



# Comune di Ponsacco

Provincia di Pisa

SINDACO

Francesca Brogi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Andrea Tognoni

UFFICIO DI PIANO

Cristina Donati, Paolo Ferroni  
Renzo Manetti, Chiara Turini e Luca Neri

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE

Chiara Turini

## piano operativo

### Relazione di coerenza con il PS e il PTC e di conformità al PIT-PPR

PROGETTO URBANISTICO

*Riccardo Luca Breschi - coordinatore  
con*

Luca Agostini

REDAZIONE DI VAS

Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI

Fabio Mezzetti

STUDI IDRAULICI

Simone Pozzolini

ANALISI TESSUTI URBANI E CLASSIFICAZIONE

PATRIMONIO EDILIZIO

Teresa Arrighetti

DISPOSIZIONI PER IL PROGRAMMA DI ABBATTIMENTO

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Teresa Arrighetti

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO NEL

TERRITORIO RURALE

Michela Fiaschi e Caterina Fusi

INDAGINI ARCHEOLOGICHE

Antonio Alberti



# Doc.6



## **Indice generale**

Premessa.....	4
1. La coerenza con il Piano Strutturale.....	5
2. La coerenza con il PTC della Provincia di Pisa.....	15
2.2 Verifica di coerenza con il PTC.....	17
APPENDICE 1 - Confronto delle NTA del PO con le discipline del PIT-PPR.....	20
APPENDICE 2 - Scheda della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico.....	32

## Premessa

Con la deliberazione n.37 del 27 marzo 2015, il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) che ha sostituito a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n.32 del 16.06.2009. Ai sensi dell'art. 20, comma 1 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, il nuovo Piano Strutturale (PS) del Comune di Posacco è conformato alla disciplina statutaria del PIT-PPR, *“perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 145 del Codice”*.

Il PTC della Provincia di Pisa è stato approvato con DCP n.7 del 16/03/2022 e adeguato al PIT-PPR e alla LR 65/2014 del PTC della provincia di Pisa con 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 - PPRC).

La presente relazione contiene gli elementi per verificare la conformità del Piano Operativo del Comune di Ponsacco alla disciplina statutaria del piano paesaggistico regionale e per verificare la coerenza dello stesso PO con gli obiettivi e i contenuti del PTC della Provincia di Pisa e del PS.

## 1. La coerenza con il Piano Strutturale

Il Comune di Ponsacco è dotato di Piano Strutturale adottato con DCC n.59 del 20/12/2018 e approvato con DCC n. 82 del 28/12/2022. Il PS è stato redatto ai sensi della LR 65/2014 e in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n.37 del 27/03/2015.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con DCC n. 25 del 17/04/2009 e con DCC n. 68 del 30/11/2009. Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di diverse varianti.

La redazione del Piano Operativo, avviata concretamente dopo l'adozione del PS, ha potuto avvalersi delle analisi e degli approfondimenti/aggiornamenti del quadro conoscitivo intrapresi per il nuovo Piano Strutturale: a tale quadro di conoscenze si rinvia per quanto riguarda le indagini, le rappresentazioni, le considerazioni relative alla struttura e alle caratteristiche del territorio comunale. Per il Piano Operativo è stato effettuato uno specifico lavoro di approfondimento delle conoscenze su quattro versanti, come indicato in un apposito paragrafo della relazione illustrativa:

a) l'aggiornamento e l'integrazione della schedatura e della classificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, articolato in tre parti:

1. gli edifici e i complessi edilizi del centro storico di Ponsacco con la revisione della specifica schedatura redatta per il Regolamento Urbanistico,
2. gli edifici e i complessi edilizi ricadenti nel territorio urbanizzato ma all'esterno del centro storico con la revisione e l'integrazione della specifica schedatura redatta per il Regolamento Urbanistico
3. gli edifici e i complessi edilizi di valore storico testimoniale ricadenti nel territorio rurale che non erano stati oggetto di alcuna schedatura nel Regolamento Urbanistico;

b) la schedatura delle architetture contemporanee di significativo interesse che ha portato anche alla definizione di specifiche procedure di valutazione degli interventi che li riguardano;

c) l'analisi dei tessuti urbani di recente formazione condotta attraverso:

- una dettagliata schedatura delle caratteristiche dei tessuti insediativi corrispondenti ai

tessuti storici e ai seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: TR.2, TR.4, TR.6, TR.7, TPS.2,

- l'analisi e la rappresentazione, in cartografie di sintesi, di alcuni specifici caratteri degli insediamenti e dei tessuti urbani: morfologia, densità, tipologie edilizie, spazi aperti e aree dismesse, complessità funzionale, margini e affacci.

d) un'indagine dettagliata, condotta d'intesa con la competente Soprintendenza, sulle risorse archeologiche del territorio comunale che ha dato origine a una relazione, a una schedatura e a una cartografia di localizzazione dei siti di potenziale interesse archeologico.

La conformità del PS al PIT-PPR ha reso e rende più facile e diretto il confronto fra i due strumenti urbanistici comunale e la conseguente verifica di coerenza.

Le 3 unità territoriali organiche elementari UTOE individuate dal PS, che costituiscono gli ambiti di riferimento su cui impostare una progettazione urbanistica organica, finalizzata alla riqualificazione delle loro componenti interne, sono le seguenti:

- **UTOE 1 - Il capoluogo** che include il sistema urbano di Ponsacco ed il territorio agricolo della pianura urbanizzata che lo circonda fino al limite della circonvallazione sud-ovest;
- **UTOE 2 - Val di Cava** che comprende il territorio agricolo in destra del f.Era e la frazione di Val di Cava che gravita prevalentemente sull'area urbana di Pontedera;
- **UTOE 3 - La collina** che individua la parte sud del territorio comunale a carattere rurale con i rilievi collinari che delimitano e separano i fondovalle del f.Cascina e del f.Era.

Su questa suddivisione territoriale viene verificato e definito il dimensionamento e la localizzazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PO.

Di seguito si elencano gli obiettivi generali del Piano Strutturale per le tre UTOE a cui il PO è chiamato a dare coerente attuazione:

### **UTOE 1 - Il capoluogo**

#### **Territorio rurale**

- tutelare gli elementi di connessione ecologica costituiti dai corsi d'acqua (in particolare Cascina ed Era) e dalle aree fluviali ad esse connesse e mantenere la funzione di filtro tra territorio rurale e territorio urbano svolta dalle aree agricole periurbane e dal sistema dei parchi;
- mitigare le condizioni di rischio idraulico, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione

del suolo, la manutenzione dei corsi d'acqua e delle opere idrauliche e mediante l'individuazione di interventi strutturali per contenere i fenomeni di esondazione;

- tutelare i manufatti e le testimonianze di valore storico architettonico ed archeologico presenti nel territorio rurale che circonda l'abitato di Ponsacco;

- promuovere le attività agricole produttive e le coltivazioni integrate con il sistema insediativo urbano, tipiche degli ambiti periurbani che caratterizzano il territorio rurale di questa UTOE;

contenere il fenomeno della dispersione insediativa e mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti;

- recuperare le relazioni consolidate fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia del sistema urbano;

ampliare la rete dei percorsi della mobilità lenta in particolare lungo gli argini dei corsi d'acqua, anche ai fini turistici ed escursionistici.

### **Territorio urbanizzato**

- difendere e consolidare il profilo produttivo della città e del Comune con un forte sostegno all'innovazione degli apparati e dei processi produttivi, e con una coerente azione di adeguamento degli insediamenti artigianali ed industriali specializzati secondo le linee indicate all'art. 28;

- valorizzare il ruolo del centro storico e delle aree storicizzate adiacenti non solo come luoghi della memoria collettiva ed urbana ma come vitali spazi di relazione e di attività commerciale, artigianale e di servizio,

- promuovere una diffusa azione di riqualificazione delle aree urbane di recente formazione diversificata in relazione ai caratteri dei tessuti ed agli obiettivi fissati dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee,

- qualificare i principali assi di attraversamento urbano e le funzioni commerciali, terziarie e di servizio che vi si addensano,

- rifunzionalizzare la città degli insediamenti dismessi e sottoutilizzati, riqualificare e rigenerare le aree degradate urbane, elevare la qualità e le prestazioni della "città pubblica", rinnovare il patrimonio edilizio esistente anche di recente formazione;

- connettere in una logica di sistema e di reti ecologiche il sistema dei parchi e le aree a verde urbano, gli attraversamenti fluviali, i poli dei servizi di interesse pubblico,

potenziare il sistema delle attrezzature scolastiche e dare una dimensione sovracomunale al parco dello sport previsto nella parte sud del capoluogo,

- riqualificare i margini urbani associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi,
- rispondere alla domanda di edilizia sociale, alle esigenze di riqualificazione urbana, alla costruzione e manutenzione della città pubblica sperimentando pratiche innovative ed un efficace partenariato pubblico-privato nell'attuazione del piano,
- promuovere e diffondere modelli e pratiche ecosostenibili ed ecoefficienti nelle costruzioni edilizie e sostenere un'efficace azione di sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto ed inefficiente anche se di recente formazione.

## **UTOE 2 - Val di Cava**

### **Territorio rurale**

- tutelare gli elementi di connessione ecologica costituiti dal corso del f.Era e dalle aree fluviali ad esso connesse;
- mitigare le condizioni di rischio idraulico, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e la manutenzione dei corsi d'acqua e l'individuazione di interventi strutturali per contenere i fenomeni di esondazione;
- migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche mediante la ricostituzione di elementi vegetali puntuali e lineari,
- tutelare i manufatti e le testimonianze di valore storico architettonico ed archeologico presenti nel territorio rurale;
- promuovere le attività agricole produttive e le coltivazioni integrate con il sistema insediativo urbano, soprattutto nelle adiacenze del nucleo di Val di Cava;
- conservare e, ove necessario, recuperare le relazioni consolidate fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia del sistema urbano;
- potenziare la rete dei percorsi della mobilità lenta in particolare lungo gli argini dei corsi d'acqua ed in direzione della parte nord del capoluogo;
- individuare e perimetrare le funzioni non agricole presenti nel territorio rurale, a partire da quelle indicate in tav. P.05, e disciplinarvi gli interventi ammissibili con la finalità di rimuovere od attenuare le situazioni di non compatibilità paesaggistica ed ambientale.

### **Territorio urbanizzato**

- migliorare i collegamenti viarii e ciclo pedonali con il capoluogo,

- rafforzare il ruolo e le autonome dotazioni di funzioni e servizi della frazione,
- contenere gli interventi di trasformazione nei limiti indicati dalla recente Variante n.20 al vigente Regolamento Urbanistico,
- favorire l'aggregazione dei due poli fondativi della frazione di Val di Cava (Giardino e La Ripa) con interventi di ricucitura viaria e la previsione di un 'area di servizi nella zona intermedia,
- promuovere la riqualificazione delle aree urbane con previsioni diversificate in relazione ai caratteri dei tessuti ed agli obiettivi fissati dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee,
- rafforzare la dotazione di servizi commerciali e terziari ed elevare la qualità e le prestazioni dei servizi pubblici potenziandoli e mettendoli in relazione fra loro;
- riqualificare i margini urbani associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi,
- rinnovare il patrimonio edilizio esistente anche di recente formazione e promuovere e diffondere modelli e pratiche ecosostenibili ed ecoefficienti nelle costruzioni edilizie.

### **UTOE 3 - La collina**

#### **Territorio rurale**

- tutelare e favorire la fruibilità degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare e valorizzare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici, in primo luogo i corsi d'acqua, e le zone di valore ambientale e naturalistico,
- preservare la stabilità idrogeologica del territorio, con corretti interventi di regimazione superficiale delle acque e promuovendo la tutela delle coperture boschive e delle tipiche sistemazioni agrarie della collina arborata,
- promuovere e valorizzare l'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi (agriturismo, turismo naturalistico, enogastronomico, culturale, ecc.) e delle attività di filiera,
- promuovere la valorizzazione e la fruizione turistico ambientale del territorio collinare secondo il modello integrato e sostenibile indicato all'art. 29,
- salvaguardare e riqualificare paesaggisticamente le visuali e i percorsi panoramici mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei cono di visuale,
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale (manufatti edilizi e spazi

scoperti) nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi tradizionali e preservandone le specifiche caratteristiche morfologiche nei rapporti col territorio circostante;

- tutelare e valorizzare la maglia stradale storica, anche per l'organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico e per la promozione della valenza panoramica e paesaggistica dei tracciati viari.

### **Territorio urbanizzato**

- destinare il limitato dimensionamento previsto dal PS ad interventi di potenziamento ed adeguamento sia delle destinazione residenziale che della destinazione turistico-ricettiva ammettendo nel territorio urbanizzato dell'UTOE l'equivalenza delle due funzioni.

Il PS, nell'ambito del territorio urbanizzato, individua i seguenti progetti prioritari di riqualificazione e rigenerazione urbana:

- *la valorizzazione del centro storico,*
- *il recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati,*
- *la riqualificazione degli assi urbani del commercio,*
- *la creazione ed il potenziamento di poli urbani e di servizi,*
- *la sistemazione paesaggistica dei margini urbani.*

Sono sinteticamente indicati gli obiettivi dei progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

La valorizzazione del centro storico va perseguito salvaguardando l'identità ed i valori storico culturali ed architettonici del nucleo originario di Ponsacco e delle aree adiacenti e promuovendo coerenti azioni finalizzate a rafforzare le destinazioni residenziali e per servizi e soprattutto il tessuto di attività commerciali ed artigianali che caratterizza.

Il recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati è da perseguire con prioritaria attenzione alle aree ed agli insediamenti produttivi abbandonati e sottoutilizzati, collocati in contesti inidonei e non suscettibili di trasformazioni utili a destinazioni produttive. Fermo restando che gli interventi di riqualificazione urbana interessano in modo generalizzato le aree urbane consolidate, le aree urbane da riqualificare e le aree urbane da consolidare e riqualificare indicate all'art. 12 comma 8, le aree suscettibili di interventi di recupero e di riordino si concentrano prevalentemente nei seguenti ambiti:

- 1) gli insediamenti produttivi e terziari individuati nella Variante n.6 al RU e contestuale Variante n.2 al PS (anno 2012),
- 2) le appendici dei tessuti sfrangiati di margine,

3) i tessuti misti ad elevata compresenza di funzioni residenziali e produttive.

Il PO individua e perimetra, all'interno degli insediamenti e dei tessuti sopraindicati, le aree degradate, definisce le condizioni di degrado ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014 e vi disciplina gli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- elevare la qualità degli insediamenti sia per le dotazioni di infrastrutture, di spazi di relazione e di servizi che sotto il profilo dell'assetto urbanistico e dell'immagine architettonica,
- prevedere, ove necessario, interventi di diradamento e /o di delocalizzazione dei volumi esistenti connessi anche ad interventi di trasformazione urbanistica,
- semplificare le procedure attuative.

La riqualificazione degli assi urbani del commercio, interessa i principali assi viari di attraversamento della città, l'asse nord-sud e l'asse ovest-est. indicati all'art. 27 c.5 e rappresentati in tav. P.05. Il progetto di riqualificazione degli assi deve mirare a: elevare la qualità e l'attrattività degli insediamenti commerciali e per servizi che vi prospettano sulla base anche delle indicazioni dell'art. 29 della Disciplina del PIT-PPR; riordinare e rafforzare i principali addensamenti di funzioni dotandoli di aree di sosta veicolare e di spazi di relazione; qualificare con interventi di arredo urbano i margini stradali e promuovere la realizzazione di una rete di percorsi per la mobilità lenta.

La creazione ed il potenziamento di poli urbani e di servizi, è un progetto finalizzato a consolidare la struttura reticolare e policentrica del sistema insediativo urbano attraverso il potenziamento e, ove assenti, la creazione di centralità urbane e di poli specializzati di attrezzature scolastiche e di servizi, di aree a verde e sportive alla scala del quartiere o della frazione. Come indicato nella tav. P.05 il progetto interessa i seguenti nuclei: il centro de Le Melorie; l'area produttiva specializzata; il quartiere nord della città attorno al parco urbano; il quartiere sud nelle aree limitrofe allo stadio ed alle attrezzature scolastiche; il quartiere est posto oltre il ponte sul Cascina; la frazione di Val di Cava nel tratto che unisce via Cavalcanti e via Terracini. Il Piano Operativo oltre a precisare la localizzazione dei poli urbani e di servizi sopraindicati ed a disciplinarne l'attuazione, può individuare ulteriori nuclei abitati e porzioni del territorio urbanizzato che richiedono specifici progetti di insediamento e di coordinamento di aree e strutture di interesse collettivo.

La riqualificazione dei margini urbani, da perseguire con azioni coerenti di riordino, completamento e cucitura dei tessuti urbani sfrangiati e degradati sul confine fra città e campagna con prioritaria attenzione ai seguenti margini urbani indicati nella tav. P.05: i margini

est de Le Melorie e dell'area produttiva; i margini nord, sud-ovest e del quartiere est del capoluogo; il margine sud di Val di Cava.

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle indicazioni del PS relative agli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana sopraindicati, commisurandoli all'arco temporale di validità del piano. Si fa presente che l'ultimo dei progetti sopraindicati (la riqualificazione dei margini urbani) nel Piano Operativo è incluso fra i progetti di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale in quanto è visto soprattutto in relazione al territorio rurale aderente alla struttura urbana ma esso dà comunque coerente attuazione alle indicazioni soprarichiamate del Piano Strutturale.

Il PS tutela il territorio del Comune di Ponsacco ed il suo patrimonio territoriale attraverso le invarianti strutturali, verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT-PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti, e ove necessario implementandole sulla base delle analisi e delle indagini contenute nel quadro conoscitivo.

Il Piano Strutturale, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR, individua quindi quattro invarianti strutturali nel territorio di Ponsacco, identificandole in:

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

La **coerenza del PO al PS** si sostanzia nei seguenti aspetti e contenuti del Piano Operativo:

- il rispetto e la coerente adesione agli obiettivi generali del Piano Strutturale ed in particolare agli obiettivi della salvaguardia dell'integrità fisica del territorio e dell'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici; della tutela dei valori paesaggistico ambientali delle aree collinari; della conservazione e valorizzazione della struttura insediativa storica; della difesa del territorio rurale e delle attività agricole; il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta; la promozione di uno sviluppo economico sostenibile (art.2 PS)
- il coerente perseguimento degli specifici obiettivi di tutela del patrimonio territoriale e l'applicazione delle regole di conservazione, di uso dei suoi elementi costitutivi espresse negli

indirizzi e nelle prescrizioni relative alle invarianti strutturali individuate dal PS (artt. 7 ed 8 del PS)

- il conseguente riconoscimento nel PO e nelle sue discipline delle componenti del patrimonio territoriale come individuate nell'art.8 comma 3 della Disciplina del PS e come individuate sulla tav. P01. In particolare il Piano Operativo, in relazione agli elementi costitutivi delle quattro strutture del patrimonio territoriale, provvede a:

*a) struttura idrogeomorfologica*

- tutelare ed elevare l'efficienza del reticolo idrografico,
- salvaguardare le aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi,

*b) struttura ecosistemica*

- tutelare gli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica con specifico riferimento al corridoio ecologico fluviale dell'Era e del Cascina, alla vegetazione ripariale dei due corsi d'acqua, alle aree boscate delle zone collinari,

*c) struttura insediativa*

- individuare e disciplinare gli insediamenti storici,
- verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1954, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali,
- indicare il perimetro delle emergenze storico architettoniche e delle aree storicamente e funzionalmente connesse a tali emergenze e disciplinarvi gli usi e gli interventi ammissibili,
- precisare la localizzazione e definire le modalità di intervento sui manufatti e sulle testimonianze di cultura civile e rurale,
- verificare, d'intesa con la competente Soprintendenza, la consistenza e il valore dei siti e delle aree di interesse archeologico e definire conseguentemente le modalità e le procedure di attuazione degli interventi ammissibili nelle stesse aree,
- precisare le disposizioni di tutela relative alle tracce della centuriazione romana,

*c) struttura agroforestale*

- disciplinare gli interventi di trasformazione morfologica dei suoli agricoli con la finalità di conservare e mantenere le tipiche sistemazioni idraulico agrarie dei rilievi collinari ed i tratti originari dei paesaggi e degli assetti agrari della pianura e dei fondovalle.

Nella Norme di attuazione del Piano Operativo sono chiaramente leggibili i riferimenti agli indirizzi del PS sia per la tutela del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari e di valore del territorio comunale sia per una coerente e sostenibile attuazione delle strategie di sviluppo di livello comunale e sovracomunale. Oltre ai puntuali riferimenti alle NTA citati in precedenza in relazione alla tutela delle quattro strutture del patrimonio territoriale, si segnala le seguenti parti delle norme del PO in cui si addensano maggiormente i riferimenti alle indicazioni del Piano Strutturali e alle disposizioni del PIT-PPR:

- il Capo 2 del Titolo I delle NTA ove sono disciplinati la valutazione e il monitoraggio degli effetti ambientali delle trasformazioni del PO, il dimensionamento insediativo e i criteri per l'applicazione degli standard urbanistici e il soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali pubbliche,
- il Capo 3 del Titolo II delle NTA con l'articolata precisazione della ristrutturazione edilizia in coerenza con le recenti modifiche introdotte nella legislazione nazionale e regionale,
- il Titolo III delle NTA che detta disposizioni in relazione alla classificazione e alla disciplina del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, ovvero antecedente al 1954,
- il Capo 1 del Titolo IV delle NTA che suddivide e disciplina i tessuti storici in due zone in coerenza con le indicazioni del PS: la zona A1 che individua il centro storico di Ponsacco; la zona A2 che individua le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni;
- la sezione III del capo 2 del Titolo IV delle NTA che disciplina le aree degradate e i tessuti urbani misti che sono le aree deputate ad accogliere alcuni degli interventi di recupero, di riqualificazione e rigenerazione urbana,
- il Capo 2 e il Capo 3 del Titolo V delle NTA che definiscono le linee della disciplina delle aree rurali in riferimento alle specifiche indicazioni del Capo 3 del Titolo IV della LR 65/2014 e sulla base della suddivisione del territorio non urbanizzato in aree rurali (E1, E2, E3, E4 e EA),
- il Titolo VIII delle NTA che detta norme di tutela paesaggistica e ambientale, declinando le disposizioni del PIT-PPR riferite a beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, e che indica nel dettaglio, sulla base degli indirizzi del PS, i progetti di recupero paesaggistico ambientale,
- il Titolo IX delle NTA che definisce le condizioni per la sostenibilità generale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nonché la fattibilità geologica idraulica e sismica degli stessi interventi di trasformazione.

## 2. La coerenza con il PTC della Provincia di Pisa

La Provincia di Pisa con Delibera di Consiglio Provinciale di Pisa n.7 del 16/03/2022 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento adeguandolo al piano di indirizzo territoriale - PPR della Regione Toscana e alla L.R. 65/2014 con 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/PPRC).

IL PTC assume lo Statuto del territorio del PIT-PPR, di cui all'art. 6 della LR 65/14, e riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Le invarianti del PTC di Pisa, coerenti con le invarianti del PIT sono individuate nei due sistemi territoriali locali rispettivamente all'art.12 ed all'art.15 e relative alle differenti risorse e per sistemi funzionali. L'insieme delle invarianti, dei sistemi territoriali e funzionali, dei criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali e i relativi livelli minimi e prestazionali di cui ai capi successivi del presente Titolo costituiscono lo Statuto del territorio. Le invarianti del PTC, coerenti con le invarianti del PIT, in taluni casi ne approfondiscono i livelli di conoscenza e di tutela del paesaggio.

Il piano recependo gli obiettivi del PIT assume:

- gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale,
- gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni,
- gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini,

Gli obiettivi generali del PTC sono quindi:

- a - la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b - la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c - lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse;
- d - il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e - la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f - l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine persegue nell'esercizio delle funzioni ad esso attribuiti dalla LR 65/2014:

- a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- b) la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- c) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori;
- d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- e) lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:

Nella parte iniziale della Disciplina di PTC vengono fissate le disposizioni generali, nel TITOLO I è contenuto lo Statuto del Territorio e nel TITOLO II sono presenti le strategie dello sviluppo sostenibile dove vengono dettati anche i criteri e gli indirizzi per il territorio rurale e per il sistema della mobilità.

## 2.2 Verifica di coerenza con il PTC

Tenuto conto degli obiettivi e degli elaborati del PTC, la **verifica di coerenza del PO al PTC** si concentra sui seguenti specifici obiettivi e contenuti dello strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Pisa:

- coerenza con gli obiettivi generali della variante PTC mutuati dal suo complessivo adeguamento al PIT-PPR: **equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, innalzamento della qualità ecosistemica del territorio, salvaguardare e valorizzazione del carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali**. Tali obiettivi sono coerenti con l'obiettivo perseguito dal PO di adeguarsi alla legislazione regionale sopravvenuta e di conformarsi al PIT-PPR, secondo gli indirizzi del Piano Strutturale,
- coerenza con gli obiettivi specifici della variante PTC relativi al territorio provinciale e in primo luogo con l'obiettivo della tutela della **permanenza dei caratteri paesaggistici del territorio della Provincia di Pisa**, con particolare riferimento ai collegamenti paesistico-ambientali, ossia ai corridoi ecologici fluviali, e alla tutela degli elementi strutturali della rete ecologica con particolare riferimento alle aree boscate e agli elementi naturali di pregio, inclusi gli elementi vegetali presenti in area urbana e periurbana. La coerenza è verificabile nelle norme del PO relative ai corsi d'acqua e agli ambiti fluviali e ai relativi progetti di recupero paesaggistico ambientale (artt. 115 e 118 delle NTA del PO), nelle norme delle aree rurali e periurbane (zone E1, E2, E3, E4 e EA di cui agli artt. 74-79 delle NTA del PO) e nelle norme per gli elementi naturali di pregio (artt. 116 delle NTA del PO):
- coerenza con l'obiettivo specifico di **ridurre i fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio**, in particolare di prevenire le situazioni di **fragilità idraulica**. La coerenza è verificabile nelle norme del PO relative ai corsi d'acqua, alla fattibilità geologico, sismica ed idraulica e alle previsioni di opere di regimazione idraulica (artt. 126-130 delle NTA del PO),
- coerenza con gli obiettivi specifici della **valorizzazione delle attività agricole e del territorio rurale**, nel rispetto dei principi di sostenibilità e compatibilità ambientale. La coerenza è verificabile nelle norme del PO relative alla disciplina del territorio rurale (Titolo V delle NTA del PO),
- coerenza con gli obiettivi specifici di **migliorare la mobilità di persone, merci, informazioni e servizi** e di promuovere **la realizzazione di una rete per la mobilità dolce** da integrare con la rete infrastrutturale e con i percorsi naturalistici, per garantire un sistema alternativo della

mobilità, più efficiente e sostenibile. La coerenza è verificabile nelle norme del PO relative alle infrastrutture per la mobilità contenute nel Titolo VII Capo 3 delle NTA ed in particolare negli artt. 107 e 112,

- coerenza con l'obiettivo di promuovere lo **sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio**, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse che incidono sul territorio, attuando la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici e il ricorso alle tecniche dell'edilizia sostenibile. La coerenza è verificabile nelle norme del PO relative alla sostenibilità delle trasformazioni contenute nel Titolo IX Capo 1 delle NTA.

### 3. Verifica della conformità al PIT-PPR

Il Piano Operativo del Comune di Ponsacco è stato impostato e redatto poco dopo il Piano Strutturale e per entrambi gli strumenti di pianificazione la coerenza e la conformità al PIT-PPR non sono stati assunti come meri adempimenti, ma come occasioni per innovare la struttura e i contenuti del piano, stabilendo in particolare uno stretto legame fra i due strumenti di pianificazione. Ciò in relazione soprattutto alla coerenza con l'impostazione ed i contenuti del Piano paesaggistico regionale.

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT-PPR entrano nella pianificazione comunale attraverso il Piano Strutturale: nella relazione di coerenza e di conformità del PS si dà dettagliatamente conto di tale rapporto. Dal Piano Strutturale gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT-PPR transitano e sono assorbiti e sviluppati nel Piano Operativo attraverso le dettagliate indicazioni e i diffusi indirizzi che il PS fornisce nella Disciplina del Piano. Il primo paragrafo di questa relazione dà conto delle modalità con cui il PO ha aderito ai contenuti della parte statutaria del PS e della sua parte strategica. Ciò ci consente, per la ravvicinata redazione dei due strumenti di pianificazione, di non ripetere in questo paragrafo la dettagliata analisi del rapporto PIT-PPR-PS e PS-PO rinviando rispettivamente al Doc. 5 del PS e alla prima parte di questa relazione per un esame del processo di conformazione del PO al PIT-PPR. In questa sede ci limitiamo a fornire una lettura del rapporto fra Piano Operativo e PIT-PPR mettendo in relazione, nella tabella dell'Appendice 1, i singoli articoli delle NTA del PO con i contenuti del PIT-PPR, ed in particolare con gli articoli ed i testi dei seguenti documenti del PIT:

- la Disciplina di Piano,
- la Disciplina dei beni paesaggistici,
- la Scheda dell'Ambito di paesaggio 08, ed in particolare con la sua disciplina di uso.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione più significativi nelle schede norma degli allegati 2A alle NTA viene fornita un'analisi delle aree di intervento e, ove necessario, una serie di indirizzi progettuali riguardanti gli aspetti paesaggistici degli interventi.

Nell'Appendice 2 viene riportata la scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR relativa a "Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco. (D.M. 06/10/1952 G.U. 239 del 1952)".

## **APPENDICE 1 - Confronto delle NTA del PO con le discipline del PIT-PPR**

PO	PIT-PPR		
Norme tecniche di attuazione	Disciplina del Piano	Disciplina dei beni paesaggistici Elaborato 8B	Scheda d'Ambito
<b>PARTE I – DISCIPLINE GENERALI</b>			
<b>TITOLO I – CARATTERI DEL PIANO</b>			
<b>CAPO 1 – Generalità</b>			
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo	Art.20		
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo	Art.20		
Art. 3 - Validità del Piano Operativo			
Art. 4 - Regolamento Edilizio			
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968			
Art. 6 - Poteri di deroga			
Art. 7 - Misure di salvaguardia			
<b>CAPO 2 – Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo</b>			
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica			
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano	Art.33		
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo			

<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>			
<b>CAPO 1 – Modalità di attuazione del Piano</b>			
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo			
Art. 12 - Piani attuativi			
Art. 13 – Interventi di rigenerazione urbana			
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati			
Art. 15 - Intervento edilizio diretto			
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione			
<b>CAPO 2 – Norme e definizioni di carattere generale</b>			
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche			
Art. 18 – Distanze			
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici			
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale			
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione			
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione			
Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi			
Art. 24 – Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento			
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile			
<b>CAPO 3 – Categorie di intervento urbanistico-edilizio</b>			

Art. 26 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione			
Art. 27 – Ristrutturazione edilizia			
<b>CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>			
Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni			
Art. 29 – Categorie funzionali			
Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso			
Art. 31 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco e per l'intrattenimento	Art.29		
<b>PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>			
<b>TITOLO III – LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>			
Art. 32 - Classi di valore degli edifici esistenti	Artt. 9-10	Art.4	Obiettivi 1.2
Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 1			Obiettivi 1.2
Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 2			Obiettivi 1.2
Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3			Obiettivi 1.2
Art. 36 – Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954			
Art. 37 – Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954	Artt. 9-10		Obiettivi 1.2
Art. 38 - Edifici non classificati successivi al 1954 ed architetture contemporanee di significativo interesse			
Art. 39 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica suscettibili di delocalizzazione			

Art. 40 – Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti	Artt. 9-10	Art.4	Obiettivi 1.2
<b>TITOLO IV – GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>			
<b>CAPO 1 – Tessuti storici</b>			
Art. 41 – Tessuti storici (A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento	Artt. 9-10	Art.4	
Art. 42 – Il centro storico di Ponsacco (A1)	Artt. 9-10		Obiettivi 1.2
Art. 43 – Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni (A2)	Artt. 9-10		Obiettivi 1.2
<b>CAPO 2 - Tessuti urbani di recente formazione</b>			
<b>Sezione I – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale</b>			
Art. 44 – Tessuti prevalentemente residenziali (B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline, modalità di attuazione degli interventi	Art. 9 c.3		
Art. 45 – Zone B1 – B2 - B3	Art. 9 c.3		
Art. 46 – Zone B4	Art. 9 c.3		
<b>Sezione II – Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva</b>			
Art. 47 – Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline, modalità di intervento	Art. 9 c.3		
Art. 48 – Zone D1.1 Tessuti a piattaforme industriali e artigianali	Art. 9 c.3		
Art. 49 – Zone D1.2 Tessuti a piattaforme commerciali	Art. 9 c.3		
Art. 50 – Zone D2.1 Insediamenti industriali e artigianali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi	Art. 9 c.3		
Art. 51 – Zone D2.2 Insediamenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi	Art. 9 c.3		

Art. 52 – Zone D2.3 Insediamenti direzionali e di servizio costituiti da edifici singoli	Art. 9 c.3		
Art. 53 – Zone D3 Aree per servizi ad autoveicoli	Art. 9 c.3		
Art. 55 – Zone D4 Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto	Art. 9 c.3		
Art. 55 – Edifici e complessi edilizi residenziali ricadenti nella zona produttiva (zone B5)	Art. 9 c.3		
<b>Sezione III – Aree degradate e tessuti urbani misti</b>			
Art. 56 – Individuazione delle aree degradate e classificazione degli interventi di riqualificazione	Art. 9 c.3		
Art. 57 – Gli interventi di riqualificazione edilizia	Art. 9 c.3		
Art. 58 – Gli interventi di riqualificazione insediativa e le zone BR	Art. 9 c.3		
<b>CAPO 3 – Aree inedificate nel territorio urbanizzato</b>			
Art. 59 – Aree non interessate da previsioni insediative (VR)			Obiettivi 1.1, 1.2, 1.5
Art. 60 - Aree a verde privato e parchi e giardini di particolare pregio (Vpreg)			Obiettivi 1.1, 1.5
Art. 61 – Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv)			
<b>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE</b>			
<b>CAPO 1 – Caratteri generali</b>			
Art. 62 – Identificazione ed articolazione del territorio rurale			
<b>CAPO 2 – Disciplina delle aree rurali</b>			
<b>Sezione I - Disposizioni generali</b>			
Art. 63 – Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento	Art. 11		

Art. 64 - Programma aziendale			
Art. 65 - Superfici fondiari minime			
Art. 66 – Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale	Artt. 8 - 11		Obiettivo 3.8
<b>Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni</b>			
Art. 67 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali			
Art. 68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale			
Art. 69 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale			
Art. 70 – Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola			
Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola			
Art. 72 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti			
Art. 73 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi	Art. 9 e 10		
<b>Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali</b>			
Art. 74 - Aree agricole della pianura urbanizzata (E1)	Art. 11	Art. 12	Obiettivi 1.5
Art. 75 - Aree agricole del parco fluviale del fiume Era (E2)	Art. 11	Art. 12	
Art. 76 - Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina (E3)	Art. 11	Art. 12	Obiettivi 1.5, 3.2 e 3.3
Art. 77 - Aree agricole della collina (E4)	Art. 11	Art. 12	Obiettivi 1.5, 3.2 e 3.3
Art. 78 – Aree agricole degli Ambiti periurbani (EA)	Art. 11		Obiettivi 1.3, 1.4

			1.5
Art. 79 – Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche			
<b>CAPO 3 – Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale</b>			
Art. 80 – Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione			
Art. 81 – Emergenze storico architettoniche (ES)			
Art. 82 - Insediamenti della campagna urbanizzata (CU)			
Art. 83 - Insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale (DE)			
Art. 84 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)			
<b>PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>			
<b>TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>			
<b>CAPO 1 – Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana</b>			
Art. 85 – Classificazione degli interventi di trasformazione urbana			
Art. 86 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)			Obiettivo 1.3 e 1.4
Art. 87 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR), a destinazione industriale e artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT)			Obiettivo 1.3 e 1.4
Art. 88 - Interventi di riqualificazione urbana (AR)			Obiettivo 1.7
Art. 89 – Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125-126 della LR 65/2014 (ARU)			Obiettivo 1.7

Art. 90 – Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) e a destinazione industriale e artigianale (ATP)			Obiettivo 1.3 e 1.4
Art. 91 – Aree di atterraggio funzionali alla rilocalizzazione di volumi e alla riqualificazione urbana (AA)			
Art. 92 – Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione			
<b>CAPO 2 – Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione</b>			
Art. 93 – Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione			
Art. 94 - Perequazione urbanistica			
Art. 95 - Compensazione urbanistica e credito edilizio			
Art. 96 - Perequazione territoriale			
Art. 97 – Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio			Obiettivo 1.6
<b>TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>			
<b>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale</b>			
Art. 98 - Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale. Definizione e norme generali			
Art. 99 - Aree per l'istruzione (Ie - Ip)			
Art. 100 - Aree per attrezzature di interesse comune (Ase - ASp)			
Art. 101 - Cimiteri e relative fasce di rispetto			
Art. 102 - Aree a verde pubblico (Ve - Vp) e per impianti sportivi (Vse - VSp)			
Art. 103 - Aree per parcheggi pubblici (Pe - Pp)			

Art. 104 – Edilizia sociale			
<b>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici e aree per la protezione civile</b>			
Art. 105 - Aree per impianti tecnologici (ITe - ITp)			
Art. 106 – Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile			
<b>CAPO 3 – Le infrastrutture per la mobilità</b>			
Art. 107 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare			Obiettivo 1.5
Art. 108 - Fasce di rispetto stradale			
Art. 109 - Distributori di carburante			
Art. 110- Verde di arredo stradale			
Art. 111 - Piazze			
Art. 112 – Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici	Art. 9 c.2 g		
Art. 113 - Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano			
<b>PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA</b>			
<b>TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO</b>			
<b>CAPO 1 – Norme di tutela paesaggistica ed ambientale</b>			
Art. 114 – Beni paesaggistici	Art. 14	Artt. 4, 7, 8 e 12	

Art. 115 – Corsi d’acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale	Art. 16	Art.8	Obiettivi 1.6
Art. 116 - Elementi vegetali in aree urbane e rurali	Art. 11		Obiettivo 1.7
Art. 117 – Beni di potenziale interesse archeologico			
<b>CAPO 2 – Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio</b>			
Art. 118 - Progetti di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale	Art. 34		
Art. 119 - Progetti di valorizzazione del sistema dei parchi urbani e territoriali	Artt. 8 e 16		
Art. 120 - Progetto di valorizzazione delle aree collinari			
Art. 121 - Progetto di salvaguardia degli ambiti periurbani	Art. 9		Obiettivi 1.3, 1.4
Art. 122 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani			
Art. 123 - Aree per opere di regimazione idraulica			
<b>TITOLO IX - SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA’ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA</b>			
<b>CAPO 1 – Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b>			
Art. 124 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia			
Art. 125 – Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	Art. 7		
<b>CAPO 2 – Fattibilità geologica idraulica e sismica</b>			
Art. 126 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica – Generalità	Art. 7		
Art. 127 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	Art. 7		
Art. 128 - Fattibilità in relazione al rischio di alluvioni ed all’invarianza idraulica a seguito	Art. 7		

dell'impermeabilizzazione dei suoli			
Art. 129 - Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica	<b>Art. 7</b>		
Art. 130 - Fattibilità in relazione agli aspetti sismici			

**APPENDICE 2 - Scheda della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**



## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9050150	90422	9050150_ID	D.M. 06/10/1952 G.U. 239 del 1952	PI	Ponsacco	197,80	8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta, nel suo insieme, costituisce una quadro naturale con cospicui effetti di particolare bellezza paesistica per l'abbondanza della massa arborea.									

**B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE**

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Il vincolo è caratterizzato da blandi rilievi, costituiti da sabbie sormontate da conglomerati, che si elevano dalla pianura alluvionale circostante. La presenza di un rilievo unitamente ad una ricca vegetazione e alla villa medicea conferisce un valore aggiunto al paesaggio.	Permanenza del valore.
Idrografia naturale		Rete di fossi e botri.	
Idrografia artificiale		Sistema di scoline.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Abbondanza della massa arborea di boschi.	Modesto poggio tra le pianure alluvionali dei Fiumi Era e Cascina interessato dalla Tenuta di Camugliano con maturi boschi di latifoglie (prevalentemente cerrete), nuclei di pini, giardino storico della Villa di Camugliano, viali alberati, alberi monumentali ed agroecosistemi a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico.	Permanenza del valore, con potenziali criticità legate all'utilizzo turistico della tenuta.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	La villa medicea, caratterizzata da quattro torrette angolari, e le case coloniche con gli annessi. Di rilievo il muro di cinta della villa che costeggia la strada della Valdera.	Permanenza del valore per quanto riguarda la villa medicea. Gli edifici rurali si presentano in stato carente di manutenzione. Alcuni di essi sono almeno in parte abbandonati.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Elementi di valore del paesaggio agrario sono: - la relazione tra villa medicea, parco e paesaggio coltivato circostante; - il contrasto tra bosco, disposto sulle modeste gibbosità che caratterizzano l'area, e coltivi, per lo più seminativi semplificati rispetto alla maglia tradizionale, nella parte di piano.	Possibile espansione degli impianti di arboricoltura da legno già presenti nella parte meridionale dell'area vincolata.
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Quadro naturale di cospicua bellezza paesistica.	Interessanti tutte le visuali verso l'area vincolata ed all'interno di essa.	Permanenza del valore.
Strade di valore paesaggistico			

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>	<p>1.a.1. Tutelare la conformazione geomorfologica del sistema fondovalle - rilievi collinari.</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole volte a tutelare la successione di crinali, versanti e fondovalle su cui sorgono i centri abitati, mantenendone i caratteri morfologici, anche attraverso la sua messa in sicurezza.</p>	
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Conservare gli attuali assetti della tenuta e i caratteristici rapporti tra aree forestali ed agroecosistemi.</p> <p>2.a.2. Conservare le aree forestali e mantenere i livelli di maturità e valore ecologico.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incentivare la redazione da parte dei proprietari della Tenuta di piani pluriennali di gestione forestale al fine di assicurare una gestione conservativa del bosco e dei suoi livelli di maturità e valore ecologico;</li> <li>- incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento/recupero degli agroecosistemi.</li> </ul>	<p>2.c.1. Divieto di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie.</p> <p>2.c.2. Sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie</p> <p>2.c.3. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco</p> <p>2.c.4. Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità del bosco della tenuta.</p>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (villa, annessi colonici, oratorio) che costituiscono il complesso mediceo, ivi incluse le aree libere che costituiscono pertinenza della villa e i relativi percorsi interni.</p> <p>3.a.2. Tutelare il giardino storico della Villa di Camugliano.</p> <p>3.a.3. Riqualificare le strutture rurali e di servizio realizzate con materiali precari e tecniche inadeguate.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali beni e che contraddistinguono la tenuta ivi incluse le sistemazioni agrarie, le strutture murarie pertinenziali ancora persistenti;</li> <li>- le aree che circondano tale complesso, da intendersi quale intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, fortemente interrelato al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> <li>- attivare incentivi ed azioni per il mantenimento del parco e del giardino storico;</li> <li>- garantire la tutela e la manutenzione della folta vegetazione presente nel parco della villa e degli elementi di corredo vegetazionale in filare.</li> </ul>	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- eventuali nuove strutture di servizio o di lavoro necessarie all'attività dell'azienda o finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere realizzate in luoghi non visibili dalle strade pubbliche e dai siti di interesse panoramico e utilizzando tecniche e materiali tradizionali o tecnologie innovative.</li> </ul>

	<p>3.a.4. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con il complesso mediceo della Villa di Camugliano ed il parco.</p> <p>3.a.5. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.b.3. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- gli assetti colturali.</li> </ul> <p>3.b.4. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico);</li> <li>- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; (direttiva specifica da inserire se pertinente al vincolo);</li> <li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue.</li> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale;</li> <li>- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.</li> </ul>	<p>3.c.2. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantito l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.</li> </ul> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune).</li> </ul>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso' percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso l'area vincolata ed all'interno di essa con particolare attenzione alla percezione del complesso che si gode dalle strade di maggior traffico</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>

<p>4.b.1. Individuare i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico-percettivo che si aprono verso l'area vincolata ed all'interno di essa.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche.</li> </ul>	<p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>
---	--