

Comune di Palaia

Piano Operativo Comunale



Sindaca
Marica Guerrini

Assessore all'urbanistica
Pietro Boddi

Gruppo di lavoro

Consulente strategico e Agenda urbana

Arch. Valerio Barberis

Progettista e Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Michele Borsacchi

Garante dell'informazione e della partecipazione

Geom. Gian Paolo Bonistalli

Cartografia e GIS

Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Prestazioni specialistiche per il territorio rurale

Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:

Prof. Arch. Giuseppe De Luca

Prof. Arch. Valeria Lingua

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Schedatura patrimonio edilizio esistente rurale

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Linee guida per gli interventi di recupero

Rossiprodi Associati

Piano di azione dell'arte contemporanea

Associazione culturale arte continua APS

Indagini archeologiche

Dott. Antonio Alberti

Indagini geologiche e VAS

Geol. Claudio Nencini

Indagini idrauliche

HS Ingegneria

Percorso di partecipazione

Sociolab



2026

A.5

**Relazione di conformità al PIT/PPR e al
PTC**



Comune di Palaia
Provincia di Pisa

VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



INDICE

1. Premessa

TITOLO I – COERENZA DEL PIANO OPERATIVO AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (PIT/PPR)

1. Recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR nel Piano Operativo

1.a - Le invarianti strutturali

1.b - La disciplina d'uso contenuta nella Scheda di Ambito di paesaggio n. 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera

1.c - Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

1.d - Gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei storici

1.e - Gli ambiti di pertinenza periurbani

2. Le Schede Norma di cui agli Allegati delle NTA del POC

3. Sintesi verifica di conformità al PIT con valenza di PPR, al PTC e al PSI delle previsioni copianificate

4. Sintesi verifica di conformità al PIT con valenza di PPR, al PTC e al PSI delle previsioni per le aree strategiche (PNS) all'interno del Territorio Urbanizzato

TITOLO II – COERENZA DEL PIANO OPERATIVO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA (PTCP)

1. Il PTC di Pisa

2. Indirizzi del POC e coerenza con il PTC

1. Premessa

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 3, comma 4 dell'Accordo MiBACT – Regione Toscana sottoscritto in data 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica e descrive sia le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 37 del 27/03/2015, nel Piano Operativo che le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PTC della Provincia di Pisa nel POC medesimo.

Il Comune di Palaia ha oggi un Piano Strutturale Intercomunale (PSI) redatto in forma associata con il Comune di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari e Pontedera, conformato al PIT/PPR con la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica del 19/03/2025.

Con deliberazioni **n. 18 del 22/04/2024** e **n. 14 del 01/04/2025**, il Consiglio Comunale di Palaia ha preso atto del verbale conclusivo della Conferenza Paesaggistica e approvato definitivamente il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera .

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) ha acquisito efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 27 del **02/07/2025**, in esito all'approvazione della deliberazione dell'Unione Valdera n. 52 del 20/06/2025 avente ad oggetto **“presa d'atto dell'approvazione definitiva da parte dei comuni associati e disposizione della pubblicazione del relativo avviso ai sensi dell'art.23 comma 10 della L.R. 65/2014”**.

Il Piano Operativo del **Comune di Palaia** è stato quindi redatto in coerenza del Piano Strutturale Intercomunale, con particolare riferimento a:

- *l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;*
- *le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato subordinate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. n. 65/2014;*
- *i nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R.T. n. 65/2014;*
- *gli ambiti di pertinenza dei centri storici e nuclei storici ai sensi dell'art. 66 della L.R.T. n. 65/2014;*
- *gli ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R.T. n. 65/2014;*
- *il patrimonio territoriali con le relative invarianti strutturali.*

Si richiamano pertanto, per gli aspetti di competenza, i contenuti dell'elaborato di coerenza del PSI approvato e conformato.

Si fa inoltre presente che il Piano operativo ha provveduto a:

- *aggiornare e integrare la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale;*
- *individuare e disciplinare gli interventi di riuso e rigenerazione degli edifici e delle aree interessate da degrado e/o abbandono, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato;*

Le procedure di conformazione degli strumenti di pianificazione comunali al PIT/PPR sono definite dalle disposizioni dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, che prevedono lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica Stato-Regione.

TITOLO I – COERENZA DEL PIANO OPERATIVO AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (PIT/PPR)

1. Recepimento della disciplina statuaria del PIT/PPR nel Piano Operativo

Il Piano Operativo Comunale recepisce la disciplina statuaria del PIT/PPR per le sotto elencate componenti strutturali non negoziabili del sistema territoriale, la cui permanenza orienta e condiziona le scelte di pianificazione:

- a) Le invarianti strutturali;**
- b) La disciplina d'uso contenuta nella Scheda di Ambito di paesaggio n. 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera;**
- c) Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;**
- d) Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici;**
- e) Gli ambiti di pertinenza periurbani.**

Si riporta di seguito una sintesi delle coerenze.

1.a - Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art. 5 della L.R. n. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Il PSI, conforme al PIT/PPR, ha individuato le quattro invarianti strutturali e precisamente:

- **Invariante I** - *I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;*
- **Invariante II** - *I caratteri ecosistemici del paesaggio;*
- **Invariante III** - *Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;*
- **Invariante IV** - *I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.*

Il Piano Operativo recepisce e attua alla scala comunale le Invarianti strutturali individuate dal PIT/PPR e dal Piano Strutturale Intercomunale, assicurandone la tutela e la permanenza attraverso la disciplina normativa contenuta nelle NTA.

In particolare, le disposizioni del POC garantiscono la salvaguardia dei caratteri idrogeomorfologici del territorio (*rif. Tav. Sistemi morfogenetici*), della struttura ecosistemica del paesaggio (*rif. Tav. Rete ecologica*), dei caratteri policentrico dei sistemi insediative e infrastrutturali (*rif. Tav. Tessuti urbanizzati*) e dei caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali (*rif. Tav. Morfotipi rurali*).

Al fine di verificare la conformità del Piano operativo alle disposizioni del PIT/PPR e del Piano strutturale Intercomunale, la **tabella** seguente evidenzia la corrispondenza tra le Invarianti Strutturali individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e la disciplina normativa contenuta nelle NTA del POC.

Invariante strutturale (PIT/PPR)	Obiettivi di tutela	Recepimento nel PSI	Disciplina nel POC (NTA)
Invariante I Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	Tutela dell'assetto idraulico e geomorfologico, salvaguardia dei corsi d'acqua, delle aree di pertinenza fluviale e delle dinamiche naturali del territorio	Il PSI individua e tutela il sistema idrografico e le componenti morfologiche del territorio definendo condizioni di salvaguardia e criteri di trasformabilità	Titolo XIII Artt. 78 - 79 relativi ai “ <i>Criteri generali di Fattibilità</i> ” in relazione agli aspetti e al rischio alluvioni, nonché “ <i>Salvaguardie del territorio</i> ” relative all'assetto idraulico, idrogeologico e geomorfologico
Invariante II Caratteri ecosistemici del paesaggio	Salvaguardia della rete ecologica, degli habitat naturali e seminaturali e della continuità ecologica del territorio	Il PSI individua la struttura ecosistemica del territorio e la rete ecologica definendo indirizzi di tutela e gestione	Titolo II Art.8 relativo all’ <i>Ecosistema e il paesaggio</i> ” in relazione alla tutela delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche del territorio Titolo VIII Artt. 55 – 56 - 57 relativi alla disciplina del “ <i>Paesaggio e l'agro-ecosistema</i> ”, le “ <i>Aree tartufigene</i> ” e “ <i>I Calanchi</i> ”
Invariante III Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e	Tutela della struttura storica del sistema insediativo e contenimento	Il PSI definisce l'assetto del sistema insediativo e infrastrutturale,	Titolo IV Artt. dal 32 al 38 relativi alla

Invariante strutturale (PIT/PPR)	Obiettivi di tutela	Recepimento nel PSI	Disciplina nel POC (NTA)
infrastrutturali	del consumo di suolo	orientando le trasformazioni verso il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente	<i>“Zonizzazione del POC”</i> Titolo V Artt. 39 – 40 – 41 relativi alla disciplina dei progetti norma per le <i>“Aree strategiche (PNS)”</i> , per le aree di <i>“Riqualificazione Funzionale (PNRF)”</i> per le <i>“Aree Copianificate (PNC)”</i> oltre alla disciplina
Invariante IV Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	Salvaguardia della struttura storica e morfologica del territorio rurale e del paesaggio agrario	Il PSI individua i sistemi rurali e definisce criteri per la tutela e la gestione del paesaggio agrario	Titolo VI Artt. 43 e 44 relativi al recupero del <i>“Patrimonio edilizio esistente”</i> Titolo VII Artt. dal 46 al 54 relativi alla disciplina del territorio rurale e alle trasformazioni ammissibili Titolo VIII Artt. 58 e 59 relativo alla disciplina delle <i>“Aree boscate”</i> e delle <i>“Aree di interesse paesaggistico di pertinenza dei centri storici e nuclei rurali”</i>

Dalla ricognizione effettuata emerge la piena coerenza della disciplina del Piano Operativo con il quadro delle Invarianti Strutturali definito dal PIT/PPR e recepito dal Piano Strutturale Intercomunale, assicurandone la tutela e la permanenza attraverso la regolazione delle trasformazioni territoriali.

1.b - La disciplina d'uso contenuta nella Scheda di Ambito di paesaggio n. 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera, il quale è stato redatto in conformità al PIT/PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina ed elaborati.

Il **Comune di Palaia** ricade nell' **“AMBITO DI PAESAGGIO n. 08 – Piana Livorno-Pisa Pontedera”** insieme ai comuni di Bientina (PI), Buti (PI), Calci (PI), Calcinaia (PI), Capannoli (PI), Capraia Isola (LI), Casciana Terme Lari (PI), Cascina (PI), Chianni (PI), Collesalveti (LI), Crespina Lorenzana (PI), Fauglia (PI), Lajatico (PI), Livorno (LI), Orciano Pisano (PI), Peccioli (PI), Pisa (PI), Ponsacco (PI), Pontedera (PI), Rosignano Marittimo (LI), San Giuliano Terme (PI), Santa Luce (PI), Terricciola (PI), Vecchiano (PI), Vicopisano (PI).

1.c - Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Nella cartografia del POC sono rappresentate le aree di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 *“Immobili ed aree di interesse pubblico”*, sia, attraverso l'attività ricognitiva già svolta attraverso gli elaborati del PSI della Valdera, *“Aree tutelate per legge”* vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (c.d. – ex Galasso) che sono le seguenti:

- *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);*
- *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D. Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lett. g, D.Lgs. 42/2004).*

Si precisa che a differenza dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo diretto**) che per Palaia sono "*Villa Saletta ed area adiacente*" (**id 9050049**) e "*Zona boschiva*" (**id 9050112**) denominata localmente "*Il Boscone*", la cui corretta delimitazione cartografica è contenuto specifico del PIT/PPR e delle relative schede ricognitive, la rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo indiretto - ex Galasso**) contenuta negli elaborati cartografici del PIT/PPR e quindi nel PSI, ha valore meramente ricognitivo fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

Con la redazione del POC si è provveduto alla redazione della Carta archeologica e del potenziale archeologico (QC9) sulla base degli studi svolti nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale. La cartografia evidenzia le evidenze archeologiche puntuali, lineari e poligonali nonché il grado di precisione del sito.

Il POC disciplina i suddetti Beni paesaggistici all'**art. 68** delle NTA.

1.d - Gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei storici

Il Piano Operativo comunale individua, con apposito segno grafico nelle Tavole di POC, gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014 ed in conformità alla Disciplina di piano del PSI dell'Unione Valdera, quale "**intorno territoriale**", nel rispetto dell'art. 10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR ed in coerenza con il Regolamento D.P.G.R del 05.07.2017, n. 32R e con le linee guida di cui alla Del. G.R. n 682 del 26.06.2017, come aree di interesse da sottoporre a particolare attenzione per escludere interferenze funzionali e percettive con i nuclei e i centri storici.

Tali ambiti costituiscono il mosaico colturale e boscato delle **Colline di Pontedera e Palaia** (*Macro-Utoe del PSI*), legato in maniera inscindibile agli edifici o complessi edilizi di valore storico architettonico da relazioni morfologiche, percettive e funzionali.

Il POC disciplina all'**art. 59** delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti.

1.e - Gli ambiti di pertinenza periurbani

Gli "*ambiti di pertinenza periurbani*" di cui all'art. 67 della L.R.T. n. 65/2014, sono aree poste in prossimità del territorio urbanizzato nelle quali sono ancora riconoscibili elementi del paesaggio rurale che assumono un ruolo significativo sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed ecologico. Tali ambiti costituiscono inoltre spazi di connessione tra il territorio urbanizzato e quello rurale, contribuendo alla continuità delle relazioni ecologiche e alla fruizione del paesaggio.

Nel Piano Operativo tali aree sono individuate cartograficamente negli **Ambiti di Valorizzazione e Riqualificazione Ambientale (AVRA)** e disciplinate dall'**art. 42** delle NTA. In tali ambiti sono promossi interventi di "*riqualificazione e recupero ambientale*" quali interventi di "*difesa idraulica e idrogeologica*" finalizzati alla conservazione e al rafforzamento dei valori paesaggistici e ambientali, nonché al mantenimento delle connessioni ecologiche e fruibili tra il sistema urbano e quello rurale (**es. varchi**), oltre a interventi di "*riqualificazione architettonica*" e "*realizzazione di opere pubbliche*".

2. Le Schede Norma di cui agli Allegati delle NTA del POC

Per le nuove aree di trasformazione del POC, sono stati predisposti appositi documenti elencati di seguito, contenenti le schede dei "*progetti norma*" che definiscono obiettivi e parametri per dettagliare gli interventi consentiti, le destinazioni d'uso, gli standard prescritti e le eventuali dotazioni aggiuntive:

- **Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS)**
- **Allegato 2 - Progetti norma per le aree copianificate (PNC)**

Le *aree di trasformazione* costituiscono porzioni di territorio assoggettate a progettazione unitaria, in quanto soggette a pianificazione attuativa (**PA**) ovvero a progetto unitario convenzionato (**PUC**) ovvero ad intervento diretto (**ID**), e risultano funzionali alla costruzione delle **Strategie di Sviluppo Locale Sostenibile**.

I “*progetto norma*” delle aree di trasformazione contengono indicazioni progettuali al fine di sviluppare un disegno organico che introduca qualità architettonica ed ambientale, mix funzionale e nodalità insediative nei quali il disegno dello spazio pubblico, l’architettura e la struttura ecosistemica siano concepiti come un unicum promuovendo un dialogo tra contesto storico e nuovi modelli all’interno dei borghi e delle aree urbane e promuovendo modelli sostenibili ed inclusivi.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- *PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato;*
- *estratto della tavola del POC alla scala opportuna e estratto di ortofocarta alla medesima scala;*
- *i dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica*
- *prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI*
- *la progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard*
- *modalità di attuazione*
- *condizioni alla trasformazione*
- *aspetti geologici, ambientali e sismici*
- *la matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell’ambiente*
- *prescrizioni archeologiche*
- *vincoli ambientali*

Il Piano Operativo Comunale concorre all’attuazione degli **obiettivi** e delle **strategie di sviluppo sostenibile** individuate dal PSIV, orientando gli interventi e le azioni di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, verso il miglioramento ed il consolidamento delle infrastrutture verdi e dei corridoi ecologici, al risparmio energetico ed al contenimento dei consumi, promuovendo, per le nuove edificazioni un uso razionale e responsabile della risorsa idrica.

3. Sintesi verifica di conformità al PIT con valenza di PPR, al PTC e al PSI delle previsioni copianificate

Il nuovo Piano Operativo comunale (POC) costituisce lo strumento attraverso il quale vengono declinate, approfondite e attuate le disposizioni della Strategia di Sviluppo Sostenibile contenuta nel vigente “*Piano Strutturale Intercomunale*” (PSI), nel rispetto della disciplina dello **Statuto del Territorio** dello stesso PSI. Quest’ultimo rappresenta, alla scala locale, la traduzione del “*Piano di Indirizzo Territoriale*” (PIT) con valenza di “*Piano Paesaggistico Regionale*” (PPR) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37/2015. Considerato che il PSI vigente è stato dichiarato conforme, a seguito della conclusione positiva della Conferenza Paesaggistica Regionale, sia ai principi della stessa LR 65/2014 sia alla disciplina statutaria del PIT/PPR, ne consegue che il nuovo POC, in quanto strumento attuativo e applicativo del PSI per le aree “PNS” (*Aree Strategiche interne al TU*) e “PNC” (*Aree esterne al TU*), risulti implicitamente conforme anche al PIT/PPR. Nei paragrafi che seguono sono descritti sinteticamente gli elementi ed i contenuti di conformità delle “*Previsioni oggetto di copianificazione*” definite e disciplinate dal nuovo POC alla pianificazione territoriale sovraordinata, con esplicito riferimento al PSI e al PIT/PPR.

Di seguito, fermo restando che le verifiche di coerenza sono state già svolte nell’ambito del procedimento di formazione del PSI, sono riportate in estratto, ai fini delle necessarie verifiche di coerenza e conformità, nella presente fase di formazione del nuovo POC, le diverse disposizioni che complessivamente risultano avere diretta interazione con il territorio del Comune di Palaia.

Di particolare interesse per la formazione del nuovo POC di Palaia risultano gli “*Obiettivi di qualità*” e le corrispondenti “*Direttive correlate*” definite dal PIT/PPR per l’**Ambito di paesaggio 08 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera”**, territorio nel quale ricade il Comune di Palaia, nonché le “*Prescrizioni*” e “*Prescrizioni d’uso*” riferite ai “*Beni paesaggistici*” formalmente riconosciuti ricadenti nel territorio comunale, secondo la preliminare ricognizione già effettuata dal PSI.

Per il nuovo POC di Palaia sono stati selezionati gli “*Obiettivi di qualità*” da perseguire e le corrispondenti “*Direttive correlate*” da applicare, aventi effettiva attinenza alla realtà comunale in questa sede interessata:

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

3.2 - salvaguardare e mantenere, nelle Colline Pisane settentrionali a prevalenza di colture legnose, la riconoscibilità e l’integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), la diversificazione culturale data dall’alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati,

*seminativi semplici e pioppete, una maglia agraria fitta o medio-fitta, e la continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi; mantenere, inoltre, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di **Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita** (individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).*

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geo-strutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle **colline ad est di Palaia (nodi secondari)**; nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

4.5 - tutelare integralmente le residue aree di calanchi, presso **Toiano nell'alta valle del Torrente Roglio**, anche attraverso la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo e mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi.

Ai fini della verifica di conformità per le diverse previsioni oggetto della “Conferenza di Copianificazione”, del **14/05/2026**, individuate dal nuovo POC di Palaia, sotto si riporta una **tabella-matrice** che mette a confronto le singole previsioni con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate di cui sopra, indicando in forma sintetica i seguenti contenuti di controllo verifica della coerenza alla Disciplina d'uso definita per l'Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera” del PIT/PPR PIT/PPR:

X = NON ATTINENTE / NON APPLICABILE

La previsione non presenta elementi di relazione con l'obiettivo di qualità o la direttiva considerata e non risulta pertanto valutabile ai fini della verifica di coerenza.

0 = ATTINENTE CON EFFETTI NON SIGNIFICATI

La previsione presenta attinenza con l'obiettivo di qualità o la direttiva considerata, ma non produce effetti rilevanti o apprezzabili alla scala locale e alla dimensione operativa di riferimento.

+ = COERENTE E ATTUATIVA

La previsione risulta coerente con l'obiettivo di qualità o la direttiva considerata e ne costituisce elemento di declinazione e attuazione alla scala locale e alla dimensione operativa.

- = CRITICA / IN CONTRASTO

La previsione, pur risultando attinente all'obiettivo di qualità o alla direttiva considerata, presenta elementi di contrasto o di potenziale indebolimento rispetto ai contenuti della disciplina nel PIT/PPR.

Previsioni del nuovo PO e Disciplina d'uso Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera”

Nuovo POC	Obiettivo 3	Obiettivo 4		Sintesi
Id.	3.2	4.2	4.5	
PA03c	x	x	+	☺
PA04c	x	+	+	☺
PA05c	+	+	x	☺
PA06c	+	+	x	☺
PA09a	x	x	x	☹
PA10a	x	x	x	☹

La sintesi è espressa mediante indicatori grafici (faccine) che rappresentano la valutazione complessiva della coerenza, sulla base della prevalenza dei giudizi attribuiti ai singoli obiettivi.

Valutazione positiva = ☺

Valutazione neutra/marginale = ☹

Valutazione critica = ☹

L'analisi condotta mediante la tabella-matrice di confronto tra le previsioni del nuovo POC e gli obiettivi di qualità e le direttive della Disciplina d'uso dell'**Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera”** del PIT/PPR evidenzia, nel complesso, un quadro di coerenza generale delle scelte pianificatorie proposte.

La maggior parte delle previsioni esaminate risulta infatti caratterizzata da valutazioni positive, riconducibili a elementi di coerenza e di attuazione degli obiettivi paesaggistici, ovvero da valutazioni di attinenza con effetti non significativi alla scala locale. Tali previsioni contribuiscono, direttamente o indirettamente, al perseguimento delle finalità di tutela, valorizzazione e qualificazione del paesaggio definite dal Piano Paesaggistico Regionale. Alcune previsioni presentano invece una limitata incidenza rispetto agli obiettivi considerati, risultando prevalentemente non attinenti o con effetti marginali. Tali interventi, pur non assumendo un ruolo determinante nell'attuazione delle direttive paesaggistiche, non evidenziano elementi di criticità o di contrasto con la disciplina vigente. Dall'analisi complessiva non emergono situazioni caratterizzate da incoerenze strutturali o da rilevanti elementi di conflitto con gli obiettivi di qualità paesaggistica, tali da compromettere l'impianto generale delle scelte pianificatorie. Alla luce delle valutazioni espresse, il nuovo POC, per le aree oggetto di copianificazione, può pertanto ritenersi complessivamente coerente con il PIT/PPR, in quanto orientato al rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti, alla tutela delle componenti identitarie del territorio e alla promozione di uno sviluppo compatibile con il contesto ambientale e territoriale di riferimento.

Per quanto riguarda la **verifica alla disciplina dei “Beni paesaggistici” formalmente riconosciuti** la definizione e le modalità di corretta identificazione dei suddetti beni sono contenute nell'elaborato denominato *“Riconoscizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice” (Elaborato 7B)* che costituisce parte integrante e sostanziale della disciplina di piano.

Nel Comune di Palaia risultano presenti sia *“Beni paesaggistici”* vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo diretto**), sia, attraverso l'attività ricognitiva già svolta dal PSI della Valdera, *“Beni paesaggistici”* vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge – ex Galasso) che sono i seguenti:

- *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);*

- *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D. Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lett. g, D.Lgs. 42/2004).*

Si precisa che a differenza dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (vincolo diretto) la cui corretta delimitazione cartografica è contenuto specifico del PIT/PPR e delle relative schede ricognitive, la rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo indiretto – ex Galasso**) contenuta negli elaborati cartografici del PIT/PPR e quindi nel PSI (*salvo le fattispecie dei parchi, delle zone di interesse archeologico, e delle zone gravate da usi civici*), ha valore meramente ricognitivo e l'individuazione dei suddetti beni deve essere effettuata, caso per caso, a fronte della verifica dei requisiti indicati all'**Elaborato 7B** dello stesso PIT/PPR.

Nei *“Progetti norma”* predisposti dal nuovo PO per ogni singola *“Previsione oggetto di copianificazione”* è verificata puntualmente (**la sintesi è nella sottostante tabella**), l'eventuale interferenza con i *“Beni paesaggistici”* formalmente riconosciuti dal PIT/PPR, disciplinati e riferiti alle categorie di cui all'ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio precedentemente elencate:

<i>Area</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Art. 142, c. 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004</i>	<i>Art. 142, c. 1, lett. g, D.Lgs. 42/2004</i>
PA03c	Podere LA CERBANA	SI	NO
PA04c	VILLA LENA	NO	SI
PA05c	Podere CAPANNACCE	NO	SI
PA06c	Podere POGGIO DEI BIANCHI	NO	SI
PA09a	Podere SAN JACOPO	NO	NO

PA10a	AREA PRODUTTIVA	NO	NO
-------	-----------------	----	----

I “*Progetti norma*” individuano specifiche prescrizioni di qualificazione degli interventi, ovvero di mitigazione degli effetti ambientali e di corretto inserimento paesaggistico assicurando la conformità delle previsioni di che trattasi alla disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR.

A titolo esemplificativo riportiamo alcune “**Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI**” inserite per le aree vincolate, integrate con i rilievi di “carattere generale” e “puntuale” impartiti dalla Regione Toscana nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e recepiti nei “Progetti norma (PNC)”:

“il progetto dovrà adottare l’approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l’impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche”.

“la nuova volumetria dovrà evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico, rispettare i caratteri strutturali del paesaggio e l’orientamento elio-termico, essere coerente con la topografia dei luoghi e ridurre i movimenti di terra”;

“l’intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche del nuovo fabbricato”;

“la nuova edificazione, che sarà collocata al di fuori dell’area a vincolo paesaggistico, dovrà essere indirizzata al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storico-testimoniale”.

“il progetto dovrà garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi vegetazionali, con particolare riferimento alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, che dovranno costituire elementi ordinatori dell’assetto progettuale e dell’inserimento paesaggistico dell’intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all’interno dell’ambito”.

“la localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l’adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici”.

“i parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano”.

“Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l’infiltrazione delle acque meteoriche”.

4. Sintesi verifica di conformità al PIT con valenza di PPR, al PTC e al PSI delle previsioni per le aree strategiche (PNS) all’interno del Territorio Urbanizzato

Ai fini della verifica di conformità per i **Progetti norma per le aree strategiche (PNS)** individuate dal nuovo POC di Palaia, in coerenza con gli obiettivi delle schede strategiche PSIV, sotto si riporta una **tabella-matrice** che mette a confronto le singole previsioni con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate di cui sopra, indicando in forma sintetica i seguenti contenuti di controllo verifica della coerenza alla Disciplina d’uso definita per l’Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera” del PIT/PPR PIT/PPR:

X = NON ATTINENTE / NON APPLICABILE

La previsione non presenta elementi di relazione con l’obiettivo di qualità o la direttiva considerata e non risulta pertanto valutabile ai fini della verifica di coerenza.

0 = ATTINENTE CON EFFETTI NON SIGNIFICATIVI

La previsione presenta attinenza con l'obiettivo di qualità o la direttiva considerata, ma non produce effetti rilevanti o apprezzabili alla scala locale e alla dimensione operativa di riferimento.

+ = COERENTE E ATTUATIVA

La previsione risulta coerente con l'obiettivo di qualità o la direttiva considerata e ne costituisce elemento di declinazione e attuazione alla scala locale e alla dimensione operativa.

- = CRITICA / IN CONTRASTO

La previsione, pur risultando attinente all'obiettivo di qualità o alla direttiva considerata, presenta elementi di contrasto o di potenziale indebolimento rispetto ai contenuti della disciplina nel PIT/PPR.

Nuovo POC	Obiettivo 3	Obiettivo 4		Sintesi
Id.	3.2	4.2	4.5	
PNS1	+	x	x	😊
PNS2	+	x	x	😊
PNS3	+	x	x	😊
PNS4	+	x	x	😊
PNS5	+	x	x	😊
PNS6	+	x	x	😊
PNS7	+	x	x	😊
PNS8	+	x	x	😊
PNS9	+	x	x	😊
PNS10	+	x	x	😊
PNS11	+	x	x	😊
PNS12	+	x	x	😊
PNS13	+	x	x	😊
PNS13.2	+	x	x	😊
PNS14	+	x	x	😊
PNS15	x	+	x	😊
PNS16	+	x	x	😊
PNS17	+	x	x	😊
PNS18	+	x	x	😊
PNS19	+	x	0	😐

La sintesi è espressa mediante indicatori grafici (faccine) che rappresentano la valutazione complessiva della coerenza, sulla base della prevalenza dei giudizi attribuiti ai singoli obiettivi.

Valutazione positiva = 😊

Valutazione neutra/marginale = 😐

Valutazione critica = 😞

L'analisi condotta mediante la tabella-matrice di confronto tra le previsioni del nuovo POC e gli obiettivi di qualità e le direttive della Disciplina d'uso dell'**Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno, Pisa, Pontedera”** del PIT/PPR evidenzia un quadro di coerenza generale delle scelte pianificatorie proposte con il PIT/PPR, in quanto orientate al rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti, alla tutela delle componenti identitarie del territorio e alla promozione di uno sviluppo compatibile con il contesto ambientale e territoriale di riferimento.

Nei “*Progetti norma per le aree strategiche (PNS)*” predisposti dal nuovo PO per ogni singola previsione è verificata altresì, puntualmente (**la sintesi è nella sottostante tabella**), l'eventuale interferenza con i “*Beni*

paesaggistici” formalmente riconosciuti dal PIT/PPR, disciplinati e riferiti alle categorie di cui all'ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio precedentemente elencate:

<i>Area</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Art. 142, c. 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004</i>	<i>Art. 142, c. 1, lett. g, D.Lgs. 42/2004</i>
PNS1	L'antico Magazzino	NO	NO
PNS2	Via Nuova	NO	NO
PNS3	Via Venezia	NO	NO
PNS4	I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella	NO	NO
PNS5	Baccanella: Le Serre, via Santa Maria Assunta	NO	NO
PNS6	Podere Cepitaio Ovest e Est	NO	NO
PNS7	Montanelli	NO	NO
PNS8	Il Poggettino	NO	NO
PNS9	Il nuovo crinale – Via Piana - Alle falde del Poggiale	NO	NO
PNS10	Le Fornacine	NO	NO
PNS11	Il versante di Bucale	NO	NO
PNS12	Il Poggio e Via di Carbonaia	NO	NO
PNS13	Il Poggio sul versante nord est	NO	NO
PNS13.2	Il parcheggio all'ingresso di Colleoli	NO	SI
PNS14	Botraccio	NO	NO
PNS15	L'ingresso alla frazione di Chiecinella	NO	NO
PNS16	Il parcheggio all'ingresso di Alica	NO	NO
PNS17	Il parcheggio all'ingresso della Montacchita	NO	NO
PNS18	Il Borgo di Villa Saletta	articolo 136 del D.Lgs. 42/2004	
PNS19	Il Borgo di Toiano	NO	NO

Per quanto riguarda infine la “**verifica alla disciplina del PSI**”, le strategie generali del Piano Strutturale Intercomunale delineano uno scenario complessivo che fa da guida sulle strategie di sviluppo sostenibile del territorio allargato riferito all'Unione della Valdera. Una “*vision*” guidata da scelte che puntano alla sostenibilità nelle azioni delle politiche pubbliche, nelle scelte sui sistemi della mobilità sostenibile, l'incentivo alla transizione ambientale dei comparti economici esistenti e la gestione sostenibile del territorio agricolo e naturale.

Il PSI delinea un progetto complessivo del territorio che si muove nella forma di un vero e proprio Piano Strategico che si basa su 4 *Vision* declinate in una serie di *Strategie*:

- *vision: Intermodalità della mobilità e delle reti*
 - *strategie: Promozione della mobilità dolce/sostenibile*
Razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete
 - *vision: Rigenerazione dei sistemi insediativi*
 - *strategie: Perequazione urbana e territoriale*
- Riuso dei vuoti

- *vision: Valorizzazione del Territorio Rurale*
- *strategie: Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio*
Agricoltura come presidio del territorio
- *vision: Innovazione del sistema produttivo e culturale*
- *strategie: Integrazione del sistema culturale*
Consolidamento aree industriali sovralocali

In particolare le azioni specifiche individuate dal PSI nell'ambito del territorio comunale di Palaia sono:

- *valorizzazione e riuso degli edifici produttivi dismessi per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante;*
- *valorizzazione e implementazione dei percorsi escursionistici di area vasta e GPN;*
- *valorizzazione dei percorsi storici e dei nuclei storici dei borghi;*
- *recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- *promozione e gestione delle aree forestali;*
- *valorizzazione delle aree tartufigene;*
- *Polo Turistico Palaia is ... Toscana.*

Ai fini della verifica di conformità delle previsioni oggetto di “*Conferenza di copianificazione*” e disciplinate “*Progetti norma per le aree strategiche (PNS)*”, si rileva che tutte le “*previsioni*” risultano coerenti con il quadro strategico di riferimento, in quanto in linea con le Visioni, le Strategie e le azioni individuate dal Piano (*Tav. STR0 - Schema dell'articolazione delle visioni, strategie e azioni*), nonché conformi alla Disciplina di Piano e agli obiettivi specifici previsti per il territorio comunale. Le previsioni proposte risultano pertanto idonee al perseguimento degli obiettivi di sviluppo territoriale sostenibile, di riqualificazione e valorizzazione del contesto insediativo e ambientale.

TITOLO II – COERENZA DEL PIANO OPERATIVO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA (PTCP)

1. Il PTC di Pisa

Con Delibera di Consiglio Provinciale di Pisa n. 7 del 16/03/2022 è stato approvato l'adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale - PPR della Regione Toscana e alla L.R. 65/2014 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa - definitiva approvazione agli esiti della conferenza paesaggistica regionale (art.19 e art. 31 L.R. 65/2014 e art. 21 disciplina del piano di PIT/PPR. La conferenza Paesaggistica ha dichiarato adeguato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. nr. 37 del 27/03/2015.

Il PTCP è articolato in Sistemi territoriali locali provinciali che costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie della Provincia di Pisa che a sua volta ha aggregato i territori comunali in due sistemi e, più precisamente:

- il “**Sistema territoriale locale della Pianura dell'Arno**” che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;
- il “**Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali**” che comprende i Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Lari, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme, Chianni, Lajatico; Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittmo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e Castelnuovo V.C.

Nell'ambito dei sistemi territoriali provinciali, il **Comune di Palaia**, appartenente “**Sub-sistema delle Colline della Valdera**”, gravita per lo più sul sistema della pianura dell'Arno ed in particolare sul sistema produttivo e dei servizi di Pontedera.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuate nel Piano per le quali si prevede l'attuazione da parte dei Comuni interessati. I temi e gli obiettivi generali e di sviluppo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale coinvolti dal **Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera** e dal presente POC, sono i seguenti:

- *tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- *tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- *sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- *miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- *valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio;*

- integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali;
- uso sostenibile delle risorse essenziali;
- conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;
- valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;
- miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

2. Indirizzi del POC e coerenza con il PTC

In merito alle specifiche ed ai dettagli dell'analisi di coerenza del POC con i principali indirizzi del PTC di Pisa, il Piano Operativo è stato redatto in coerenza con i principali indirizzi del PTC in quanto:

- *prevede la definizione e riqualificazione dei margini urbani con la disciplina delle “aree strategiche (schede norma PNS)” nonché la salvaguardia e valorizzazione, con gli “ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale (schede norma AVRA)”, degli spazi agricoli periurbani, volta al contenimento di trasformazioni e utilizzazioni improprie suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.*
- *contiene una specifica disciplina volta alla gestione del patrimonio edilizio esistente al fine di definirne la trasformabilità edilizia ed urbanistica in relazione ai valori presenti, singoli o d'insieme. Sono stato inoltre individuate aree soggette ad interventi di riqualificazione urbana (schede norma PNRF).*
- *definisce le specifiche condizioni alle trasformazioni, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici.*
- *contiene specifici studi in relazione alla fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi, nonché le relative misure di prevenzione e mitigazione dei rischi, ai sensi della normativa vigente.*
- *prevede che le trasformazioni urbanistiche in territorio rurale (schede norma PNC e recupero del PEE) siano attuate previo rispetto di determinate condizioni alla trasformazione, volte alla tutela del valore identitario del patrimonio territoriale.*
- *prevede forme di tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici.*
- *prevede interventi connessi alla ricettività turistica del territorio (schede norma PNC).*
- *nel definire le strategie di sviluppo del territorio rurale persegue obiettivi per il sistema territoriale attraverso una disciplina specifica volta a conservare i caratteri di ruralità.*
- *definisce un dimensionamento delle aree produttive di beni e di servizi. Nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi sono individuate in continuità con quelle esistenti.*
- *contiene una specifica disciplina orientata alla tutela e disciplina del patrimonio territoriale, con particolare riferimento alla tutela dei beni paesaggistici.*
- *non prevede centri per la grande distribuzione commerciale.*

Inoltre nelle Norme Tecniche di Attuazione, il POC recepisce all'art. 58 “Le aree boscate” parte della disciplina dettata dagli artt. 29 e 30 del PTC della Provincia di Pisa.

IL PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Michele Borsacchi / ArubaPEC S.P.A.