

### Legenda perimetri Unione Valdera

-  Perimetro territorio urbanizzato (Art.4 comma 3)
-  Previsioni in corso di attuazione (Art.4 comma 3)
-  Potenziali aree da riqualificare e rigenerare (Art.4 comma 4)
-  Previsioni da attuare (Art.4 comma 4)
-  Aree perequative di trasformazione (Art.4 comma 4 + Art.25)
-  Potenziali previsioni di trasformazione (Art.25)
-  Aree già copianificate (Art.25)
-  Potenziali trasformazioni in sinergia con il territorio rurale (Art.64 comma 1 lettera d + Art.25)
-  Commerciale al dettaglio - Interne al T.U.



<b>Comune di PONTEDERA – AREA PO20</b>	
<b>Strumento (PS, PSI e loro Var.): PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>Perimetro del TU (Art. 4 o art. 224) Art. 4</b>

**GRANDE STRUTTURA DI VENDITA  
PONTEDERA OVEST PO18e**

# Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)					Interventi valutati positivamente (Fase 2)				
	N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq		N. interventi	SE/SUL (*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale										
- Commerciale al dettaglio <b>esterne al T.U.</b>										
- Commerciale al dettaglio <b>Interne al T.U.</b> (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 l.r. 65/14)	1	4500		41408						
- Turistico ricettivo										
- Direzionale e di servizio										
- Commerciale all'ingrosso										
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)										
- Infrastrutture										

(\*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.  
 (\*\*) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia		St NE		St NE
-----------------------	--	-------	--	-------

**# Dati relativi alla localizzazione:**

Per la mappatura delle aree allegare lo *shapefile* del perimetro del territorio urbanizzato e lo *shapefile* poligonale o puntuale che sia indicativo del territorio interessato dagli interventi.

**Annotazioni**

**N.B.:** i dati relativi alla fase 1, preventivamente compilati dal Comune, fanno parte della proposta da portare in conferenza, compresi i dati georeferenziati (*shapefile*); i dati relativi alla fase 2, depurati degli eventuali interventi valutati non positivamente, vengono aggiornati a fine conferenza e allegati al verbale conclusivo mentre i relativi dati georeferenziati vengono inviati dal Comune a conferenza conclusa all'indirizzo [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it). A breve sarà possibile inserire direttamente tutti questi dati nella piattaforma web in via di ultimazione. Per informazioni: [monitoraggio.ptu@regione.toscana.it](mailto:monitoraggio.ptu@regione.toscana.it)

L'ambito individua i terreni ricompresi tra i cimiteri comunali e la strada urbana di scorrimento, destinati ad accogliere una nuova Grande Struttura di Vendita (GSV) e gli standard urbanistici necessari per definire e completare l'assetto urbano del quartiere rimasto incompiuto in ragione del perdurare di uno stato di grave crisi economica del settore immobiliare.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale al dettaglio;
- direzionali e di servizio.

Per ogni unità immobiliare delle funzioni ammesse è consentito la realizzazione di un unico alloggio da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività nel limite massimo di 130 mq di SE/SUL.

L'area PO18e ha una superficie territoriale (ST) pari a **41.408 mq**; il dimensionamento proposto è di **4.500 mq di SE/SUL** pari ad un **Indice di Edificabilità Territoriale (IT) del 11%**.

Potranno essere consentiti trasferimenti tra le singole destinazioni d'uso salvo il rispetto del dimensionamento complessivo dell'area oggetto di copianificazione.

## 6. CONCLUSIONI

Come evidenziato dalle schede precedentemente elencate e descritte, le aree oggetto di co-pianificazione derivano sostanzialmente da previsioni già presenti all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni facenti parte dell'Unione Valdera quindi le strategie e gli obiettivi che sottendevano tali previsioni erano stati valutati in conformità e coerenza interna ed esterna negli elaborati che facevano parte dei Piani Strutturali Comunale. L'Unione dei Comuni della Valdera ha individuato tra queste previsioni quelle di interesse sovralocale ricollegandole a proprie strategie di area vasta che le rendono necessarie per il complessivo equilibrio del progetto di piano entro un orizzonte di medio-lungo periodo proprio di questa tipologia di strumenti di pianificazione.

Gli interventi sono destinati al potenziamento di aree che ospitano funzioni non esclusivamente agricole come attività agrituristiche, turistico-ricettive, sportive e per il tempo libero oltre che ad attività inerenti tutte le altre destinazioni d'uso eccetto l'occupazione di nuovo suolo ineditato a destinazione d'uso residenziale che è stata indirizzata nelle aree ricomprese nel perimetro "strategico" del territorio urbanizzato come definito nell'art. 4 comma 4 della Legge Regionale 65/2014.

A tal proposito si allega la scheda con il dimensionamento totale delle aree di copianificazione dell'Unione Valdera estrapolata dal sito del monitoraggio regionale.



**Regione Toscana**  
Diritti Valori Innovazione Sostenibilità

### Conferenza di Copianificazione Dettaglio Unione

CF Unione	GRRNNA69C51B303S
Provincia	PISA
Unione	Unione Comuni Valdera
Strumento	LR_65_14_PSI
Perimetro del TU	ART. 4

#### DATI QUANTITATIVI

Categorie	N.interventi	SE/SUL*(mq) NE	SE/SUL*(mq) Riuso	St**(mq) NE	St**(mq) Riuso
Industriale Artigianale	12	749749	0	634929	0
Commerciale al dettaglio esterne al T.U.	13	205696	500	61705	0
Commerciale al dettaglio interne al T.U. (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. art.26 c.1 l.bl.r. 65/14)	1	4500	0	41408	0
Turistico ricettivo	42	66373	30268	54941	95419
Direzionale e di servizio	32	80822	4658	46039	0
Commerciale all'ingrosso	5	77709	0	0	0
Residenziale (art.64 c.8 l.r.65/14)	11	0	6024	0	0
Infrastrutture	14	0	0	441264	5393
				938972	

Rispetto alla quantità di St NE inserite si riportano sopra le quantità totali (in mq) degli interventi a basso consumo di suolo effettivo (non artificializzato), a titolo esemplificativo si elencano alcune tipologie quali -campo da golf/ -parco tematico/ -parco avventura / -maneggio / -area sosta camper

(\*)Come definito dal Regolamento n.64/R del 11/11/2013. Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento.

(\*\*)Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo per PS, PSI e loro varianti.