



COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO STRUTTURALE

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

Indagini geologiche ed idrauliche

STUDIO GEOPROGETTI

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Alberto Frullini

Giovane Professionista

Dott. Geol. Roberto Mattei

STUDIO CROCE ENG.

Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche

P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Analisi socio-economiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico

Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato



Adozione

Data: Novembre 2017

Approvazione

DT

Documenti

03

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A.

Piano Strutturale
Comune di Casciana Terme Lari
(Pisa)



DT03 – Norme Tecniche di Attuazione

TIT. I - NORME DI CARATTERE GENERALE	5
ART. 1 – FINALITÀ, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	5
ART. 2 – LEGISLAZIONE VIGENTE E ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	7
ART. 3 – IL QUADRO CONOSCITIVO, AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	8
ART. 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	9
ART. 5 – INDIRIZZI DEL PIANO STRUTTURALE PER I PIANI DI SETTORE.....	11
ART. 6 – EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE E NORME DI SALVAGUARDIA	14
ART. 7 – ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE DI CASCIANA TERME LARI.....	17
TIT. II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE.....	20
ART. 8 – DIRETTIVE E PRESCRIZIONI AMBIENTALI: METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	20
8.1 - Suolo e sottosuolo.....	21
8.2 - Acqua.....	22
8.3 - Aria.....	26
8.4 - Clima acustico.....	27
8.5 - Rifiuti.....	27
8.6 - Energia.....	28
8.7 - Salute umana.....	29
8.8 – Ambiente, natura e biodiversità'.....	30
8.9 - Paesaggio.....	31
ART. 9 – INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI, FRAGILITÀ DEL TERRITORIO E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.....	35
9.1 - <i>Attitudine alla trasformazione dei suoli: salvaguardie</i>	35
9.1.1 - Salvaguardie dell'Assetto Idraulico	35
9.1.2 - Salvaguardie dell'Assetto Idrogeologico	37
9.1.3 - Salvaguardie dell'Assetto Geomorfologico	39
9.2 - <i>Indirizzi per il nuovo Piano Operativo: indirizzi discendenti dal Piano Gestione Rischio Alluvione (P.G.R.A.) del Bacino del Fiume Arno</i>	41
9.3 - <i>Indirizzi per il nuovo Piano Operativo: criteri generali di trasformabilità in relazione alle Classi di Pericolosità definite nel P.S. ai sensi del D.P.G.R. 53/R</i>	43
9.3.1 - Pericolosità Geologica.....	43
9.3.2 - Pericolosità Idraulica.....	45
9.3.3 - Pericolosità sismica	51
9.4 - <i>Normative sovraordinate</i>	53
9.4.1 - Norme di attuazione del PAI del Bacino del Fiume Arno	53
9.4.2 - Norme di attuazione del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) del Bacino del Fiume Arno	55
9.4.3 - Condizioni imposte dalla L.R. 21/05/2012 n.21	57
TIT. III - STATUTO DEL TERRITORIO	62
ART. 10 - PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI E PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	62
ART. 11 - INVARIANTE STRUTTURALE I: I CARATTERI IDRO-GEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	64
ART. 12 - INVARIANTE STRUTTURALE II: I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO	66
ART. 13 - INVARIANTE STRUTTURALE III: IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	68
ART. 14 - INVARIANTE STRUTTURALE IV: I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGRO AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	71
TIT. IV - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	73
ART. 15 – ORGANIZZAZIONE SISTEMICA DEL PIANO STRUTTURALE	73
ART. 16 – SISTEMA E SUB-SISTEMI TERRITORIALI DELLA PIANURA (P).....	77
16.1 - <i>Sub-sistema agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone</i>	77
16.1.a INSEDIAMENTO MINORE del Crossodromo (IP1).....	85

16.2 - <i>Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina</i>	88
16.2.a – INSEDIAMENTO MINORE dei Laghi di San Ruffino (IP2)	96
16.2.b – INSEDIAMENTO MINORE di Le Muraiole (IP3)	98
16.3 - <i>Sub-sistema Urbano della Piana del Fosso Zannone</i>	101
16.3.a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano-Casine-Spinelli (UP1).....	104
16.3.b – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (UP2).....	108
16.3.c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade (UP3)	111
16.3.d – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano (UP4).....	113
16.4 - <i>Sb-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina</i>	117
16.4.a – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale de La Capannina (UP5).....	120
16.4.b – U.T.O.E. a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale di Prunetta (UP6).....	122
ART. 17 – SISTEMA E SUB-SISTEMI TERRITORIALI DELLA COLLINA (C)	125
17.1 - <i>Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco</i>	125
17.1.a – INSEDIAMENTO MINORE di Orceto (IC1).....	134
17.1.b – INSEDIAMENTO MINORE di Gramugnana (IC2).....	136
17.2 - <i>Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi</i>	140
17.3 - <i>Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree</i>	150
17.3.a – INSEDIAMENTO MINORE di San Frediano (IC3).....	158
17.3.b – INSEDIAMENTO MINORE di Fichino (IC4).....	161
17.4 - <i>Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari</i>	164
17.4.a – INSEDIAMENTO MINORE di Gello Mattaccino (IC5)	166
17.5 - <i>Sub-sistema urbano della collina</i>	169
17.5.a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari (UC1)	172
17.5.b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Terme (UC2).....	175
17.5.c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli-Ripoli (UC3)	179
17.5.d – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta (UC4).....	182
17.5.f – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari (UC5).....	184
17.5.g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino (UC6).....	186
17.5.h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano (UC7)	188
17.5.i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Collemontanino (UC8).....	190
17.5.l – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Parlascio (UC9)	192
17.5.m – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Ceppato (UC10)	195
17.5.n – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Sant’Ermo (UC11)	197
TIT. V - STRATEGIE DI SVILUPPO: SISTEMI E SUB-SISTEMI FUNZIONALI	199
ART. 18 SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA TERRITORIALE.....	199
18.1 - <i>Sub-sistema funzionale del sottobacino del Era</i>	199
18.2 - <i>Sub-sistema funzionale del sottobacino del Bientina</i>	199
18.2 - <i>Sub-sistema funzionale del sottobacino del Valdarno Inferiore</i>	200
ART. 19 SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA COMUNALE	201
19.1 - <i>Sub-sistema funzionale dell’Antifossetto</i>	201
19.2 - <i>Sub-sistema funzionale del Fiume Cascina</i>	202
19.3 - <i>Sub-sistema funzionale del Fosso Crespina</i>	202
19.4 - <i>Sub-sistema funzionale della Fossa Nuova</i>	202
19.5 - <i>Sub-sistema funzionale del Fosso Reale Zannone</i>	202
19.6 - <i>Sub-sistema funzionale del Torrente Borra</i>	203
19.7 - <i>Sub-sistema funzionale del Torrente Ecina</i>	203
19.8 - <i>Sub-sistema funzionale del Torrente Tora</i>	203
ART. 20- SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA SOVRACOMUNALE.....	204
20.1 - <i>Sub-sistema funzionale dei servizi</i>	204
20.2 - <i>Sub-sistema funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità</i>	205
20.3 - <i>Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche</i>	206
ART. 21 SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE	207
21.1 - <i>Sub-sistema funzionale dei servizi</i>	207

21.2 - Sub-sistema funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità	208
21.3 - Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche.....	208
ART.22 SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A SCALA SOVRACOMUNALE	210
22.1 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali.....	210
22.2 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole	211
22.3 - Sub-sistema funzionale delle attività turistiche.....	211
ART.23 SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE A SCALA COMUNALE	213
23.1 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali.....	213
23.2 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole	213
23.3 - Sub-sistema funzionale delle attività turistiche.....	214
TIT. VI- DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE	215
ART. 24 – NUOVE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE	217
ACRONIMI, SIGLE ED ABBREVIAZIONI	220

TIT. I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale

- 1 Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione territoriale che definisce le scelte strategiche per il governo del territorio di livello comunale, che discendono dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. Esso si compone del Quadro conoscitivo, dello Statuto del territorio e delle Strategie dello sviluppo sostenibile.
- 2 Il Quadro Conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del territorio e a supportare le Strategie dello sviluppo sostenibile.
- 3 Lo Statuto del territorio contiene, specificando rispetto al P.I.T./P.P.R. e al P.T.C.P.:
 - A) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali;
 - B) la perimetrazione del territorio urbanizzato di seguito definito anche territorio urbano;
 - C) l'eventuale individuazione di ambiti di pertinenza paesaggistica dei centri e dei nuclei storici;
 - D) la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.P.;
 - E) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;
 - F) i riferimenti statutari per l'individuazione delle U.T.O.E. e per le relative strategie.
- 4 Le Strategie dello sviluppo sostenibile definiscono:
 - A) l'individuazione delle U.T.O.E.;
 - B) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse U.T.O.E.;
 - C) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per U.T.O.E. e per categorie funzionali;
 - D) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali articolati per U.T.O.E.;
 - E) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali per la qualità degli insediamenti urbani e per l'attuazione delle politiche per la casa, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

- F) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socio-economico e gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico- ambientale o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli stessi;
- G) gli eventuali ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e gli eventuali ambiti per la localizzazione di interventi di competenza provinciale;
- H) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- I) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione

- 1 Il Piano Strutturale è redatto secondo quanto stabilito dalla LR n. 5/2014 e persegue le direttive e le prescrizioni correlate del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico e, approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 e la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Pisa in vigore.
- 2 Il Piano Strutturale fa proprie, inoltre, le previsioni degli altri strumenti di pianificazione vigenti o in corso di approvazione e sovraordinati, di natura sia urbanistica che economica e di tutela delle risorse, ed in particolare:
 - A) Piano regionale di sviluppo – P.R.S.;
 - B) Piano di indirizzo energetico regionale – PIER;
 - C) Programma regionale di azione ambientale – P.R.A.A.;
 - D) Piano per l’assetto idrogeologico dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno - P.A.I. e il P.G.R.A.;
 - E) Piano di Sviluppo Rurale – P.S.R.;
 - F) Normativa sul commercio in sede fissa;
 - G) Piano Provinciale di gestione dei rifiuti;
 - H) Piani delle attività estrattive e Piani delle attività estrattive di recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili regionali e provinciali (P.R.A.E., P.R.A.E.R., P.A.E.R.P.);
 - I) Piano Sanitario Regionale;
 - J) Piano Regionale per gli impianti di distribuzione carburanti;
 - K) Piano Regionale di Protezione Civile;
 - L) Disposizione in materia di linee elettriche ed impianti elettrici.
- 3 Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti N.T.A., si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

Art. 3 – Il Quadro Conoscitivo, aggiornamento del Quadro Conoscitivo e dello stato di attuazione del Piano Strutturale

- 1 Il Quadro Conoscitivo predisposto rappresenta una parte costitutiva del Piano Strutturale e si pone in relazione biunivoca con l'insieme degli obiettivi assunti per il perseguimento dello "sviluppo sostenibile"; il Quadro Conoscitivo, unitamente agli obiettivi, determina le scelte e gli orientamenti del Piano Strutturale. L'elenco degli elaborati del Quadro Conoscitivo è riportata al successivo art.7.
- 2 L'insieme degli obiettivi può essere modificato o integrato a seguito di un aggiornamento o di una verifica del Quadro Conoscitivo. Gli uffici comunali, per le rispettive competenze, sono tenuti a un periodico monitoraggio e a provvedere ad adeguarlo di conseguenza al fine di controllare lo stato di attuazione del Piano Strutturale ed eventualmente segnalare alla Amministrazione Comunale le variazioni del Quadro Conoscitivo che possono comportare l'opportunità di apportare modifiche al Piano Strutturale. Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare al fine di verificare:
 - A) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
 - B) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
 - C) il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
 - D) l'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.
- 3 Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale si avvarrà dell'apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) in coerenza con quello regionale e con quello provinciale; l'accessibilità a detto servizio da parte dei cittadini dovrà essere garantita secondo modalità che verranno stabilite d'intesa con il Garante dell'informazione e della partecipazione, la Regione Toscana e la provincia di Pisa nel quadro degli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento a quanto definito dalla LR n. 65/2014 in riferimento alla gestione dei SIT e alla partecipazione dei cittadini e dei soggetti sociali.
- 4 Il dimensionamento del Piano Strutturale si attua con il Piano Operativo in maniera progressiva nel tempo. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla data di approvazione del presente Piano Strutturale, il Comune verifica l'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali, desunte dal dimensionamento complessivo, e le relaziona alle risorse ambientali. L'attuazione del dimensionamento dovrà prevedere nel P.O. contestuale riduzione o eliminazione delle criticità delle risorse e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alla sostenibilità degli interventi, in accordo con gli enti e i soggetti gestori dei servizi, attraverso meccanismi perequativi e l'attuazione degli interventi da parte degli operatori privati e pubblici.

Art. 4 – Modalità di attuazione del Piano Strutturale

- 1 Il Piano Strutturale si attua mediante il Piano Operativo così come definito all'art.95 della L.R. 65/2014, che a sua volta definisce e regola gli strumenti attuativi di livello inferiore suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.
- 2 Per la predisposizione del Piano Operativo e degli altri atti di governo del territorio di carattere attuativo, il Piano Strutturale si esprime attraverso:
 - A) lo Statuto del Territorio, definito attraverso le Invarianti Strutturali a scala comunale, organizzate secondo il P.I.T./P.P.R. regionale, relativamente alle risorse, alle prestazioni e agli obiettivi individuati per le stesse;
 - B) gli Obbiettivi, gli Indirizzi programmatici e le Strategie di sviluppo nel loro complesso individuati per i Sistemi, sub sistemi territoriale e funzionali e per le U.T.O.E. in cui si articola il Piano Strutturale;
 - C) le Prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei Sistemi Territoriali e Funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
 - D) le Salvaguardie come definite al successivo all'art. 6.
- 3 Il Piano Strutturale individua la “perequazione urbanistica” come uno degli strumenti della pianificazione urbanistica del Piano Operativo (P.O.), dei Piani Attuativi (P.A.) e dei Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) finalizzata a garantire maggiore efficacia alla pianificazione medesima. La perequazione urbanistica consiste in una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese all'interno degli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica. Gli ambiti possono essere continui o discontinui. Nel primo caso, che può comprendere anche ipotesi di aree non finite ma funzionalmente collegate dal fatto che una delle due costituisce l'area per la concentrazione degli standard del comparto, a tutti i suoli compresi all'interno del comparto viene attribuita una stessa potenzialità edificatoria, indipendentemente dalle effettive destinazioni urbanistiche delle singole parti che comporranno il comparto e che verranno determinate dal disegno urbano dell'Atto di Governo del territorio. Nel secondo caso, utilizzato per lo più in presenza di volumi impropri presenti nel tessuto urbano da delocalizzare per ragioni di riqualificazione urbana, ai comparti disgiunti viene attribuita una diversa potenzialità edificatoria da stabilirsi anche in relazione alla SUL preesistente, e che comunque verrà valutata in sede di P.O., all'interno del dimensionamento disponibile. In questo secondo caso attraverso incentivi compensativi fra le proprietà dei due comparti si tende a riequilibrare all'interno della città aree fondiarie destinate ad edificazione e aree non fondiarie da destinare a spazi pubblici, accrescendo in tal modo la qualità urbana della città. La perequazione urbanistica consente altresì di acquisire gratuitamente al Comune le aree per opere pubbliche evitando l'esproprio per pubblica utilità.

- 4 Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione gli interventi entro un termine fissato dal P.O., il Comune potrà procedere alla attuazione del P.O. attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Il Piano Strutturale, inoltre, introduce all'interno dei propri strumenti di attuazione elementi di "perequazione urbanistica sociale" tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione ed in quelle di recupero, quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani e di favorire una maggiore integrazione sociale.

Art. 5 – Indirizzi del Piano Strutturale per i Piani di Settore

1 Oltre agli Strumenti di pianificazione urbanistica di cui al precedente art. 4 comma 3, il presente Piano Strutturale potrà trovare attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti di settore dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici di seguito indicati:

A) Disciplina del Commercio in sede fissa

Il Piano per le attività del commercio in sede fissa oltre a rispettare le norme contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente dovrà rispettare i seguenti obiettivi e indirizzi, che potranno essere maggiormente specificato nel P.O.:

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

B) Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

Contestualmente all'adozione del P.O. deve essere redatta una carta dell'accessibilità urbana contenente i seguenti elementi:

- a) stato di fatto dell'accessibilità agli spazi ed alle attrezzature pubbliche;
- b) previsione degli interventi tesi all'annullamento delle barriere architettoniche presenti negli spazi pubblici esistenti;
- c) criteri generali per la riduzione delle barriere architettoniche nella progettazione urbana ed edilizia;

d) verifica della non presenza di barriere architettoniche negli edifici pubblici e nelle aree pubbliche nel loro complesso, in fase di attuazione o progettazione.

C) Regolamento e Piano per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile

Il Comune di Casciana Terme Lari ospita già sul proprio territorio, antenne/ripetitori di telefonia mobile (Tav. QC 02c e 02d). Il Comune attraverso il Regolamento e il Piano per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile, approvati rispettivamente con D.C.C. 13/2017 e 12/2017, definisce specifiche prescrizioni in merito all'ubicazione ed alle modalità di installazione degli stessi; in particolare detti ripetitori devono trovare ubicazione prevalentemente su spazi pubblici, mentre non possono essere localizzati sui crinali collinari, o in zone di particolare pregio paesaggistico o presso siti di importanza storica e archeologica. La progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazione deve seguire gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Regolamento e nel Piano Territoriale per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile.

D) Regolamento energetico:

Il Comune di Casciana Terme Lari attraverso il P.O., dovrà regolamentare le modalità di installazione degli strumenti di produzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare si dovrà distinguere nettamente la produzione di energia per autoconsumo, dalla produzione di energia come attività produttiva. Per quest'ultima tipologia d'intervento si dovrà fare riferimento alle disposizioni di legge regionale, escludendo tutte le zone di particolare pregio paesaggistico e, laddove sono consentibili, gli impianti dovranno sempre essere subordinati ad una valutazione comunale di inserimento paesistico in funzione della tipologia degli stessi. Per quanto concerne invece la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo questa dovrà essere favorita e incentivata con particolari accorgimenti e/o esclusioni per edifici di particolare pregio storico-architettonico sia nei centri che nel territorio aperto, privilegiando in questi casi soluzioni meno invasive. Dovranno essere dettate opportune salvaguardie in tema di geotermia onde evitare danni alle acque termali. Per le nuove costruzioni il Piano Operativo dovrà favorire quegli interventi coordinati a livello urbanistico (all'interno di PA o PUC) ovvero quelli che integrano l'impianto di produzione energetica all'interno dei progetti stessi.

E) Piano di classificazione acustica:

Il nuovo Comune di Casciana Terme Lari dispone di due piani di classificazione acustica, quello relativo al territorio dell'ex Comune di Lari approvato con D.C.C. n.62 del 29.09.2004, e quello relativo al territorio dell'ex Comune di Casciana Terme approvato con D.C.C. n. 8 del 30.03.2005 e modificato con la Variante approvata con D.C.C.n. 38 del 26/10/2016, in seguito alla realizzazione di un edificio scolastico nel centro abitato di Casciana Terme.

In concomitanza della redazione del nuovo Piano Operativo i due piani dovranno essere omogeneizzati e aggiornati in funzione dell'assetto urbanistico del nuovo Comune secondo le vigenti disposizioni di legge.

F) Piano della Protezione Civile:

il Comune di Casciana Terme Lari già dispone di un Piano di Protezione civile ai sensi della LR n.67/2003 e s.m.e i.: il piano è stato redatto dalla Unione Valdera e riguarda 15 Comuni fra cui Casciana Terme Lari; esso è stato adottato dalla G.U. con D.G.U. n. 67 del 16.04.2014 e approvato con D.G.U. n. in data 12.06.2015. Il Comune di Casciana Terme Lari da un lato dovrà nella redazione del nuovo Piano Operativo tenere in considerazione i vincoli e le prescrizioni contenute nel suddetto Piano e al tempo stesso quest'ultimo dovrà, se necessario, essere aggiornato in base alle nuove destinazioni urbanistiche in collaborazione con gli organi sovracomunali della Unione Valdera;

G) Regolamento polizia rurale:

vigente solo per l'ex Comune di Lari, approvazione Delibera di C.C. n.33 del 11/04/2006, esso dovrà essere rivisitato ed esteso al territorio dell'ex-Comune di Casciana Terme.

Nella redazione del P.O. si dovrà tener conto, oltre che dei suddetti piani, anche delle disposizioni contenute nei seguenti regolamenti:

H) Regolamento polizia urbana:

approvato Delibera di C.C. n.56 del 30/11/2015;

I) Regolamento comunale per lo svolgimento di attività rumorose temporanee e transitorie in luogo pubblico o aperto al pubblico:

valido solo per il territorio dell'Ex-Comune di Lari e approvato con D.C.C. n.62 del 29/09/2004;

J) Regolamento comunale per lo svolgimento di attività temporanee con l'impiego di macchinari o impianti rumorosi:

valido solo per il territorio dell'Ex-Comune di Casciana Terme e approvato con D.C.C. n.13 del 31/03/2003.

Art. 6 – Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia

- 1 Il Piano Strutturale non ha carattere conformativo dell'uso del suolo. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale, cioè Piano Operativo e altri atti di governo del territorio gerarchicamente subordinati.
- 2 Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani, patti territoriali e programmi di settore a livello sovracomunale, ed in particolare di quanto previsto all'art. 88 comma 7 lettera c e 90 comma 7 lettera b della L.R. n. 65/2014.
- 3 Fino all'approvazione del nuovo Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Strutturale restano in vigore le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti purché non in contrasto con la Disciplina del P.T.C.P., del P.I.T./P.P.R., con lo Statuto del territorio e con le Strategie di sviluppo del presente Piano Strutturale, con le normative di carattere geologico idraulico riferite alle classi di pericolosità individuate nelle tavole del presente piano, nonché alle salvaguardie di cui al punto 9.1. In particolare si applicano le seguenti norme di salvaguardia rispetto alle previsioni dei R.U. vigenti di Casciana Terme e di Lari:
 - A) territorio urbanizzato (secondo il Piano Strutturale):
 - a) per quanto concerne le zone omogenee A restano in vigore le norme già contenute nei R.U. vigenti dei due ex Comuni;
 - b) per quanto concerne gli edifici non ricompresi nelle zone omogenee A ma individuati all'interno dello Statuto del Territorio come Invariante Strutturale di cui all'art.13 delle presenti norme e individuati nelle Tavv. PG01c e PG01d, sino alla adozione del nuovo P.O. sono possibili tutti gli interventi già consentiti nei due Regolamenti Urbanistici vigenti;
 - c) sul patrimonio edilizio non di pregio storico-architettonico soggetto a intervento diretto sono consentiti tutti gli interventi previsti dai R.U. vigenti dei due ex Comuni, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica; per quest'ultimo tipo d'intervento sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione del presente Piano Strutturale;
 - d) per quanto concerne i Piani di recupero, purché presentati precedentemente alla data di adozione del presente Piano Strutturale, gli stessi potranno proseguire il loro iter secondo i parametri dei vigenti R.U.;
 - e) per quanto concerne i Piani di Recupero, pure presentati dopo la data di adozione del presente Piano Strutturale, gli stessi sono ammessi purché non risultino in contrasto con lo Statuto del territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente Piano Strutturale;
 - f) per quanto concerne gli interventi diretti di nuova edificazione già previsti dai R.U. vigenti essi sono possibili a condizione che le aree siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria, non

risultino in contrasto con lo Statuto del territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente Piano Strutturale;

- g) le aree soggette a Piani Attuativi di nuova edificazione per destinazione residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, commerciale e direzionale sono poste in salvaguardia sino alla adozione del nuovo P.O., salvo quelle i cui Piani Attuativi siano stati adottati prima della adozione del presente Piano Strutturale, e non siano decaduti ovvero abbiano usufruito della proroga di cui all'art. 95 comma 12 e/o art. 235 bis della L.R. n. 65/2014;
- h) sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico;

B) territorio rurale (secondo il Piano Strutturale):

- a) per quanto concerne gli Insediamenti Minori presenti nel territorio rurale già identificati nei R.U. vigenti come zone omogenee A restano in vigore le norme di tutela già contenute nei R.U. vigenti dei due ex Comuni;
- b) per quanto concerne i fabbricati o manufatti non ricompresi fra quelli di cui al punto a), ma individuati all'interno dello Statuto del Territorio come Invariante Strutturale di cui all'art.14 delle presenti norme e individuati nelle Tavv. PG01c e PG01d, sino alla adozione del nuovo P.O. sono possibili tutti gli interventi già consentiti nei due Regolamenti Urbanistici vigenti, purché compatibili con la normativa regionale e nazionale;
- c) sul patrimonio edilizio non di pregio storico-architettonico sono consentiti tutti gli interventi previsti dai P.O. vigenti dei due ex Comuni, purché compatibili con la normativa regionale e nazionale, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica; per questo ultimo tipo d'intervento sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione del presente Piano Strutturale;
- d) per quanto concerne i Piani di Recupero, purché presentati precedentemente alla data di adozione del presente Piano Strutturale, potranno proseguire il loro iter secondo le categorie d'intervento dei R.U. vigenti, ferme restando le categorie d'intervento già previste per il patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico;
- e) i Piani di Recupero presentati dopo la data di adozione del presente Piano Strutturale, sono ammessi, secondo le categorie d'intervento dei R.U. vigenti, purché non risultino in contrasto con lo Statuto del territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente Piano Strutturale;
- f) sono sempre possibili tutti gli interventi soggetti a P.A.P.M.A.A., purché compatibili con la normativa regionale e nazionale e non in contrasto anche parziale con lo Statuto del Territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente Piano Strutturale;
- g) per quanto riguarda gli interventi non soggetti a P.A.P.M.A.A. sono possibili gli interventi già previsti dai R.U. vigenti se non in contrasto con le norme della L.R. n. 65/2014 e s.m.e i., e con lo Statuto del territorio e con le Strategie di Sviluppo del presente Piano Strutturale

- h) sino all'approvazione del nuovo P.O. la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazione dovrà seguire gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Regolamento comunale, se non in contrasto con lo Statuto del Territorio e le direttive e prescrizioni di carattere paesaggistico.
- i) sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o di interesse collettivo.

Art. 7 – Elaborati del Piano Strutturale di Casciana Terme Lari

DOCUMENTI

D.T.01 – Relazione Illustrativa

D.T.02 - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

D.T.03 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

QUADRO CONOSCITIVO

Inquadramento Territoriale

Q.C.01a - P.I.T./P.P.R. - Ambito di Paesaggio n.8 *Piana Livorno-Pisa-Pontedera* – Invarianti I, II Scala 1:50.000

Q.C.01b - P.I.T./P.P.R. - Ambito di Paesaggio n.8 *Piana Livorno-Pisa-Pontedera* – Invarianti III, IV Scala 1:50.000

Vincoli

Q.C.02a –Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Territorio comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.02b –Vincoli di natura paesaggistica e ambientale - Territorio comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.02c – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica – Territorio comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.02d – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica – Territorio comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.02e - Aree non idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia geotermica Scala 1:15.000

Indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche

Q.C.03 – Relazione geologica

Q.C.03a.1 – Carta Geologica – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03a.2 – Carta Geologica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03b.1 – Carta Geomorfologica – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03b.2 – Carta Geomorfologica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03c.1 – Carta Idrogeologica – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03c.2 – Carta Idrogeologica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03d.1 – Carta delle pendenze – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03d.2 – Carta delle pendenze – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03e.1 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 1 Scala 1:5.000

Q.C.03e.2 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 2 Scala 1:5.000

Q.C.03e.3 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 3 Scala 1:5.000

Q.C.03e.4 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 4 Scala 1:5.000

Q.C.03e.5 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 5 Scala 1:5.000

Q.C.03e.6 – Carta Litotecnica e delle Indagini – Quadrante 6 Scala 1:5.000

Q.C.03f – Carta delle Sezioni Scala 1:5.000

Q.C.03g.1 – Carta delle MOPS e della Pericolosità sismica – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03g.2 – Carta delle MOPS e della Pericolosità sismica – Territorio Comunale Centro Scala 1:10.000

Q.C.03g.3 – Carta delle MOPS e della Pericolosità sismica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03g.4 – Colonne stratigrafiche tipo Scala 1:10.000

Q.C.03h.1 – Carta della Pericolosità geologica – Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03h.2 – Carta della Pericolosità geologica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.03i.1 – Carta della Pericolosità idraulica– Territorio Comunale Nord Scala 1:10.000

Q.C.03i.2 – Carta della Pericolosità idraulica – Territorio Comunale Sud Scala 1:10.000

Q.C.031.1 – Carta della Vulnerabilità idrogeologica– Territorio Comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.031.2 – Carta della Vulnerabilità idrogeologica – Territorio Comunale Sud	Scala 1:10.000
<i>Allegati</i>	
Q.C.03 Allegato 1 parte 1 - Database delle indagini geognostiche	
Q.C.03 Allegato 1 parte 2 - Database delle indagini geognostiche	
Q.C.03 Allegato 2 - Database dei pozzi	
<i>Indagini idrauliche</i>	
Q.C.03m - Bacini idrigrafici, DTM, Dati pluviometrici, Reticolo Gest.	Scala 1:25.000
Q.C.03n.1 - Mappa battenti Tr 200 a 3 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03n.2 - Mappa battenti Tr 200 a 6 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03o.1 - Mappa battenti Tr 30 a 3 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03o.2 - Mappa battenti Tr 30 a 6 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03p.1 - Mappa battenti Tr 500 a 3 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03p.2 – Mappa battenti Tr 500 a 6 ore	Scala 1:10.000
Q.C.03q - Area di studio delle indagini idrauliche	
Q.C.03r - Mappa dei flussi idrici superficiali	
Q.C.03s - Relazione idrologico-idraulica	
<i>Indagini agronomiche e forestali</i>	
Q.C.04a – Uso del Suolo 2016 – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.04b – Uso del Suolo 2016 – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
Q.C.04c – Uso del Suolo 1978 – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.04d – Uso del Suolo 1978 – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
Q.C.04e – Carta della copertura forestale 2016 – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.04f – Carta della copertura forestale 2016 – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
Q.C.04g – Carta delle aree tartufigene 2016 – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.04h – Carta delle aree tartufigene 2016 – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
Q.C.04i - Catasto delle terre incolte 2016	
Q.C.04l - Relazione agronomica	
<i>Analisi storica</i>	
Q.C.05a – Dinamiche di trasformazione della struttura insediativa e infrastrutturale – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
Q.C.05b – Dinamiche di trasformazione della struttura insediativa e infrastrutturale – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
<i>Analisi delle pianificazione precedente e vigente</i>	
Q.C.06a – Struttura dei Piani Strutturali precedenti degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari	Scala 1:15.000
Q.C.06b – Stato di Attuazione dei Regolamenti Urbanistici degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari	Scala 1:15.000
PROGETTO	
<i>Statuto del territorio:Le invarianti Strutturali</i>	
P.G.01a – “I – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi” – Territorio comunale Nord	Scala 1:10.000
P.G.01b – “I – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi” – Territorio comunale Sud	Scala 1:10.000
P.G.01c – “III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; IV - i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali” -	Scala 1:10.000

Territorio comunale Nord

P.G.01d – “III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; IV - i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali” - Scala 1:10.000
Territorio comunale Sud

Strategie del Piano Strutturale: Sistemi e sub-sistemi territoriali

P.G.02 – Sistemi e Sub-sistemi territoriali, U.T.O.E. e Insediamenti minori Scala 1:15.000

P.G.03 – Atlante delle U.T.O.E. (U) e degli Insediamenti minori (I)

Strategie del Piano Strutturale: Sistemi e sub-sistemi funzionali

P.G.04a – Sistema funzionale delle reti idrauliche a scala territoriale Scala 1:40.000

P.G.04b – Sistema funzionale delle reti idrauliche a scala comunale Scala 1:15.000

P.G.05a – Sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale Scala 1:40.000

P.G.05b – Sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale Scala 1:15.000

P.G.06a – Sistema funzionale delle attività produttive a scala sovracomunale Scala 1:40.000

P.G.06b – Sistema funzionale delle attività produttive a scala comunale Scala 1:15.000

TIT. II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Art. 8 – Direttive e Prescrizioni Ambientali: metodologia per la Valutazione Ambientale Strategica

- 1 Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo della tutela e della riproducibilità delle risorse ambientali presenti sul territorio comunale. A tale scopo individua precise direttive e prescrizioni ambientali da perseguire e rispettare nei processi di pianificazione delineati dallo strumento di pianificazione territoriale.
- 2 Le Direttive Ambientali sono un insieme di norme-obiettivo riferite alle risorse ambientali presenti nel territorio comunale e fanno riferimento a indirizzi previsti da disposizioni di legge nazionali e regionali, o di regolamenti comunali. Esse sono definite anche in assenza di trasformazioni territoriali in quanto finalizzate alle esigenze di risanamento e riqualificazione dell'esistente. Le Prescrizioni definiscono le azioni da intraprendere per alcune problematiche relative alle risorse ambientali come condizioni per le trasformazioni previste dal Piano Strutturale o dagli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Le Direttive e le Prescrizioni ambientali da rispettare nell'ambito della pianificazione territoriale fanno riferimento a disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale, nonché alla disciplina del P.T.C.P. della Provincia di Pisa, del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, e degli Enti sovracomunali preposti alla gestione delle singole risorse, oltre che a disposizioni regolamentari del Comune di Casciana Terme Lari.
- 3 Gli atti del governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Piano Operativo, Piani Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle Direttive Ambientali e le condizioni contenute nelle Prescrizioni per la trasformabilità, che comunque verranno riprese e precisate nelle norme di detti strumenti operativi.
- 4 La Valutazione Ambientale V.A.S. fa riferimento alle presenti direttive e prescrizioni e queste potranno essere integrate e migliorate a seguito del processo valutativo e dei contributi che gli enti competenti in materia ambientale produrranno nell'ambito delle consultazioni di cui alla L.R. n. 10/2010.
- 5 Per ogni risorsa vengono definite le problematiche relative alle risorse ambientali, le direttive da perseguire e le prescrizioni da imporre nell'ambito della pianificazione per la valorizzazione, la tutela e la riproducibilità delle risorse. Nel Rapporto Ambientale V.A.S., che è parte integrante dal punto di vista ambientale del Piano Strutturale, per ogni risorsa individuata vengono definiti:
 - A) la risorsa e/o il tipo di problematica interessata dalla pianificazione territoriale oggetto di valutazione ambientale;

- B) informazioni sullo stato attuale della risorsa desunte da altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi effettuati nell'ambito della pianificazione;
 - C) i possibili impatti, negativi, positivi o ininfluenti sulla risorsa conseguenti alle scelte di piano e le relative cause;
 - D) quali azioni di mitigazione vengono proposte dal piano per il superamento delle criticità presenti o prodotte dagli interventi pianificatori e quali direttive e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità del Piano Strutturale ovvero come dovrà essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo;
 - E) quali azioni di monitoraggio sono da effettuare per verificare nel tempo la corretta attuazione delle previsioni di pianificazione in relazione alla sostenibilità degli interventi e alla tutela della risorsa.
- 6 Le risorse ambientali che interagiscono con la pianificazione territoriale del Piano Strutturale sono:

8.1 - Suolo e sottosuolo

- A) Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:
- a) devono essere rispettate le direttive e le prescrizioni conseguenti alle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione del territorio oggetto del presente piano strutturale che hanno definito le classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica e della vulnerabilità idrogeologica per tutte le parti del territorio comunale, così come definite al successivo art. 9. Particolare attenzione deve essere posta sulle salvaguardie di cui all' art. 9.1;
 - b) il piano strutturale nel definire il perimetro del territorio urbano ha tenuto di conto delle indicazioni frutto delle suddette indagini che dovranno trovare conseguente applicazione nella definizione delle classi di fattibilità del Piano Operativo;
 - c) fermo restando quanto sopra, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planoaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuato tramite la presentazione di appositi progetti di sistemazione delle aree supportati da specifici studi geologico-tecnici in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto; in ogni caso i movimenti di terra e di sbancamenti determinati anche da esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli, oltre a salvaguardare la stabilità dei terreni e il corretto drenaggio degli stessi, dovranno perseguire l'obiettivo della ricostituzione di un paesaggio agrario coerente con il contesto paesaggistico dei luoghi, anche con interventi di carattere vegetazionale;
 - d) il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di riporto e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o riporti dovranno essere

preventivamente concordati con gli uffici tecnici comunali e nel rispetto delle vigenti norme di legge sulle terre di scavo;

- e) durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti;
- f) è fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi;
- g) per quanto riguarda aree già individuate dal P.A.E.R.P. come aree soggette a bonifica ambientale ed altre che dovessero essere individuate sul territorio, non ancora censite, dovranno essere intraprese tutte le iniziative atte a imporre ai soggetti interessati il risanamento dei siti secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge;
- h) in caso di interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazioni significative, qualora si rilevino livelli di gas radon superiori a 200 Bq/mc, è necessario adottare soluzioni progettuali idonee per ridurre il rischio di inquinamento per gli abitanti tramite la progettazione di vespai areati e scannafossi areati dei locali destinati a residenza posti ai piani terra e la messa in opera di barriere impermeabili.

8.2 - Acqua

A) Acque superficiali: sono tutte le acque correnti o stagnanti, individuate dalla Direttiva Europea 2000/60/CE (Water Frame Directive). Rientrano in questa tipologia i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua minori affluenti dei corsi principali, i laghi, i canali artificiali, i fossi di bonifica. La materia è disciplinata dal D.Lgs n.152/06 e s.m.i "Norme in materia ambientale". Nella Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento" viene definita la disciplina generale per la tutela delle acque superficiali e sotterranee. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:

- a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 con particolare attenzione alle salvaguardie di cui all' art. 9.1;
- b) prevenire e ridurre l'inquinamento e attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati;
- c) conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- d) mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate;
- e) mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità;

- f) impedire un ulteriore deterioramento, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici, degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici sotto il profilo del fabbisogno idrico;
 - g) nel rispetto della L.R. n.21 del 21 maggio 2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua” non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d’acqua, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d’acqua, salvo quelli consentiti dalla stessa L.R. n. 21/2012 e autorizzati dalla competente autorità idraulica e alle condizioni ivi previste;
 - h) in occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi, di interventi Diretti convenzionati o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, ecc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all’esterno degli insediamenti o delle nuove infrastrutture anche con diversa articolazione purché opportunamente dimensionata in termini di sezioni idrauliche e portate.
- B) Acque sotterranee: sono le acque di falda che scorrono nel sottosuolo che tendono a muoversi lentamente e a rimanere protette dalle fonti inquinanti presenti in superficie. Per questi motivi esse rappresentano la risorsa idropotabile per eccellenza disponibile al consumo umano previo trattamenti e disinfezioni. I pozzi e le sorgenti presenti sul territorio sono i punti di emungimento delle acque sotterranee assunte come risorsa suscettibile di uso idropotabile che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da alterazioni dell’ambiente prossimo e da usi impropri. Nel territorio comunale sono presenti, in particolare nella parte collinare intorno a Casciana Terme, anche sorgenti di acqua termale. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:
- a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 con particolare attenzione alle salvaguardie di cui all'art.9.1;
 - b) le falde acquifere costituiscono la risorsa primaria per l’approvvigionamento dell’acqua necessaria alla vita, nonché per gli usi domestici e produttivi (sia agricoli che industriali). Pertanto tutti gli interventi diretti all’uso delle falde esistenti nell’ambito del territorio comunale potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda oggetto di intervento, in termini sia quantitativi che qualitativi (carattere e purezza). Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere correlata in rapporto a tale esistenza, non dovendone compromettere i caratteri e la consistenza.,La salvaguardia delle quantità e qualità delle acque costituisce obiettivo fondamentale e condizione di compatibilità per ogni tipo di intervento sul territorio, dovendosi costantemente prevenire ogni fonte di rischio di inquinamento di tale risorsa. La risorsa idrica svolge un ruolo fondamentale per la dimostrazione della sostenibilità degli interventi. Il bilancio idrico è componente primaria per la

valutazione e la ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

- c) deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi;
- d) devono essere rispettate le direttive e le prescrizioni ambientali conseguenti ai livelli di vulnerabilità idrogeologica di cui all'art. 9;
- e) particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi anche privati al fine di proteggere le acque di falda. I pozzi costituiscono l'opera attraverso la quale si assicura l'utilizzo delle acque sotterranee. Per le acque utilizzate per il consumo umano, sia di pozzo che di sorgente, sono individuate, nell'ambito dell'area di captazione, zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, così come statuito dal D.Lgs. n.152/99;
- f) per aree interessate da tali risorse devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti o da istituire;
- g) riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
- h) incentivare il riutilizzo, per usi agricoli e industriali, delle acque bianche e delle acque provenienti dai depuratori, compatibilmente con la qualità delle stesse;
- i) per le aree interessate dalle risorse termali devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti o da istituire;
- j) nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse. In ogni caso deve essere perseguito l'obiettivo di ridurre i livelli di impermeabilizzazione dei suoli in tutti i tipi di intervento al fine di garantire la ricarica delle falde sotterranee.
- k) ai fini di tutelare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque termali, su tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di perforazioni per lo sfruttamento della risorsa geotermica. Nelle aree di concessione mineraria dell'acqua termale e nei rilievi collinari che costituiscono il bacino di ricarica degli acquiferi termali, delimitati dal Botro della Muraiola ad est e dal Torrente Ecina ad ovest, sono vietati anche i piccoli impianti per la produzione di calore a carattere domestico. Questi ultimi possono essere consentiti nella restante porzione del territorio comunale a condizione che ciò sia preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale e tali operazioni siano regolamentate dal P.O. e dal Regolamento edilizio al fine di non interferire con le falde interessate dai fluidi geotermici interessanti le terme di Casciana Terme.

- C) Rete acquedottistica: fa parte del sistema dei sottoservizi per l'approvvigionamento idrico degli insediamenti. Il servizio idrico integrato è affidato alla società Acque S.p.a., la quale è responsabile del funzionamento e della manutenzione di tutti gli impianti urbani. All'esterno degli insediamenti urbani l'approvvigionamento idrico è garantito da fonti di adduzione puntuali attraverso pozzi che devono garantire la potabilità con impianti autonomi. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:
- a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 con particolare attenzione alle salvaguardie di cui all' art. 9.1;
 - b) l'efficienza delle portate della rete acquedottistica sufficiente per servire le utenze esistenti e di previsione;
 - c) la qualità della risorsa idrica delle reti;
 - d) l'eliminazione delle dispersioni delle reti dovute spesso alla vetustà delle stesse e alla qualità dei materiali;
 - e) il risparmio idrico dell'acqua potabile attraverso l'utilizzo di altre fonti di approvvigionamento per usi non potabili (recupero acque pluviali o della depurazione.);
- D) Rete fognaria e depurazione: La rete fognaria fa parte del sistema dei sottoservizi per lo smaltimento dei liquami urbani. Il servizio idrico integrato è affidato alla società Acque S.p.a., la quale è responsabile del funzionamento e della manutenzione di tutti gli impianti fognari e di depurazione. All'esterno degli insediamenti urbani lo smaltimento dei liquami neri può e deve essere garantito da impianti di depurazione autonomi e smaltito nelle reti di campagna. Fa parte del sistema dei sottoservizi fognari anche lo smaltimento delle acque pluviali raccolti dalle coperture degli edifici e delle strade dei centri urbani. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:
- a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 con particolare attenzione alle salvaguardie di cui all' art. 9.1;
 - b) la dotazione di tutti i centri urbani delle reti fognarie collegate a impianti di depurazione centralizzati, locali o comunali, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere;
 - c) l'adeguatezza dimensionale delle tubazioni e dei pozzetti di raccolta e di deviazione per le utenze esistenti e per quelle di previsione;
 - d) l'eliminazione delle criticità dovute alla vetustà o inadeguatezza dimensionale delle reti di smaltimento;
 - e) l'adeguatezza dei sistemi di depurazione per le utenze esistenti e per quelle di previsione;
 - f) la sufficienza e l'efficienza dimensionale delle reti di smaltimento delle acque bianche anche in funzione dei mutamenti climatici;
 - g) la manutenzione e la tenuta in efficienza dei sistemi fognari compreso tutti gli impianti complementari;

- h) il risparmio della risorsa idrica attraverso accorgimenti tecnologici agli impianti sanitari o la raccolta ed il recupero delle acque pluviali in depositi a piè di edifici o di centri urbani o parti di essi per usi non potabili quali l'irrigazione del verde pubblico e privato o il lavaggio di superfici quali parcheggi o strade;
- i) ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative reti di smaltimento liquami da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi piani attuativi convenzionati o progetti unitari convenzionati deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici, ovvero all'adeguamento dei nuovi tracciati in progetto programmati da parte dell'ente gestore. In caso di carenza di impianti di depurazione pubblici esistenti o in programma, è fatto obbligo di dotarsi di nuovi e autonomi impianti di depurazione, privilegiando soluzioni collettive. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione;
- j) sono ammesse nel territorio rurale soluzioni depurative naturali autonome compreso fitodepurazione, purché approvate dagli Enti competenti in materia ambientale;
- k) per le attività industriali e artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi, per operazioni compatibili con il tipo di lavorazione delle stesse.

8.3 - Aria

- A) Qualità dell'aria/Inquinamento atmosferico: l'inquinamento atmosferico consiste nell'alterazione delle condizioni naturali dell'aria, dovute alle emissioni di sostanze, che in condizioni naturali, o non sono presenti o lo sono a livelli di concentrazioni tali da non provocare effetti nocivi sugli esseri umani, sugli animali, sulle specie vegetali e sull'ambiente nel suo complesso. Gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni da rispettare nelle trasformazioni sono:
 - a) quelle previste dalle disposizioni di legge citate per le singole zone e per la tipologia di impianti e controllate attraverso i propri organi dagli enti competenti in materia;
 - b) Il Piano Operativo potrà/dovrà introdurre incentivi di SUL per aumentare il risparmio energetico e di conseguenza il consumo di combustibili per la migliore qualità dell'aria.
- B) Inquinamento luminoso:
 - Gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni da rispettare nelle trasformazioni sono:
 - a) devono essere adottate misure tese alla riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'utilizzo per l'illuminazione esterna di lampade a risparmio energetico, il divieto di diffusione

nell'emisfero superiore della sorgente luminosa, l'impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso;

- b) L'illuminazione all'aperto dovrà essere rivolta esclusivamente verso il basso, non verso le aree boscate o gli alberi isolati;
- c) sono vietati fasci luminosi fissi e rotanti diretti verso il cielo o verso superfici che riflettono verso il cielo.

8.4 - Clima acustico

Inquinamento acustico: gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni da rispettare nelle trasformazioni sono:

- a) devono essere rispettate le direttive e le prescrizioni contenute nel DPCM 01/03/91 "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nella Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26.10.1995, nel DPCM 14/11/97 "determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e nel DPR n.142 30/03/04 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare".
- b) a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Operativo e sulla base della valutazioni ambientali in esso contenute, dovrà essere redatto un Piano di Classificazione Acustica che superi il vigente Piano di Classificazione Classificazione Acustica dell'ex Comune di Lari, approvato con D.C.C. n.62 del 29/09/2004, e quello dell'ex Comune di Casciana Terme approvato con D.C.C. n.27 del 01/08/2014.
- c) per quel che concerne le attività rumorose temporanee, quali quelle relative a feste, sagre, locali da ballo, all'interno del P.O. dovranno essere individuate specifiche zone nelle quali queste attività potranno avere luogo, tenendo conto delle strutture sensibili esistenti e già segnalate all'interno dei PCCA vigenti e di quelle che verranno previste all'interno del nuovo Piano Operativo.

8.5 - Rifiuti

Produzione e smaltimento dei rifiuti: per gestione dei rifiuti si intende l'insieme delle attività, politiche e metodologie volte a gestire l'intero processo del rifiuto, dalla sua produzione fino alla sua destinazione finale. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:

- a) quelli previsti dall'ente gestore della risorsa per il Comune di Casciana Terme Lari;
- b) nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti si dovranno prevedere idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Le "isole ecologiche" devono essere progettate con soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con l'ambiente urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie;

- c) nelle nuove costruzioni e nei limiti del possibile negli interventi di ristrutturazione è opportuno prevedere soluzioni esteticamente ed igienicamente sostenibili per la raccolta “porta a porta” laddove praticata ad es. (interventi nelle recinzioni);
- d) sono da favorire e sostenere la raccolta di rifiuti industriali, inerti da demolizione e rifiuti ingombranti in modo consortile all’interno nelle aree industriali-artigianali, così come la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse, e attraverso la diffusione di “compost” di carattere familiare;
- e) non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti.

8.6 - Energia

Fabbisogno energetico: gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:

- a) il Piano Strutturale pone tra gli obiettivi il risparmio energetico attraverso il miglioramento dei sistemi costruttivi e la produzione di energia da fonti rinnovabili per uso domestico o locale. Il Piano Operativo, oltre ad imporre il rispetto delle vigenti norme di legge in fatto di risparmio energetico potrà/dovrà definire anche incentivi in termini di parametri edilizi e urbanistici finalizzati all’impiego di materiali che favoriscano il risparmio energetico sia nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) è possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, piccoli impianti eolici, biomasse) per l’autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali. L’installazione di tali tipi di impianti dovrà preservare la qualità paesaggistica del territorio e dei centri urbani in particolare quelli di valore storico architettonico. Dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici; la loro ubicazione deve essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali, che potranno avvalersi della Commissione comunale per il Paesaggio. In linea generale gli impianti fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante da quei lati che non necessitano di esposizione solare; prima dell’installazione di impianti eolici, comunque con altezza al rotore non superiore a 25 mt., deve essere verificato l’impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici; in ogni caso per l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere supportata da un progetto di inserimento paesaggistico, al fine di consentire una valutazione sugli eventuali impatti prodotti al fine di preservare le visuali paesaggistiche di pregio;
- c) lungo le strade pubbliche e nei parcheggi deve essere preferibilmente utilizzata illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led);

- d) per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi, commerciali e di servizio, compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto;
- e) per quanto concerne l'installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, questi devono essere ubicati in aree industriali ovvero in ambito agricolo per quelle ad uso di aziende dove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta: sarà comunque il Piano Operativo, sulla base di proposte e richieste specifiche e definire nel dettaglio le modalità e le aree dove poter installare eventuali impianti di produzione di energia rinnovabile, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno locale;
- f) è vietato su tutto il territorio comunale l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche che prevedano il prelievo di fluido geotermico; ciò al fine di preservare la risorsa delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale.
- g) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale consente anche la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica, senza prelievo di fluido geotermico, destinati al riscaldamento domestico e alla climatizzazione di edifici, solo nelle aree esterne a quelle di ricarica della falda termale, delimitata dal Botro della Muraiola a Est e dal Torrente Ecina a Ovest. In ogni caso sarà compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico e senza interferenze con la falda termale.

8.7 - Salute umana

- A) Inquinamento elettromagnetico – elettrodotti AT e MT -: gli elettrodotti sono composti da linee elettriche e cabine di trasformazione elettrica che generano campi elettromagnetici a bassa frequenza (generalmente 50Hz nella rete elettrica). Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:
 - a) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili;
 - b) in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
 - c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione;
 - d) la Distanza di Prima Approssimazione di cui sopra è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di “nodi”, così come comunicato dalla Regione Toscana e da

T.E.R.N.A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici;

- e) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica;
- B) Inquinamento elettromagnetico – impianti RTV e SRB -: gli impianti radiotelevisivi per le loro caratteristiche emissive e soprattutto per le potenze impiegate, si costituiscono, nel caso di installazioni vicino a abitazioni o comunque in ambiente frequentati da persone, come tra le più critiche fonti di inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza. Gli impianti S.R.B., sono composti da antenne e sono distribuiti sul territorio in base alla densità della popolazione, di conseguenze quindi si ha una concentrazione maggiore nelle aree più densamente abitate. Il Piano Strutturale fa propri gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute rispettivamente nel Regolamento e nel Piano Territoriale per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile.

8.8 – Ambiente, natura e biodiversità'

Tutela degli ecosistemi naturali. Gli ecosistemi naturali sono costituiti dai boschi, dalle aree di pregio naturalistico come l'area posta nella parte sud del territorio comunale individuata dal P.T.C.P. della Provincia di Pisa "Area di Interesse Ambientale" a protezione del S.I.R. del Lago di Santa Luce (che però ricade integralmente nel territorio comunale di Chianni), dai corsi d'acqua maggiori e minori costituiti dagli alvei e dalle fasce di vegetazione ripariale, i corridoi ecologici naturali presenti nel territorio agricolo costituiti in particolar modo dalle siepi al margine dei campi e dai boschetti, le aree tartufigene, in quanto risorsa naturale da preservare, legata alla tradizione del territorio e alla sua economia, filari di alberi posti nel territorio rurale ed in quello urbano, le aree verdi all'interno dei centri urbani. Un elemento rilevante in merito alla risorsa naturalistica è costituito dal progetto "Parco Poggio alla Farnia" finalizzato alla riqualificazione ambientale complessiva dell'area di Poggio alla Farnia, in località Collemontanino. Gli obiettivi e le direttive da perseguire sono:

- a) il Piano Strutturale assume come propri gli obiettivi della Convenzione sulla Biodiversità biologica della Convenzione di Rio de Janeiro del 1992: a tale scopo devono essere salvaguardate le risorse naturali della flora e della fauna tipiche della zona nel territorio aperto, nelle aree boscate, tutelando altresì quegli elementi di biodiversità ancora presenti negli ambiti urbani. I corridoi ecologici devono rappresentare una infrastrutturazione necessaria al fine di garantire il mantenimento della biodiversità e delle dinamiche che la caratterizzano;
- b) il bosco è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio di rilevante valore. Sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione

dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Sono inoltre ammessi interventi di recupero produttivo delle aree di abbandono anche se evoluto a soprassuolo boschivo in coerenza con quanto disposto dalla Legge Forestale della Toscana.

- c) devono essere mantenute le connessioni ecologiche con interventi di mantenimento, corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- d) devono essere favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
- e) fra le risorse naturali rientrano anche “i patriarchi vegetali”, ovvero gli individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente: per essi sono possibili interventi nel rispetto:
 - della vita naturale dell'individuo vegetale;
 - della visibilità prossima e remota;
 - dell'accessibilità esistente;
 - della tutela dall'inquinamento luminoso.
- f) per le aree tartufigene occorre preservare le caratteristiche dell'ecosistema impedendo lo sconvolgimento del suo l'assetto. All'interno delle suddette aree sono esclusi i seguenti interventi:
 - la nuova edificazione;
 - i movimenti di terra, salvo opere di sistemazione idraulica e agraria;
 - la realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interrato od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione.
 - sostituzione di numerosi pini marittimi attaccati da *Matsucoccus feytaudi* (*Quercus robur* L.) nell'area di Poggio alla Farnia con specie quercine autoctone e di castagni coltivati e la contestuale realizzazione di percorsi legati all'attività libera e di divulgazione scientifica.
 - salvaguardia della qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente, delle sistemazioni planoaltimetriche del terreno, delle formazioni arboree di ripa e golena e le superfici libere golenali.

8.9 - Paesaggio

Il paesaggio costituisce una risorsa fondamentale da salvaguardare e valorizzare. Il nuovo P.I.T. regionale con valore di Piano paesaggistico approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 concepisce il paesaggio come elemento caratterizzante e unificante il territorio toscano, tanto che, pur mantenendo

i vincoli già istituiti per Decreto (art. 136 del D.Lgs 42/2004) e per legge (ex legge Galasso art.142 del D.Lgs 42) e rivestendoli con nuove direttive e prescrizioni, ha suddiviso tutto il territorio toscano in 20 ambiti di paesaggio sulla base di una lettura dei caratteri specifici di ciascuno, definendo per ognuno di essi una disciplina d'uso costituita da obiettivi di qualità e direttive correlate supportate dallo statuto del territorio strutturato su quattro invarianti strutturali fondamentali riferite alle quattro componenti del patrimonio territoriale della toscana:

- I - i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici;
- II - i caratteri ecosistemici del paesaggio;
- III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani;
- IV - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.

La componente fisico- ambientale (Invariante I e II) e la componente antropica (Invariante III e IV) hanno strutturato nel corso della storia i caratteri del paesaggio toscano. Compito della pianificazione a tutte le scale è quello di conservare e tutelare gli elevati valori del paesaggio toscano, di mantenerlo valorizzandolo e di eliminare gli elementi di degrado presenti.

Il Comune di Casciana Terme Lari fa parte dell'Ambito di paesaggio n.08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", e pertanto, sia dei sistemi di pianura che di collina, si fa riferimento agli obiettivi di qualità e alle direttive correlate contenuti nelle schede d'ambito ed in particolare agli obiettivi 1 e 3 con le relative direttive correlate, oltre che alle direttive e prescrizioni delle schede di vincolo per decreto, ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004, il vincolo 9050295 ID istituito con DM 7.3.68 GU 91/68" Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Colle Montanino Parlascio e Ceppato e i vincoli per legge, ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR, art. 7 " territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia"(art.142 c.1 lettera b), art.8 " i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti da R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142 c.1, lettera c.) e art. Articolo 12 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 decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Articolo 13 - Le zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice). Per quanto concerne il patrimonio costituito dai nuclei rurali o ex-rurali e da edifici e manufatti storicizzati individuati come invarianti strutturali e che caratterizzano il paesaggio rurale sia dal punto di vista storico che architettonico il Piano Strutturale pone norme di salvaguardia e rimanda al Piano Operativo l'attribuzione di precise categorie d'intervento per la tutela e la rifunzionalizzazione del patrimonio di pregio storico architettonico, salvo gli interventi già consentiti

Particolare rilevanza paesaggistica hanno le sistemazioni idraulico agrarie (cigliani e terrazzamenti): anche qualora non cartografati, sono da considerarsi quali elementi di interesse ambientale, storico e

paesaggistico. Tali sistemazioni idraulico agrarie dovranno essere oggetto di specifiche norme di tutela e finalizzate alla manutenzione sia per il valore storico testimoniale che rivestono, che per la funzione che svolgono. Sono elementi di invarianza: le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni; le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale; le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree; le alberature segnaletiche; il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico agrarie. Per quanto concerne il paesaggio urbano, la disciplina d'uso tende a valorizzare il carattere policentrico degli insediamenti urbani che nel territorio comunale trova una efficace esemplificazione. Tuttavia il paesaggio urbano non è solo quello esterno ai centri nel loro rapporto con il territorio rurale ma anche quello interno ai centri stessi e non solo quello del patrimonio storicizzato, da valorizzare e tutelare, ma anche quello, e a maggior ragione anche, quello frutto dello sviluppo postbellico spesso privo di qualità architettonica e urbanistica. Obiettivo del Piano Strutturale e del successivo P.O. è quello di coniugare il carattere policentrico degli insediamenti con quello della riqualificazione degli stessi attraverso la salvaguardia/ripristino dei caratteri architettonici e urbanistici specifici (matrice urbanistica di formazione, elementi tipologici, architettonici, caratteri materici e cromatici..). Per quanto concerne il patrimonio costituito dai centri storici, dalle parti storicizzate degli insediamenti, dagli edifici storicizzati individuati come invarianti strutturali e che caratterizzano il paesaggio urbano sia dal punto di vista storico che architettonico il Piano Strutturale pone norme di salvaguardia e rimanda al Piano Operativo l'attribuzione di precise categorie d'intervento per la tutela e la rifunzionalizzazione del patrimonio di pregio storico architettonico, salvo gli interventi già consentiti.

Il Piano operativo dovrà dotarsi di strumenti cartografici e normativi efficaci e cogenti per favorire negli interventi di trasformazione il mantenimento e lo sviluppo dei caratteri specifici del paesaggio rurale e del paesaggio urbano della pianura e della collina che caratterizzano il territorio di Casciana Terme Lari.

La risorsa paesaggio sia del territorio rurale che di quello urbano deve essere oltre che salvaguardata anche percepita da tutti coloro che vivono o attraversano il territorio per lavoro o turismo: a tale scopo la tutela del paesaggio riguarda anche la salvaguardia di punti panoramici e di coni di visuale che il Piano Strutturale assume come Invariante Strutturale; essi devono essere salvaguardati e valorizzati anche come luoghi di sosta possibilmente da attrezzare con strutture non invasive: il Piano Operativo dovrà definire in maniera più puntuale tali luoghi preservandoli e valorizzandoli come elemento anche di valorizzazione turistica.

Particolare rilevanza dal punto di vista paesaggistico rivestono i percorsi di interesse storico: essi costituiscono una rete di viabilità di interesse per la fruizione storica e paesaggistica del territorio. In tal senso sono da tutelare e da valorizzare: il Piano Operativo definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione dei tracciati storici con l'obiettivo di incentivarne la fruizione del territorio, anche mediante l'utilizzo di sentieri pedonali, ciclabili ed ippovie. Qualora tali percorsi siano

corrispondenti, nell'attuale stato di fatto, a viabilità di carattere urbano ed extraurbano interessate da flussi di traffico di scorrimento, sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione della sede stradale, nel rispetto degli elementi testimoniali e paesaggistici

Art. 9 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale: disciplina degli interventi, fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione

9.1 - Attitudine alla trasformazione dei suoli: salvaguardie

Per la salvaguardia dell'assetto idraulico e idrogeologico e comunque fino all'adozione del P.O., in cui verranno meglio specificati gli indirizzi espressi con il presente piano di cui ai punti 9.2, 9.3 e 9.4 valgono le seguenti salvaguardie:

9.1.1 - Salvaguardie dell'Assetto Idraulico

A) Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale i cui esiti sono rappresentati nella “Carta della Pericolosità Idraulica” del Piano Strutturale.

Per tutti gli interventi ricadenti nelle aree di pianura e/o in prossimità di corsi d'acqua compresi nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana dovranno essere condotti approfondimenti sulle condizioni di rischio idraulico locale a partire dai risultati dello studio idrologico-idraulico condotto a supporto della Variante al Piano Strutturale. Ne dovrà conseguire una valutazione del rischio conforme a quanto indicato nella D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e gli interventi dovranno essere coerenti con quanto indicato nelle norme dei paragrafi che seguono, ed in particolare con la L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

B) Impermeabilizzazioni

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a Piano Attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento dei picchi di piena e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne, o invasi di prima pioggia, dispositivi clapet, al fine di assicurare quanto più possibile l'invarianza idraulica e il non aumento del rischio nelle aree adiacenti.

Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

C) Fognature

Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

D) Reticolo idrografico minore

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.

In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. n. 79/2012 e dalla L.R. n. 21/2012 e ss.mm.ii.

E) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua

I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione

dell' autorità idraulica competente. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

F) Realizzazione di locali interrati

Nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I.3, sono ammessi locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno o interne (porte, finestre, rampe o scale) solo se protetti da soglie poste a quote di sicurezza. Sono esclusi da tale prescrizione i locali specificatamente destinati al contenimento delle acque.

G) Viabilità

La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.

Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

9.1.2 - Salvaguardie dell'Assetto Idrogeologico

A) Pozzi

La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.

La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

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

Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

B) Scarichi e smaltimenti nel terreno, accumulo di liquami

La carta della Vulnerabilità Idrogeologica (Tav 1) rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità Idrogeologica QC0311 e QC0312 non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Nelle zone con vulnerabilità media (Classe 3, Sottoclasse 3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio, costituito dalla verifica locale della soggiacenza della falda e da prove di permeabilità in sito che analizzino la vulnerabilità dell'acquifero. Per le aree con pericolosità I4 e I3 dovranno essere verificate le compatibilità degli interventi con il livello di rischio idraulico accertato.

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

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

Le aree maggiormente critiche (D4) sono localizzate all'intorno degli impianti dell'acquedotto pubblico: per le norme specifiche si rimanda direttamente al Piano Stralcio in oggetto.

D) Concessioni minerarie: Aree Termali

Nelle aree termali sono individuate le aree di concessione mineraria (vedasi Carta Idrogeologica), all'interno delle quali l'utilizzo della risorsa termale è esclusivo del Concessionario. In tali aree la progettazione e realizzazione di nuovi pozzi, anche in acquiferi diversi da quello termale, per qualunque utilizzo e con qualunque tipologia costruttiva (ad esclusione di quelli per l'attività termale), dovranno verificare l'interferenza con l'acquifero termale o la sua alimentazione, assicurando la totale protezione ambientale della risorsa termale.

Nelle stesse aree non sono ammessi scarichi reflui nel terreno, o attività di stoccaggio di materiali pericolosi che possono determinare rischio all'acquifero termale.

Nell'area di protezione primaria (rappresentata nella Carta Idrogeologica) non è ammesso realizzare pozzi (ad esclusione di quelli per l'attività termale), anche in acquiferi diversi da quello termale. In tale aree deve essere garantita la massima protezione ambientale dell'acquifero termale, evitando ogni scarico nel terreno o attività potenzialmente pericolose.

Al fine di tutelare le caratteristiche chimico fisico su tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di perforazioni per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

Nella aree esterne al bacino di ricarica degli acquiferi termali, soggetto a concessione mineraria, delimitati dal Botro della Muraiola a Est e dal Torrente Ecina a Ovest, è consentita la realizzazione di piccoli impianti a carattere domestico per l'utilizzo della risorsa geotermica a scopo di climatizzazione degli edifici, previa comunicazione dell'intervento al Comune e secondo le procedure regolamentari e di legge.

9.1.3 - Salvaguardie dell'Assetto Geomorfologico

A) Modellamenti morfologici

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.

Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

B) Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee

I progetti di trasformazione in aree in cui sono presenti o si sospettano cavità sotterranee e che comportano aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

C) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua

La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

D) Metodi di coltivazione del suolo

Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

E) Scarichi e smaltimenti nel terreno

Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

Nelle zone con Pericolosità geologica G3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

F) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

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

G) Attività estrattive

L'attività estrattiva sul territorio comunale è limitata ai siti che discendono dal PRAER e dal PAERP, per le quali valgono le direttive di settore.

9.2 - Indirizzi per il nuovo Piano Operativo: indirizzi discendenti dal Piano Gestione Rischio Alluvione (P.G.R.A.) del Bacino del Fiume Arno¹

Nella Disciplina di Piano contenuta nel P.G.R.A. redatto dall'U.O.M. Arno sono indicati gli indirizzi per gli atti di Pianificazione del Territorio, enunciati nei seguenti articoli che saranno presi a riferimento per la redazione del nuovo Piano Operativo:

A) *Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – (art. 8 delle N.T.A. del P.G.R.A.)-*

Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8 del P.G.R.A., nella redazione del P.O.:

- a) *sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;*
- b) *sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.*
- c) *le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.*

B) *Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – (art. 10 delle N.T.A. del P.G.R.A.)-*

Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8 del P.G.R.A. nella redazione del P.O.:

- a) *Sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;*
- b) *le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;*
- c) *sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;*
- d) *le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico*

C) *Indirizzi per la gestione delle aree di contesto fluviale – (art. 15 del P.G.R.A.) -*

Nelle aree di contesto fluviale del reticolo idraulico principale del P.G.R.A. il Piano Operativo dovrà attenersi ai seguenti indirizzi:

- 1 *La mappa delle aree di contesto fluviale di cui all'art. 6 definisce per il reticolo idraulico principale individuato all'art.5 le aree di particolare interesse ai fini della gestione del rischio idraulico, della tutela del buon regime dei deflussi, della salvaguardia delle peculiarità ambientali storico-culturali e paesaggistiche connesse con il reticolo idraulico.*

¹ I testi riportati in corsivo si riferiscono alle disposizioni degli strumenti sovraordinati citati.

2 *Fatto salvo quanto previsto nella sezione I del presente capo ed eventuali ulteriori normative di settore, nelle aree di contesto fluviale del reticolo idraulico principale, per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:*

- a) *favorire il mantenimento, riqualificazione e lo sviluppo dei sistemi fluviali, delle destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo-sportive, in coerenza con la funzione idraulica e di salvaguardia ambientale dell'area e senza pregiudicare l'assetto ecologico del reticolo esistente;*
- b) *incentivare forme di salvaguardia e di tutela, con particolare riguardo alle aree di pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale e alle zone ad esse contermini; a tal fine devono essere incentivate e sviluppate forme di gestione e manutenzione dei corsi d'acqua, delle sponde, delle fasce e della vegetazione ripariale e delle aree limitrofe, rivolte al rispetto delle caratteristiche sopra indicate anche attraverso il ricorso al contratto di fiume di cui all'art. 21;*
- c) *incentivare forme di intervento che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e il mantenimento e lo sviluppo degli spazi aperti.*

3 *Gli interventi su edifici esistenti che ricadono in aree di contesto fluviale, nonché gli interventi di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica, sono da realizzarsi tenendo conto degli indirizzi di cui alle lettere a), b), c) del presente articolo e in coerenza con gli indirizzi espressi dall'Autorità di Bacino.*

Indirizzi per le aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) – (art. 19)

1 La mappa della pericolosità da flash flood di cui all'art. 6 del P.G.R.A. definisce alla scala dell'intero bacino la predisposizione al verificarsi di eventi intensi e concentrati.

2 Nelle aree classificate nella mappa di cui al comma 1 a pericolosità molto elevata ed elevata il P.O. dovrà attenersi ai seguenti indirizzi:

- a) *per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1;*
- b) *in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale;*
- c) *al fine di diminuire la vulnerabilità degli elementi esposti, incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo.*

9.3 - Indirizzi per il nuovo Piano Operativo: criteri generali di trasformabilità in relazione alle Classi di Pericolosità definite nel P.S. ai sensi del D.P.G.R. 53/R

9.3.1 - Pericolosità Geologica

A) Pericolosità geologica molto elevata G.4 e Pericolosità geologica elevata G.3

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici,

idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, agli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quei interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Qualunque progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica, condotta a livello di "area complessiva", esplicitativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- b) risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- c) sezioni morfologiche quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- d) risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- e) studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- f) analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.
- g) In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.
- h) A tali interventi si applica quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.A.I. del

Bacino del Fiume Arno.

B) Pericolosità geologica media G.2

Nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità geologica media G.2 il progetto di nuovi interventi deve basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

C) Pericolosità geologica bassa G.1

Nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità geologica bassa G.1 il progetto di nuovi interventi deve basarsi su un'apposita indagine geologica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

9.3.2 - Pericolosità Idraulica

A) Pericolosità idraulica molto elevata I.4

Nelle zone ricadenti nella Classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) Nei limiti di quanto stabilito dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., sono consentite nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano consentiti dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera m);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- j) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- k) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla j) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Qualunque progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) sezioni quotate, dedotte da un rilievo planaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato negli studi idraulici condotti a supporto del Piano Strutturale;
- b) progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;

- la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzali, strade, parcheggi etc).
- c) nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate;
- d) qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;
- e) la realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricevente, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;
- f) i nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- g) la realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;
- h) le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);
- i) qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;
- j) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di

dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;

- k) Anche i tombamenti, ove possibili, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- l) per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza;
- m) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

A tali interventi si applica quanto previsto dalle Norme del P.G.R.A. del Bacino del Fiume Arno, riportate all'art 9.4.2 delle presenti N.T.A.

A tali aree si applica inoltre quanto definito dalla L.R. 21/05/2012 n.21, riportato all'art.9.4.3 delle presenti N.T.A.

B) Pericolosità idraulica elevata I.3

Nelle zone ricadenti nella Classe di pericolosità idraulica elevata (I.3), sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) e k) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata (I.4). Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1

chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esonazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esonazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53-R/2011, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Qualunque progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) sezioni quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel Piano Strutturale
- b) progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esonazione;
 - la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzali, strade, parcheggi etc).
- c) nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate;
- d) qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;
- e) la realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità

dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;

- f) i nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- g) la realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;
- h) le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);
- i) qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;
- j) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;
- k) Anche i tombamenti, ove possibili, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- l) per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza;
- m) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

A tali interventi si applica quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PGRA del Bacino del Fiume Arno.

C) Pericolosità idraulica media I.2

Nelle zone ricadenti nella Classe di pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture previste nei fondovalle e nelle zone di pianura, qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della lettera c) del punto 3.2.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53-R/2011 non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità idraulica I.2, esterne alle U.T.O.E.; il progetto di nuovi interventi deve comunque verificare eventuali condizioni di rischio derivanti dal Reticolo Idrografico di Riferimento approvato dalla Regione Toscana con Del.Consiglio Regionale 21/12/2016 n.101, verificandone inoltre le eventuali interferenze nonché l'efficienza del sistema di scolo locale.

D) Pericolosità idraulica bassa I.1

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità idraulica I.1, esterne alle U.T.O.E.; il progetto di nuovi interventi deve comunque verificare eventuali condizioni di rischio derivanti dal Reticolo Idrografico di Riferimento approvato dalla Regione Toscana con Del.Consiglio Regionale 21/12/2016 n.101, verificandone inoltre le eventuali interferenze nonché l'efficienza del sistema di scolo locale.

9.3.3 - Pericolosità sismica

A) Pericolosità sismica molto elevata S.4

Nelle zone ricadenti nella Classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

B) Pericolosità sismica elevata S.3

Nelle zone ricadenti nella Classe di pericolosità sismica elevata (S3) in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, deve essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

C) Pericolosità sismica media S.2 e Pericolosità sismica bassa S.1

In tali zone non sono previste particolari condizioni alle indagini di supporto agli interventi previsti.

D) Vulnerabilità Idrogeologica

La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a, e medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interraste di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

9.4 - Normative sovraordinate²

9.4.1 - Norme di attuazione del PAI del Bacino del Fiume Arno

Il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno ha, tra i suoi elaborati, l'individuazione della pericolosità rappresentata nella “Perimetrazione della pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante – Livello di sintesi” in scala 1:25.000 e nella “Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana derivate dall'inventario dei fenomeni franosi – Livello di dettaglio” in scala 1:10.000.

Nelle Tavole della Pericolosità geologica (Tavole QC.03h.1 e QC.03h.2) sono indicate le perimetrazioni proposte in fase di Piano Strutturale: per la loro perimetrazione definitiva si rimanda agli elaborati dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

A) Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4) (art. 10 delle Norme del PAI)

All'interno delle aree PF4 valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art.10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;*
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;*
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché*

² I testi riportati in corsivo si riferiscono alle disposizioni degli strumenti sovraordinati citati.

siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;*
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.*

B) Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3) (art. 11 delle Norme del PAI)

Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;*
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;*
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;*

- g) *interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.*
- h) *nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.*
- i) *Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.*
- j) *I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.*

9.4.2 - Norme di attuazione del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) del Bacino del Fiume Arno

... (omissis).

A) Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – art. 7 delle NTA del P.G.R.A. -

- 1 *Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.*
- 2 *Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M.Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:*
 - a) *misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;*
 - b) *interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;*

- c) *interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;*
 - d) *nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;*
 - e) *nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.*
- 3 *Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:*
- a) *previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;*
 - b) *previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;*
 - c) *previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;*
- 4 *Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.*
- B) *Art. 9 - Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – art. 9 delle NTA del P.G.R.A. -*
- 1 *Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.*
- 2 *Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:*
- a) *misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;*
 - b) *interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;*
 - c) *interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;*
 - d) *nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;*

e) *interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.*

3 *Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.*

... (omissis).

9.4.3 - Condizioni imposte dalla L.R. 21/05/2012 n.21

A) *Tutela dei corsi d'acqua*

Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994)

Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:

- a) *trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;*
- b) *impermeabilizzazione del fondo degli alvei;*
- c) *rimodellazione della sezione dell'alveo;*
- d) *nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.*

Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:

- a) *non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;*

- b) *non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;*
- c) *non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);*
- d) *sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;*
- e) *non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.*

Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:

- a) *alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;*
- b) *alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);*
- c) *agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;*
- d) *alle opere di adduzione e restituzione idrica; e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.*

Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è dichiarato dai progettisti.

B) Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dal PAI (oggi PGRA) Bacino Arno, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) *opere di difesa e regimazione idraulica;*
- b) *infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.*

Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

- a) *ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;*

- b) *nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili e gas naturali o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;*
- c) *nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);*
- d) *interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).*

Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

- a) *gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;*
- b) *gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;*
- c) *i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;*
- d) *gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.*

Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:

- a) *sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;*
- b) *non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.*

Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

- a) *creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;*
- b) *aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.*

Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri

di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).

Il presente articolo non si applica:

- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;*
- b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;*
- d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
- f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;*
- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o*

prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

TIT. III - STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 10 - Patrimonio territoriale e Invarianti strutturali e perimetrazione del territorio urbanizzato

- 1 Il Piano Strutturale definisce lo Statuto del Territorio come atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale comunale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
- 2 Lo Statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale comunale e le invarianti strutturali: esso costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.
- 3 Gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale sono:
 - A) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
 - B) la struttura eco-sistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
 - C) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
 - D) la struttura agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- 4 Le Invarianti Strutturali corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle regole che assicurano la tutela e la riproduzione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale. Pertanto le Invarianti Strutturali vengono definite in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale e ne specificano alle varie scale della pianificazione territoriale i caratteri, i valori, le criticità e le regole di tutela e trasformazione: l'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comunale comprese le sue parti degradate e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.
- 5 Il Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari assume le invarianti strutturali già individuate dai piani strutturali degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari e le inquadra, integrandole, con le quattro invarianti strutturali individuate a livello regionale dal P.I.T./P.P.R.
- 6 Le quattro invarianti strutturali in cui si articola lo Statuto del Territorio toscano definito dal P.I.T./P.P.R., ciascuna esaminata, a livello degli Ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, con descrizione strutturale, individuazione dei valori, rilevamento delle criticità, indirizzi e obiettivi di qualità da perseguire e direttive da rispettare, sono:
 - I - i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici;
 - II - i caratteri ecosistemici del paesaggio;

- III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani;
 - IV - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.
- 7 Il Piano Strutturale nell'assumere le 4 Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R. che caratterizzano l'Ambito di Paesaggio n.08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", quale riferimento centrale della pianificazione territoriale comunale consente di considerare il paesaggio nella sua dinamica complessiva assieme alle sue regole generative, di manutenzione e di trasformazione e di verificare immediatamente la coerenza del piano strutturale comunale con il piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico.
 - 8 Il presente piano strutturale definisce il territorio urbanizzato sulla base di quanto previsto all'art. 4 della L.R. 65/2014 con alcune precisazioni.
 - 9 Le U.T.O.E. nella organizzazione sistemica del Piano Strutturale corrispondono ai centri abitati che costituiscono il sistema insediativo di tipo urbano del territorio comunale di Casciana Terme Lari. Esse rappresentano "il territorio urbano", sono suddivise in centri maggiori e centri minori e rappresentano la struttura insediativa policentrica comunale così come definita nella III Invariante Strutturale del nuovo P.I.T./P.P.R.
 - 10 Il Piano Strutturale tende a identificare le U.T.O.E. come ambiti urbani di progetto mantenendo la filosofia propria dei precedenti piani strutturali, in quanto necessaria ai fini della ricucitura non banale ma progettata dei margini urbani e della definizione dei limiti del territorio urbano rispetto al territorio rurale.
 - 11 Le U.T.O.E. non solo ricomprendono al proprio interno il " territorio urbanizzato" così come definito al comma 3 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 ma anche aree non urbanizzate, che di fatto risultano necessarie ai fini delle strategie per la riqualificazione e rigenerazione urbana ,per la ricucitura dei margini urbani degli insediamenti , oltre che per il soddisfacimento di quote di social housing , così come previsto al comma 4 dello stesso art. 4: alcuni vuoti urbani non necessariamente contengono una intrinseca edificabilità autonoma, potranno anche ospitare trasferimenti di volumi impropri da demolire presenti nel territorio rurale e/o urbanizzato, opere pubbliche ed edilizia sociale, il tutto finalizzato ad una riorganizzazione urbana dei centri maggiori e minori da perseguire con meccanismi perequativi al fine di ottenere una migliore qualità urbana.
 - 12 Il miglioramento della qualità e della vivibilità interna dei centri urbani e la razionalizzazione delle reti infrastrutturali e di mobilità e dei servizi deve consentire di perseguire gli obbiettivi contenuti nella III Invariante Strutturale " il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani.

Art. 11 - Invariante Strutturale I: i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

1 Identificazione:

Il P.I.T./P.P.R. assume come prima Invariante Strutturale “ i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell’Ambito di Paesaggio 08 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera”, essa è contraddistinta nella parte settentrionale dalla Pianura alluvionale con i suoi bacini di esondazione, le aree di bonifica e le aree di fondovalle, e nella parte centrale e meridionale dalla Collina dei bacini neo-quadernari, a sabbie dominanti al centro e ad argille dominanti a sud.

2 Invarianti strutturali a livello comunale:

- A) Le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:
- B) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- C) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d’acqua;
- D) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- E) le cave, i geositi, le grotte.

3 Indirizzi P.I.T./P.P.R.:

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- A) al fine di mantenere l’equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è opportuno:
- B) favorire, nei contesti territoriali della collina soggetti a rischio di erosione, una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell’estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l’adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo, mentre per le situazioni erosive esistenti è opportuno garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici e idro-geomorfologici, quali discariche liquide o solide;
- C) favorire, nel caso di contesti con colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- D) favorire il miglioramento dei livelli di compatibilità delle attività estrattive e il recupero e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati;

- E) al fine di riqualificare le pianure alluvionali è necessario:
- F) indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del grado di impermeabilizzazione, evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione;
- G) favorire, nelle aree storicamente bonificate, il mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità di efficace regolazione idraulica;
- H) garantire, nella pianura pensile, azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere prevenendo eccessive impermeabilizzazioni di suolo.

4 *Direttive e Prescrizioni:*

- A) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art.8.1 e 8.2. e quelle desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto contenute all'art.9 ed in particolare gli artt. 9.1, 9.3 e 9.4;
- B) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.2. e quelle desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto contenute all'art. 9;
- C) i laghi, pozzi e le sorgenti idriche e termali:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.2. e quelle desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto contenute all'art. 9 ed in particolare gli artt. 9.1., 9.2, 9.3;
- D) le cave, i geositi, le grotte:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.1. e quelle desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto contenute all'art. 9 ed in particolare gli artt. 9.1., 9.3. 9.4

Art. 12 - Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

1 Identificazione:

Il P.I.T./P.P.R. assume come seconda Invariante Strutturale “i caratteri ecosistemici del paesaggio”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell’Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa.Pontedera, essa è connotata, nell’ambito collinare da ecosistemi agropastorali in gran parte originati dal paesaggio storico della mezzadria, lungo i corsi d’acqua principali da ecosistemi fluviali, nei rilievi collinari meridionali da ecosistemi forestali (pinete, macchie costiere, boschi di latifoglie).

2 Invarianti strutturali a livello comunale:

Le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- A) le aree boscate;
- B) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- C) corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;
- D) spazi verdi e corridoi ecologici all’interno del territorio urbanizzato.

3 Indirizzi P.I.T./P.P.R.:

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- A) al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali è necessario:
- B) promuovere una gestione forestale sostenibile;
- C) il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;
- D) promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- E) al fine di preservare gli elevati valori ambientali del territorio rurale collinare è necessario:
- F) favorire il mantenimento degli ambienti agro-pastorali;
- G) favorire, nei contesti territoriali caratterizzati da mosaici colturali e boscati, il mantenimento di una diversificazione colturale;
- H) favorire, nei contesti di colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

- I) prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- J) al fine di tutelare i valori naturalistici e i livelli di permeabilità ecologica e visuale dei sistemi di pianura è necessario:
- K) indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo, mantenendo i varchi inedificati esistenti, promuovendone la riqualificazione e promuovendo interventi di recupero e miglioramento delle aree individuate nella carta della rete ecologica come “diretrici di connettività da ricostituire” e “aree critiche per la funzionalità della rete”;
- L) favorire, nelle aree storicamente bonificate, il mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità ecologiche;
- M) garantire azioni volte ad assicurare un’adeguata ricarica delle falde acquifere, prevenendo sia eccessive impermeabilizzazioni di suolo nella pianura pensile, sia i rischi di inquinamento legati alle utilizzazioni agricole intensive;
- N) al fine di salvaguardare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale i contesti dei corsi d’acqua è necessario:
- O) avviare azioni volte a migliorare la qualità delle acque, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
- P) ridurre i processi di frammentazione e artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- Q) evitare ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- R) salvaguardare i varchi da e verso i corsi d’acqua;

4 *Direttive e Prescrizioni:*

- A) le aree boscate:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.8.;
- B) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all’art.8.2 e 8.8.;
- C) corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni contenute all’art.8.8 e 8.9.

Art. 13 - Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

1 Identificazione:

Il P.I.T./P.P.R. assume come terza Invariante Strutturale “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell’Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera, essa è connotata da tre morfotipi insediativi territoriali: nella parte di pianura a nord dal morfotipo insediativo urbano policentrico della piana alluvionale 1.3 Piana Pisa-Livorno-Pontedera e dal morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale 2.2 Medio Valdarno, nella parte collinare, centro e sud, dal morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, 5.2 le colline pisane e 5.3 la Valdera.

2 Invarianti strutturali a livello comunale:

Le componenti del patrimonio territoriale a scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- A) il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- B) i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- C) gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- D) la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- E) la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;
- F) i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;
- G) le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell’arredamento;
- H) le attività turistiche legate alle attività di benessere sanitario e ludico della Città Termale con il relativo parco.

3 Indirizzi P.I.T./P.P.R.:

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- A) al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario è opportuno:
 - a) tutelare l’integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, promuovendo azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi lungo i crinali;

- B) al fine di riqualificare le pianure alluvionali è necessario:
- a) indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del consumo di suolo, evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini, arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale;
 - b) nella programmazione di nuovi interventi infrastrutturali evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla superstrada FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
 - c) indirizzare la pianificazione delle zone produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, favorendo progetti di conversione, riqualificazione e riuso delle strutture industriali dismesse o in via di dismissione;
- C) al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale è necessario:
- a) favorire iniziative volte a salvaguardare e riqualificare l'integrità percettiva dei profili urbani consolidati, l'identità paesaggistica del territorio collinare ed i relativi sistemi insediativi, che costituiscono con la piana un'unità morfologico-percettiva storicamente ben caratterizzata;
- D) al fine di salvaguardare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale i contesti fluviali dei corsi d'acqua è opportuno:
- a) evitare ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
 - b) migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua e la loro riconoscibilità nei contesti urbani;
 - c) riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali residui e assicurarne la continuità;
 - d) valorizzare il ruolo connettivo storicamente svolto dai corsi d'acqua e delle loro aree di pertinenza, come vie d'acqua e come parti del sistema della mobilità dolce;
 - e) tutelare i valori storico-testimoniali del sistema fluviale anche attraverso progetti di recupero e valorizzazione dei manufatti legati alla risorsa idrica; (mulini, opifici, sistemazioni idrauliche e così via).

- f) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio, che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi perifluviali, tracciati delle ferrovie storiche dismesse.

4 *Direttive e Prescrizioni:*

- A) il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui agli artt. 8.9,16.3, 16.4, 17.5;
- B) i centri storici e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.9,;
- C) le parti di impianto storico dei centri urbani:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.9.
- D) gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 6, 8.9.;
- E) la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale:
 - a) valgono le direttive e le prescrizioni desunte dalle disposizioni di legge sovraordinate e da quanto stabilito all'art. 20;
- F) la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano:
 - a) valgono le direttive e prescrizioni desunte dalle disposizioni di legge sovraordinate e da quanto stabilito all'art. 21.;
- G) i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio:
 - a) valgono le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 8.8 e 8.9:
- H) le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell'arredamento:
 - a) valgono le direttive richiamate all'art. 23;
- I) le attività turistiche legate alle attività di benessere sanitario e ludico della Città Termale con i relativo parco:
 - a) valgono le direttive richiamate all'art. 23.;

Art. 14 - Invariante Strutturale IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

1 Identificazione:

Il P.I.T./P.P.R. assume come quarta Invariante Strutturale “i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell’Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa.Pontedera, ed in particolare nel sistema agro ambientale delle colline pisane, essa è caratterizzata da un mosaico agrario molto complesso e diversificato che trae origine dall’alternanza tra il tessuto dei coltivi, oliveti, vigneti, seminativi semplici e arborati, e il bosco: le frange boscate, infatti, si sono estese su parti di territorio un tempo coltivate e si insinuano capillarmente nel tessuto agricolo costituendo fasce di connessione ecologica; lungo le aree di fondovalle, in particolare lungo i corsi d’acqua principali, si alternano colture a seminativo semplice e pioppete da carta di impianto recente. Nelle aree di pianura insieme ai processi di urbanizzazione si è assistito ad una banalizzazione della maglia agraria dovuta al prevalere delle monoculture cerealicole che semplificano la trama fondiaria, il sistema della viabilità podereale, e la rete scolante. Secondo l’analisi del P.I.T./P.P.R. il territorio rurale del territorio comunale è scandito dai seguenti morfotipi colturali: in pianura dal morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, dal morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, in collina dal morfotipo del mosaico colturale e boscato, dal morfotipo specializzato delle colture arboree e dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto o vigneto prevalenti.

2 Invarianti strutturali a livello comunale:

Le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale alla scala comunale sono:

- A) il territorio agricolo nelle sue specificità paesaggistiche;
- B) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
- C) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- D) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio.
- E) sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 Indirizzi P.I.T./P.P.R.:

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- A) al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare è necessario:

- a) favorire, anche attraverso forme di sostegno finanziario e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole, il mantenimento degli ambienti agro-pastorali;
 - b) favorire, nei contesti agricoli caratterizzati da mosaici culturali e boscati (morfortipo 19 della carta dei morfotipi rurali) il mantenimento della diversificazione culturale;
 - c) favorire, nei contesti delle colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - d) prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- B) al fine di riqualificare le pianure alluvionali anche dal punto di vista agricolo è necessario
- a) indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del consumo di suolo, arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli;
 - b) favorire la permanenza dei caratteri del paesaggio delle aree storicamente bonificate con il mantenimento di attività agricole economicamente vitali;
 - c) valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

4 *Direttive e Prescrizioni:*

- A) il territorio agricolo nelle sue specificità culturali e paesaggistiche:
- a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui agli artt. 8.1, 8.2, 8.8, 8.9, 16.1, 16.2 e 17.1;
- B) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954):
- a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 6, 8.9;
- C) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale:
- a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui agli artt. 8.9, 20;
- D) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio:
- a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.9;
- E) sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico:
- a) valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8.9;

TIT. IV - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 15 – Organizzazione sistemica del Piano Strutturale

- 1 Le strategie dello sviluppo sostenibile sono perseguite attraverso l'articolazione del territorio comunale in Sistemi e Sub-sistemi territoriali e Sistemi e Sub-sistemi funzionali.
- 2 Il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari recupera l'architettura sistemica dei precedenti piani strutturali dei Comuni di Lari di Lari e di Casciana Terme e la integra reinterpretandola alla luce del nuovo P.I.T./P.P.R. e della nuova L.R. n. 65/2014.
- 3 Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari viene articolato in due Sistemi Territoriali, della Pianura e della Collina e in sei Sistemi Funzionali, delle reti idrauliche, a scala territoriale e a scala comunale, delle infrastrutture e dei servizi, a scala sovracomunale e a scala comunale, delle attività produttive, a scala sovracomunale e a scala comunale.
- 4 I Sistemi Territoriali sono contigui e connotano parti del territorio secondo le loro specificità agricole, ambientali, insediative: essi sono suddivisi in Sub-sistemi Agricoli, Ambientali e Insediativi.
- 5 I Sistemi Funzionali attraversano i Sistemi Territoriali, in termini di reti o bacini d'interesse, sovrapponendosi ad essi e creando relazioni ed in taluni casi criticità. Essi sono suddivisi in Sub-sistemi funzionali in base a criteri di omogeneità dei temi trattati.

SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI:

A) SISTEMA E SUBSISTEMI TERRITORIALI DELLA PIANURA (P): il Sistema Territoriale della Pianura è articolato in due Sub-sistemi Agricoli e due Sub-sistemi Urbani, corrispondenti al territorio attraversato dal Fosso Zannone, posto a nord-ovest, e al territorio posto ad est lungo il fiume Cascina. I due Sub-sistemi Agricoli corrispondono al territorio rurale così come definito dalla L.R. n. 65/2014 e contengono al proprio interno, oltre che edifici sparsi, anche Insediamenti Minori non appartenenti al territorio urbano, riconducibili ai commi b) e d) dell'art.64 della L.R. n. 65/2014:

a) Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone:

1. INSEDIAMENTO MINORE a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo (IP1);

b) Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina:

1. INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino (IP2);
2. INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole (IP3);

i) I due Sub-sistemi Urbani corrispondono al territorio urbano così come definito dalla L.R. n. 65/2014 e sono costituiti dai centri urbani maggiori e minori coincidenti con le U.T.O.E.:

c) Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone:

1. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano - Casine - Spinelli (UP1);
2. U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (UP2);
3. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade (UP3);
4. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano (UP4);

d) Sub-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina:

1. U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale de La Capannina (UP5);
2. U.T.O.E. a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale di Prunetta (UP6);

B) SISTEMA E SUBSISTEMI TERRITORIALI DELLA COLLINA (C): il Sistema Territoriale della Collina è articolato in tre Sub-sistemi Agricoli in base alla loro caratterizzazione agraria e boscata, un Sub-sistema Ambientale Naturalistico, caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di boschi, ed un Sub-sistema Urbano costituito dalle U.T.O.E., che coincidono con i centri urbani maggiori e minori di collina. I Sub-sistemi Agricoli e il Sub-sistema naturalistico corrispondono al territorio rurale così come definito dalla L.R.65/2014 e contengono al proprio interno, oltre che edifici sparsi, anche Insediamenti minori non appartenenti al territorio urbano, riconducibili ai commi b) e d) dell'art. 64 della stessa legge:

a) Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco;

1. INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale di Orceto (IC1);
2. INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Gramugnana (IC2);

b) Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi;

c) Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree;

1. INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale di San Frediano (IC3);
2. INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Fichino (IC4);

d) Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari:

1. INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Gello Mattaccino (IC5);

e) Il Sub-sistema Urbano della collina corrisponde al territorio urbano così come definito dalla L.R. n. 65/2014 ed è costituito dai centri urbani maggiori e minori coincidenti con le U.T.O.E.:

1. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari (UC1);
2. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Terme (UC2);
3. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli-Ripoli (UC3);
4. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta (UC4);
5. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari (UC5);
6. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino (UC6);
7. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano (UC7);
8. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Collemontanino (UC8);

9. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Parlascio (UC9);
10. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Ceppato (UC10);
11. U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Sant'Ermo (UC11).

SISTEMI E SUBSISTEMI FUNZIONALI

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari è articolato in sei Sistemi Funzionali, il Sistema Funzionale delle Reti idrauliche a scala territoriale, il Sistema Funzionale delle Reti idrauliche a scala comunale, il Sistema Funzionale delle Reti infrastrutturali e dei Servizi a scala sovracomunale, il Sistema funzionale delle Reti infrastrutturali e dei Servizi a scala comunale, il Sistema funzionale delle Attività produttive a scala sovracomunale, il Sistema funzionale delle Attività produttive a scala comunale. I sei Sistemi Funzionali sono articolati in uno o più Sub-sistemi funzionali in base alle loro caratteristiche ed omogeneità.

A) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA TERRITORIALE: il Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala territoriale è articolato in tre Sub-sistemi funzionali corrispondenti ai sottobacini del Fiume Arno così come identificati nel Piano P.A.I. del Fiume Arno che interessano direttamente o indirettamente il territorio comunale:

- a) Sub-sistema funzionale del Sottobacino del Bientina a nord, nord-ovest;
- b) Sub-sistema funzionale del Sottobacino dell'Era ad est, sud-est;
- c) Sub-sistema funzionale del Sottobacino del Valdarno Inferiore a nord, nord-est.

B) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala comunale è articolato in otto Sub-sistemi funzionali corrispondenti ai bacini idrografici dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale e sono identificati nell'elenco regionale:

- a) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico dell'Antifossetto;
- b) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Fiume Cascina;
- c) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico della Fossa Nuova;
- d) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Fosso Zannone;
- e) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Torrente Borra;
- f) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Torrente Crespina;
- g) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Torrente Ecina;
- h) Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del Torrente Tora.

I Sub-sistemi corrispondenti al bacino idrografico del Fiume Cascina, al bacino idrografico del Fosso Zannone, al bacino idrografico della Fossa Nuova e al bacino idrografico dell'Antifossetto attraversano e connotano in buona parte il Sistema territoriale della Pianura, mentre i Sub-sistemi

corrispondenti al bacino idrografico del Torrente Crespina, al bacino idrografico del Torrente Ecina, al bacino idrografico del Torrente Borra e al bacino idrografico del Torrente Tora attraversano e connotano in massima parte il Sistema territoriale della Collina.

- C) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA SOVRACOMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale è suddiviso in tre Sub-sistemi:
- a) Sub-sistema funzionale dei servizi: amministrativi, scolastici, sociali, sanitari, culturali, sportivi, ecologici, servizi alle imprese;
 - b) Sub-sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità: Stazione trasporto pubblico locale, stazione FF.SS, tracciato FF.SS., autostrade, strade statali e provinciali, Strada di Grande Comunicazione FI.PI.LI;
 - c) Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche: linea elettrica AT 380KV, linea elettrica AT 220 KV, linea elettrica AT KV 132, rete gas metano.
- D) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
- a) Sub-sistema funzionale dei servizi: amministrativi, culturali, ecologici, religiosi, sanitari, scolastici, sociali, sportivi;
 - b) Sub-sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità: S.G.C. FI.PI.LI., viabilità d'interesse sovra comunale, viabilità d'interesse comunale, viabilità minore e percorsi ciclopeditoni;
 - c) Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche: linea elettrica AT 132 KV, linea elettrica MT, rete gas/metano, rete acquedottistica, rete fognaria, rete cablata, impianti telefonia cellulare S.R.B. e impianti per radioamatori, (Catasto SIRA ARPAT 2009).
- E) SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA SOVRACOMUNALE: il Sistema Funzionale delle attività produttive a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
- a) Sub-sistema funzionale delle attività produttive della Valdera;
 - b) Sub-sistema funzionale delle attività agricole della Valdera;
 - c) Sub-sistema funzionale delle attività turistiche della Valdera.
- F) SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle attività produttive a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
- a) Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali;
 - b) Sub-sistema funzionale delle attività agricole;
 - c) Sub-sistema funzionale delle attività turistico-ricettive.

Art. 16 – Sistema e Sub-sistemi Territoriali della Pianura (P)

16.1 - Sub-sistema agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone

1 Descrizione:

Il sub-sistema agricolo della piana del Fosso Zannone è posto nella parte nord-ovest del territorio comunale ed è caratterizzato da una agricoltura estensiva (a maglia larga) e attraversato dal Fosso Zannone, fosso di bonifica.

Il sub-sistema è parte del più ampio sistema territoriale alluvionale della valle del fiume Arno, che prosegue nei territori di Pontedera, Crespina, Cascina e Calcinaia.

Il presente Sub-sistema corrisponde al morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle 06 del P.I.T./P.P.R. caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio/ampia, esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Esso presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica ed è associato a insediamenti di recente realizzazione, di tipo residenziale e/o produttivo, anche in ampliamento a nuclei storici di tipo rurale.

All'interno del Sub-sistema Agricolo si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai comma 1 lett b) e d) dell'art. 64 della L.R. n. 65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbano come definito dalla L.R. n. 65/2014, ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione.

2 Statuto del territorio:

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario, compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;

B) Invariante II: valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art.12:

- a) i corridoi ecologici fluviali costituiti dai corsi d'acqua principali e dal reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;

- b) i corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;
- C) Invariante IV: valgono le direttive e le prescrizioni di cui all'art.14:
 - a) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;
 - b) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
 - c) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
 - d) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale.
 - e) le sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) riqualificare la pianura alluvionale, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, valorizzando i caratteri della pianura storicamente bonificata;
- B) favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica del P.I.T., anche attraverso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui, della viabilità podereale, garantendo l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico.

4 *Direttive e Criteri di pianificazione:*

- A) evitare processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani degli insediamenti esistenti costituenti i sub-sistemi urbani, in rapporto con il tessuto agricolo circostante sia in termini visuali che reali;
- B) evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino alcuni effetti barriera già presenti nel territorio della piana sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- C) evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali che attraversano il territorio rurale;
- D) contenere e ridurre il grado di impermeabilizzazione al fine di garantire un'adeguata ricarica delle falde acquifere;
- E) mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore evitando la riduzione dello stesso per ragioni produttive, negativo dal punto di vista idraulico;

- F) recuperare e migliorare le aree individuate come “diretrici di connettività ecologica da ricostituire” e “aree critiche per la funzionalità della rete”: al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat presenti nel territorio rurale di pianura è necessario salvaguardare le fasce verdi lungo i fossi dei campi e promuovere la ri/costituzione delle bordure verdi al margine dei campi dove queste non esistono o sono state ridotte;
- G) preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo e territorio rurale salvaguardando la percettibilità di tali relazioni o riqualificandola ove compromessa;
- H) all'interno delle aree del sub-sistema sono consentite le seguenti funzioni:
- a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc. e conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;
 - b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - c) attività faunistico-venatoria;
 - d) residenza agricola in edifici esistenti;
 - e) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività agricola;
 - g) agriturismo in edifici esistenti;
 - h) attività turistico- ricettive in edifici esistenti;
 - i) agricampeggio;
 - j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
 - k) attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta nel Piano Operativo una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.
 - m) Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle Invarianti Strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dalle norme. Il P.O. definisce all'interno di tali aree, ulteriori specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone in oggetto ed in coerenza con l'articolazione in sistemi e sub-sistemi territoriali individuata dal Piano Strutturale;
- I) nel territorio rurale del Sub-sistema è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia

dimostrata la necessità attraverso P.A.P.M.A.A.; è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo diverse da quelle sopra elencate nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.

Le nuove costruzioni dovranno essere preferibilmente posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi nel Piano Operativo. Le nuove costruzioni di cui sopra sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R e successive modifiche o integrazioni;

- J) sono consentite le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:
- a) impiego di paleria lignea;
 - b) disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
 - c) nel caso di affossature principali quali capofossi, etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
 - d) la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento;
 - e) il reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti con preferenza al ciliegio data la vocazione storicizzata dell'ambito territoriale larigiano.
 - f) gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva di cui alle autorizzazioni necessarie: le bonifiche comportano una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi similari, mentre le lavorazioni agrarie straordinarie comportano i modesti livellamenti e/o scassi;
- K) la nuova edificazione di annessi agricoli, è soggetta alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti.

Il P.O. consentirà la realizzazione di annessi agricoli, per i casi previsti dall'art 6 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R mediante la presentazione del permesso a costruire. Tali annessi agricoli oltre a rispettare le disposizioni del Regolamento di attuazione del

Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti individuati dal P.O.

E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. Il P.O. provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti.

Sono escluse dal computo delle superfici aziendali di cui al presente comma le aree boscate, fatti salvi gli interventi richiesti mediante presentazione di P.A.P.M.A.A. I volumi eventualmente preesistenti faranno parte del computo totale.

E'consentita l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P. (annessi agricoli amatoriali) come disposto dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività amatoriale: in ogni caso sarà il P.O. a definire il dimensionamento massimo di tali annessi in funzione del terreno disponibile. Il P.O. dovrà definire i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 12 comma 3 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. Tale realizzazione sarà possibile su fondi che non hanno subito frazionamenti dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 escludendo i seguenti casi:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di porzioni di appezzamenti agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
 - procedure espropriative;
 - successioni ereditarie;
 - divisioni patrimoniali quando la quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014.

Il P.O. definirà i criteri e le modalità per la realizzazione degli annessi amatoriali sia sotto il profilo tipologico che di materiali. Il P.O. disciplinerà l'eventuale possibilità di dotarsi di servizi a rete. In tali casi, la realizzazione è subordinata alla stipula con l'Amministrazione Comunale di un atto d'obbligo ed ai sensi del comma 2 dell'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., al permesso a costruire;

L) la realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal P.O. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C.P.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il P.O. potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo.

Il P.O. definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il P.O. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del P.O. assicura, nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, oltre al rispetto del dimensionamento di Piano, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione;

M) al fine del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il P.O. prescrive:

- a) il divieto di frazionamenti comportanti modifiche alla strutturazione agraria produttiva;
- b) il divieto di movimenti di terra cui possa conseguire alterazione orografica;
- c) la realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone;

N) in coerenza con le disposizioni di P.I.T./P.P.R. e P.T.C.P., il P.O. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive. A Tal fine i P.A.P.M.A.A dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio degli interventi previsti per la difesa del paesaggio nonché le relative garanzie;

Il P.O. dovrà disciplinare le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire;

- a) Il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il cambio d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali.

- b) Il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie;
- O) si intendono per attività integrate e compatibili:
- a) attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione. Si considerano tali:
- attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
 - attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
 - attività integrate ricettive: ricettività sino a n° 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a n° 100 posti a sedere; il P.O. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzi gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art.57 delle Norme del vigente P.T.C.P.;
 - attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.
- P) Per le attività integrate il P.O. disciplinerà, oltre le zone in cui sono ammesse, la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine. Per tali manufatti il P.O. potrà prevedere:
- a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R e s.m.i.;
- b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili;
- c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine;
- Q) Il P.O. a seguito al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, definirà condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo;

- R) il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R. Non sono ammessi in tutto il territorio comunale impianti che prevedono la perforazione per lo sfruttamento della risorsa geotermica;
- S) l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di P.O. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;
- T) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- U) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- V) i siti con vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità;
- W) il P.O. in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti per la produzione di energia da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi. Il P.O. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il P.O. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo;

X) il P.O. dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione;

Y) gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e le Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Agricolo

5 *Dimensionamento:*

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24, in quanto riguarda sia gli Insediamenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola.

16.1.a INSEDIAMENTO MINORE del Crossodromo (IPI)

1 *Descrizione:*

L'insediamento è di progetto ed è riferito ad un'area all'interno del Sub-sistema agricolo, posta a nord del territorio comunale oltre la S.G.C. FI-PI-LI, in continuità con l'area posta in Pontedera destinata a stoccaggio materiali, riciclaggio degli stessi e discarica. L'area è di scarso pregio agricolo e paesaggistico ed è stata scelta per ospitare una attività sportiva di motocross, attività richiesta attraverso contributi di privati e associazioni sportive.

L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. n. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove e che non fanno parte del territorio urbano.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.1.

3 *Obbiettivi di carattere specifico:*

A) l'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di accogliere la proposta di privati per creare un luogo dove poter svolgere l'attività di motocross. L'area è poco distante dalla superstrada FI-PI-LI, pertanto è ben raggiungibile dall'esterno del territorio comunale, visto che tale attività si rivolge ad un bacino di utenza più ampio e destinato ad ospitare anche gare di carattere regionale;

B) l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello nel Comune di Pontedera e a sud la S.G.C. FI-PI-LI e poco distante a nord-ovest nel Comune di Pontedera è previsto un autodromo. Tale attività date le problematiche di carattere acustico e paesaggistico mal si adatta ad essere vicina agli insediamenti e a zone di ambientale.

4 *Direttive e Criteri di pianificazione:*

- A) il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio;
- B) l'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano: a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre la S.G.C. l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C. in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera potrà essere ipotizzato un accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI.;
- C) oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta poste in prossimità della viabilità di arrivo;
- D) le nuove strutture dovranno essere realizzate in legno o con materiali facilmente removibili in caso di cessazione dell'attività. In ogni caso la tipologia dei manufatti, i materiali e le tinteggiature dovranno essere appropriati al paesaggio agricolo della piana;
- E) i servizi igienici e i locali di ristoro dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- F) l'impianto dovrà essere autonomo dal punto di vista energetico attraverso l'uso di fonti di energia rinnovabile e con sistemi costruttivi tesi al maggior risparmio energetico e mitigati dal punto di vista paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;
- G) i parcheggi e gli spazi di manovra e gli spazi aperti di servizio dovranno essere realizzati in terra o con pavimentazioni a secco drenanti al fine di garantire la permeabilità del suolo. Parcheggi e spazi aperti dovranno essere opportunamente piantumati con piante di specie autoctone;
- H) l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Si dovrà far uso di depositi di accumulo di acque pluviali da utilizzare per usi non potabili, in particolare per l'irrigazione delle aree e delle piste;
- I) l'area dovrà essere opportunamente provvista di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in maniera che essa oltre alla mitigazione

acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana;

J) gli interventi dovranno essere pianificati attraverso un piano attuativo convenzionato ex art. 116 della L.R. 2014: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico -ricreative e di servizio;

K) in caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agraria: eventuali nuove destinazioni dovranno essere concordate con la Regione attraverso la Conferenza di copianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014, comunque compatibili con il territorio rurale.

Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.1.

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24., con la precisione di cui alla nota (1)

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	-
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	-
Agricola	Funzioni agricole e complementari	-

(1) – Per questo Insediamento Minore di progetto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione, di cui all'art 25 della L.R. 65/2014, è stato approvato un dimensionamento per funzioni Turistico-Ricettive pari a 2.000 mq.

16.2 - Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina

1 *Descrizione:*

Il sub-sistema agricolo della piana del Fiume Cascina è posto nella parte est del territorio comunale ed è caratterizzato da una agricoltura di tipo perifluviale meno estensiva che si sviluppa lungo il fiume Cascina. Il sub-sistema è parte del sistema territoriale agricolo della piana posta ad est nei comuni di Capannoli e Terricciola.

Il presente Sub-sistema corrisponde al morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle 06 del P.I.T./P.P.R. caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia. Esso presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica ed è associato a insediamenti di recente realizzazione, di tipo residenziale e/o produttivo, anche in ampliamento a nuclei storici di tipo rurale.

All'interno del Sub-sistema Agricolo si trovano edifici sparsi, insediamenti minori o aree riconducibili alle fattispecie di cui ai commi b) e d) dell'art. 64 della L.R. n. 65/2014 che hanno al proprio interno sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico ricettive, ricreative: essi non appartengono al territorio urbano come definito dalla L.R. n. 65/2014 ma costituiscono un presidio insediativo del territorio rurale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di valorizzarne e regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- b) corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;

C) Invariante IV: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.14:

- a) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;

- b) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
- c) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- d) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- e) le sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) riqualificare la pianura alluvionale, tutelandone i valori naturalistici e aumentando i livelli di permeabilità ecologica e visuale;
- B) favorire il mantenimento e lo sviluppo di attività agricole estensive economicamente vitali per ragioni economiche e paesaggistiche.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione e consumo di suolo;
- B) evitare saldature tra aree urbanizzate e gli assi infrastrutturali di accesso, mantenendo i varchi ineditati fra gli insediamenti al fine di riqualificare le relazioni paesaggistiche fra essi e i contesti rurali contermini;
- C) arrestare la dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli;
- D) evitare processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani degli insediamenti esistenti costituenti i sub-sistemi urbani, in rapporto con il tessuto agricolo circostante sia in termini visuali che reali;
- E) preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo e territorio rurale salvaguardando la percettibilità di tali relazioni o riqualificandola ove compromessa;
- F) mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore evitando la riduzione dello stesso per ragioni produttive, ma negativo dal punto di vista idraulico;
- G) promuovere interventi di recupero e miglioramento delle aree individuate nella carta della rete ecologica come “direttrici di connettività da ricostituire”;
- H) al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat presenti nel territorio rurale è necessario salvaguardare le fasce verdi lungo i fossi dei campi e promuovere la ricostituzione delle bordure verdi al margine dei campi dove queste non esistono o sono state ridotte;
- I) all'interno delle aree del sub-sistema sono consentite le seguenti funzioni:

- a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc.e loro conservazione, trasformazione e vendita diretta;
 - b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - c) attività faunistico-venatoria;
 - d) residenza agricola in edifici esistenti;
 - e) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività agricola;
 - g) agriturismo in edifici esistenti;
 - h) attività turistico- ricettive in edifici esistenti;
 - i) agricampeggio;
 - j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
 - k) attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta nel Piano Operativo una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.
 - m) Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle Invarianti Strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dalle norme. Il P.O. definisce all'interno di tali aree, ulteriori specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone in oggetto ed in coerenza con l'articolazione in sistemi e sub-sistemi territoriali individuata dal Piano Strutturale;
- J) nel territorio rurale del Sub-sistema è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità attraverso P.A.P.M.A.A.; è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo diverse da quelle sopra elencate nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Le nuove costruzioni dovranno essere preferibilmente posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi nel Piano Operativo. Le nuove costruzioni di cui sopra sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R e successive modifiche o integrazioni;

- K) Sono consentite le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:
- a) impiego di paleria lignea;
 - b) disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
 - c) nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento;
 - d) il reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti con preferenza al ciliegio data la vocazione storicizzata dell'ambito territoriale larigiano;
 - e) gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva di cui alle autorizzazioni necessarie: le bonifiche comportano una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi simili, mentre le lavorazioni agrarie straordinarie comportano i modesti livellamenti e/o scassi;
- L) la nuova edificazione di annessi agricoli, è soggetta alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola.

Il P.O. consentirà la realizzazione di annessi agricoli, per i casi previsti dall'art 6 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R mediante la presentazione del permesso a costruire, Tali annessi agricoli oltre a rispettare le disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R.

E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n. 63/R. Il P.O. provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti.

Sono escluse dal computo delle superfici aziendali di cui al presente comma le aree boscate, fatti salvi gli interventi richiesti mediante presentazione di P.A.P.M.A.A. I volumi eventualmente preesistenti faranno parte del computo totale.

E' consentita l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P. (annessi agricoli amatoriali) come disposto dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività amatoriale: in ogni caso sarà il P.O. a definire il dimensionamento di tali annessi in funzione del terreno disponibile. Il P.O. dovrà definire i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 12 comma 3 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. Tale realizzazione sarà possibile su fondi che non hanno subito frazionamenti dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 escludendo i seguenti casi:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di porzioni di appezzamenti agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
- d) procedure espropriative;
- e) successioni ereditarie;
- f) divisioni patrimoniali quando la quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014.

Oltre alla realizzazione secondo l'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R., è consentita la realizzazione di suddetti annessi amatoriali in muratura. Il P.O. disciplinerà l'eventuale possibilità di dotarsi di servizi a rete. In tali casi, la realizzazione è subordinata alla stipula con l'Amministrazione Comunale di un atto d'obbligo ed ai sensi del comma 2 dell'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., al permesso a costruire;

- M) la realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal P.O. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C.P.
- N) Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il P.O. potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di

Piano Attuativo. Il P.O. definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il P.O. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante. La disciplina del P.O. assicura, in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, oltre al rispetto del dimensionamento di Piano, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione;

- O) Al fine del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il P.O. prescrive:
- a) il divieto di frazionamenti comportanti modifiche alla strutturazione agraria produttiva;
 - b) il divieto di movimenti di terra cui possa conseguire alterazione orografica;
 - c) la realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone;
- P) in coerenza con le disposizioni di P.I.T./P.P.R. e P.T.C.P., il P.O. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive. A Tal fine i P.A.P.M.A.A dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio degli interventi previsti per la difesa del paesaggio nonché le relative garanzie.
- Q) il P.O. dovrà disciplinare le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:
- a) il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il cambio d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali;
 - b) il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie;
- R) Si intendono per attività integrate e compatibili:
- a) attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione. Si considerano tali:
 - attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
 - attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;

- attività integrate ricettive: ricettività sino a n° 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a n° 100 posti a sedere; il P.O. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzi gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art.57 delle Norme del vigente P.T.C.P.
- attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative. Per le attività integrate il P.O. disciplinerà la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine;
- per tali manufatti il P.O. potrà prevedere:
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R e s.m.i.;
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili;
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine;
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per attività faunistico venatoria e per le altre attività anche per il tempo libero sul territorio.

Il P.O. a seguito al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, definirà condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo;

- S) il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R. Non sono ammessi in tutto il territorio comunale impianti che prevedono la perforazione per lo sfruttamento della risorsa geotermica;
- T) l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di P.O. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità.

L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;

- U) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- V) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- W) I siti con vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.
- X) Il P.O. in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi. Il P.O. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il P.O. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo.
- Y) Il P.O. dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione.
- Z) Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

Oltre alle presenti Direttive valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che

interessano il presente Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.1.

5 Dimensionamento:

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24 in quanto riguarda sia gli Insedimenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola.

16.2.a – INSEDIAMENTO MINORE dei Laghi di San Ruffino (IP2)

1 Descrizione:

L'insediamento è costituito da due laghi di pesca sportiva con relativi servizi ed un ristorante. L'area è riconducibile alle aree di cui al comma 1.d dell' art. 64 della L.R. 65/2014, dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell'ambito del territorio rurale e che non fanno parte del territorio urbano.

Nel vigente Piano Strutturale dell' ex Comune di Lari il complesso faceva parte dell'U.T.O.E. di San Ruffino ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Il complesso turistico/ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio S.P. 13 e dalla strada proveniente da San Ruffino.

2 Statuto del Territorio:

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.2.

3 Obiettivi di carattere specifico:

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di mantenere l'attività esistente con finalità turistico- ricettive-ricreative, in quanto costituisce un servizio all'intero territorio considerato che la struttura, sportiva e ricreativa è ben accessibile e costituisce un complemento per le altre funzioni da quelle residenziali, quelle turistiche legate al territorio rurale e al quelle legate alle vicine terme: l'insediamento turistico-ricreativo rappresenta una risorsa anche paesaggistica da salvaguardare e valorizzare anche sotto il profilo economico e sociale per le funzioni che essa svolge nell'ambito del sistema turistico termale.

4 Direttive e Criteri di pianificazione:

- A) sarà possibile ampliare le strutture esistenti al fine di dotarle di tutti i servizi necessari per il miglior funzionamento delle attività sportive e ricettive presenti;
- B) i servizi igienici e i locali di ristoro dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- C) l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne;

- D) l'area dovrà essere opportunamente piantumata al contorno e all'interno con specie vegetali tipiche Piana del Cascina: qualunque intervento di trasformazione dovrà essere ben inserito in termini di materiali e nel paesaggio agricolo della piana del Cascina; deve essere valorizzato il paesaggio lacustre oramai consolidato;
- E) gli impianti dovranno essere dotati di parcheggi pertinenziali entro i minimi di legge o di Piano Operativo e comunque in numero sufficiente per lo svolgimento delle attività. I parcheggi dovranno essere provvisti di idonei apparati vegetali di specie autoctone e pavimentazioni in terra o comunque con elevata capacità drenante;
- F) il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico;
- G) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: turistico-ricettive - ricreative, commerciali di vicinato e di servizio;
- H) in caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetto Unitario Convenzionato (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).
- I) Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.2.

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi agricoli di cui all'art. 24, ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

16.2.b – INSEDIAMENTO MINORE di Le Muraiole (IP3)

1 *Descrizione:*

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case ex rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive. Esso è ubicato ad est lungo la Via del Commercio SP n.13, in prossimità di Casciana Terme. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 della L.R. n. 65/2014 dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell'ambito del territorio rurale e che non fanno parte del territorio urbano. Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma con funzioni residenziali e turistico-ricettive ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.2.

3 *Obbiettivi di carattere specifico:*

- A) L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di recuperare il complesso di case ex rurali nell'ambito del territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle già esistenti;
- B) La funzione originaria è pressoché persa e la destinazione più idonea per il borgo ex rurale è quella turistico-ricettiva, oltre che residenziale. Tale struttura rappresenta una risorsa anche paesaggistica da salvaguardare e valorizzare anche sotto il profilo economico e sociale per le funzioni che essa svolge nell'ambito del sistema turistico termale;
- C) pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Le Muraiole rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

4 *Direttive e Criteri di pianificazione:*

- A) nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti secondo il dimensionamento previsto purché finalizzati al migliore svolgimento delle attività previste e alla valorizzazione dell'insediamento;
- B) il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare

il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico del territorio;

- C) il recupero dei fabbricati anche se attuato singolarmente dovrà essere inquadrato in una visione unitaria che ricomprenda gli edifici ma anche gli spazi aperti pertinenziali: il nuovo P.O. dovrà definire materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio della piana del Cascina ben visibile dalla Strada del Commercio S.P. n.13 e dagli altri centri collinari vicini; particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne drenanti, apparato vegetazionale, aree di sosta: deve essere salvaguardato il rapporto percettivo fra l'insediamento e il contesto rurale circostante;
- D) in caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 n°L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. n°121 L.R. n°65/2014);
- E) gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- F) l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne;
- G) il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale; i sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;
- H) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- I) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: residenziali, turistico-ricettive, di servizio, commerciale di vicinato, artigianato di servizio, agricole; il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori;
- J) oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 16.2.

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

16.3 - Sub-sistema Urbano della Piana del Fosso Zannone

1 *Descrizione:*

Il Sub-sistema Urbano della piana del Fosso Zannone è costituito dalle quattro U.T.O.E. che corrispondono ai quattro centri urbani che caratterizzano questa parte del territorio. Tre sono a prevalente carattere residenziale, Perignano-Casine-Spinelli UP1, Quattro strade UP3 e Lavaiano UP4 ed una a prevalente carattere produttivo/commerciale, Perignano UP2.

Le U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) nella organizzazione sistemica del Piano Strutturale corrispondono ai centri abitati e rappresentano il territorio urbano così come definito dalla L.R. 65/2014: essi sono suddivisi in centri maggiori (UP1 e UP2) e centri minori (UP3 e UP4) e rappresentano la struttura insediativa policentrica comunale così come definita nella III Invariante Strutturale del nuovo P.I.T./P.P.R. per questa parte di territorio della piana.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- b) spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbano.

C) Invariante III: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.13:

- a) il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- b) i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- c) gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);

- d) la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- e) la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;
- f) i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;
- g) le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell'arredamento.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) obiettivo principale è quello del consolidamento dei quattro centri urbani che costituiscono la componente più importante del sistema urbano policentrico di pianura attraverso la definizione certa dei limiti urbani degli insediamenti: solo con il consolidamento e il rafforzamento qualitativo urbanistico degli insediamenti è possibile garantire un reale policentrismo urbano, obiettivo statutario del P.I.T./P.P.R. e del presente Piano Strutturale. Tale obiettivo era già perseguito nei due precedenti Piani Strutturali e R.U. vigenti, tant'è che le espansioni previste erano state finalizzate alla ricucitura dei margini degli insediamenti da realizzare attraverso piani attuativi convenzionati al fine di un miglioramento complessivo delle infrastrutture e degli spazi pubblici da attuare attraverso forme di perequazione urbanistica di comparto: interventi in parte realizzati ed in parte da realizzare. La scelta del presente Piano Strutturale è stata quella di rivedere anche in riduzione alcuni perimetri delle U.T.O.E. dove l'attuazione delle previsioni non è avvenuta o si è rivelata difficoltosa, senza sacrificare tuttavia l'esigenza di riqualificazione dei centri stessi soprattutto nelle parti periferiche, sorte negli anni del dopoguerra attraverso interventi diretti non coordinati quand'anche effettuati in base a piani urbanistici.
- B) i fini della salvaguardia del carattere policentrico del sistema urbano di pianura il Piano Strutturale pone come obiettivo prioritario quello di migliorare le reti di collegamento fra i centri stessi sia in termini di strade che di piste ciclabili e di percorsi pedonali sicuri al fine di garantire a tutti l'utilizzo dei servizi pubblici comunali presenti nei centri urbani maggiori.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) al fine di dare una forma urbana certa agli insediamenti, i limiti urbani devono essere identificati in modo certo attraverso segni riconoscibili sul territorio, siano essi infrastrutturali, esistenti o di progetto, o barriere e fasce di verde urbano che possono ospitare anche spazi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili;
- B) i corridoi ecologici presenti nel territorio rurale dovranno trovare continuità con spazi verdi e corridoi ecologici presenti o da creare all'interno dei centri urbani: il P.O. dovrà identificare concretamente tali connessioni all'interno dei centri urbani;
- C) per quanto concerne l'adozione di misure di compensazione idraulica al fine di ridurre il rischio idraulico devono essere individuate soluzioni unitarie a livello di zone al fine di una maggiore efficacia delle misure di compensazione ma soprattutto al fine di utilizzare tali aree anche per finalità

pubbliche (parchi urbani) e solo in casi eccezionali anche per la difesa da eventi alluvionali. Dove ciò non è possibile per vincoli di legge e per l'elevato grado di pericolosità idraulica il Piano Strutturale ha istituito aree periurbane integrative degli insediamenti che pur facendo parte degli insediamenti urbani tuttavia non possono ospitare interventi di edificazione ma solo verde pubblico, infrastrutture per la mobilità, spazi pubblici, opere di difesa o compensazione idraulica, orti urbani;

- D) nelle parti di più recente impianto dei centri urbani il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi;
- E) ogni intervento nuovo e di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e dei singoli centri e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi;
- F) nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno dei centri urbani; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale;
- G) si dovrà prevedere l'ampliamento e miglioramento complessivo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di mobilità, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile all'interno degli insediamenti e elevate dotazioni di verde pubblico e privato; il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici;
- H) il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutte le parti degli insediamenti una composizione cromatica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse recinzioni, pavimentazioni, insegne e arredi e attrezzature per attività commerciali. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano;
- I) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- J) il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico;

- K) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- L) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- M) il Piano Strutturale assume il criterio della perequazione urbanistica di comparto e della perequazione urbanistica a distanza per il trasferimento di volumi all'interno del territorio urbano come criterio prevalente da attuare con piani attuativi (PA) pubblici o privati convenzionati, piani di recupero, (PR), progetti unitari convenzionati, (PUC);
- N) negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato ((Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi;
- O) le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: per quanto concerne le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno delle U.T.O.E. delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari definite nelle tabelle del dimensionamento, funzioni compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani; per quanto concerne l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano presente nel Sub-sistema il Piano Strutturale consente il mantenimento di quote di residenza esistenti e/o legate con le funzioni ivi svolte compatibili ambientalmente con la residenza.

Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Urbano.

16.3.a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano-Casine-Spinelli (UP1)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è costituita da due insediamenti contigui, quello principale di Perignano, sorto come centro abitato alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S. Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte negli anni del dopoguerra, e l'altro Casine-Spinelli

sviluppatosi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la S.P.n.12 Via Livornese e la strada per Lari e le aree intermedie come elemento di connessione.

Perignano, località di origini romane (Perenius), durante il medioevo era comune indipendente, composto principalmente da due nuclei: S. Andrea e S. Lucia, corrispondenti alle due chiese registrate nella Diocesi di Lucca, Sant'Andrea e Santa Lucia. I Pisani, che ebbero il controllo del territorio per periodi più lunghi, curarono la costruzione e la manutenzione di una fitta rete di canali che garantì all'economia agricola medievale perignanese un certo sviluppo. Nel 1370 i pisani vi costruirono fortificazioni contro Firenze, distrutte da quest'ultima nel 1389. Con la dominazione fiorentina il territorio di Perignano iniziò ad essere abbandonato e l'agricoltura dovette lasciare il passo alla pastorizia. Nel XV secolo la popolazione perignanese dovette lasciare il territorio per trasferirsi soprattutto nella zona collinare di Lari, dove il Comune continuò a riunirsi regolarmente. Nel XVIII secolo, con l'arrivo da Vienna degli Asburgo-Lorena e di nuove famiglie aristocratiche (come i Papisogli, di origine greca), l'economia si riprese. Con la costruzione, nel XIX secolo, della strada Firenze-Livorno, voluta dai regnanti lorenesi iniziò la costruzione dell'attuale centro abitato, che risulta più a sud rispetto al vecchio abitato principale di Santa Lucia. Ad est, e con essa collegata dalla Via Livornese, si sviluppa tutto l'insediamento di carattere produttivo e commerciale legato alla filiera del mobile e dell'arredamento, rispetto al quale la presente U.T.O.E. costituisce la parte residenziale. Questa U.T.O.E. rappresenta il maggior insediamento di pianura del Comune di Casciana Terme Lari. Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Perignano Casine Spinelli tre Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee :

TR5- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto puntiforme.

TR6- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto a tipologie miste

TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il PS conferma i Morfotipi TR6 e TR8 e introduce, in luogo del TR5, in quanto ritenuto non appropriato, il TR2 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UP1 sono il TR2, TR6 e il TR8.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.3. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR2, TR6 e TR8, che interessano l'UTOE UP2, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato

PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) questa U.T.O.E. si configura oramai come il maggior centro di pianura comunale. Il Piano Strutturale conferma pertanto l'obiettivo di consolidare questo ruolo anche per i servizi già presenti quali tutte le fasi della scuola dell'obbligo e la contiguità con U.T.O.E. UP2 a carattere produttivo e commerciale;
- B) il Piano Strutturale vigente ha cercato di unificare in un'unica U.T.O.E. le tre componenti insediative, Perignano, nucleo principale, Casine e Spinelli, piccoli nuclei periferici posti a sud-ovest di Perignano, per lo più sviluppatisi negli anni del dopoguerra, al fine di dare una forma urbana definitiva a questa U.T.O.E., individuando limiti urbani certi e prevedendo centralità urbane al fine di interrompere lo sviluppo lungo strada che aveva caratterizzato la precedente pianificazione urbanistica, e recuperando a funzioni ricreative, sportive e ambientali l'area centrale, posta fra i suddetti insediamenti, definita appunto ambito di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli;
- C) il Piano Strutturale, in relazione allo stato di attuazione del R.U., che ha avviato alcune previsioni contenute nel Piano Strutturale vigente, conferma tale ipotesi di assetto urbano, ricomprendendo all'interno dell'U.T.O.E. anche il comparto di Recupero della Fagiolaia, già U.T.O.E. autonoma nel Piano Strutturale vigente, posto ad ovest dell'U.T.O.E. lungo la Via Livornese, data la contiguità con Casine e Perignano, al fine di dare unitarietà urbanistica e funzionale a quattro insediamenti contigui e diversamente serviti in termini di servizi e spazi pubblici: l'idea originaria di ricondurre ad unità urbana Perignano, dove sono ubicati i servizi principali e Casine -Spinelli, aggregati di case carenti di servizi collettivi appare tuttora valida anche per il previsto insediamento di recupero della Fagiolaia;
- D) il complesso cimiteriale, rimane nel territorio agricolo, pur essendo un servizio pubblico di tipo urbano;
- E) a sud della Via Livornese viene confermata l'idea di utilizzare l'area centrale di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli per attività ricreative e per il tempo libero anche prevedendo forme di partenariato pubblico-privato, in ogni caso tale area deve mantenere un forte connotato di area verde quando anche dotata di servizi collettivi. In essa possono trovare posto attività sportive, ricreative, turistiche (campeggi, sosta camper, servizi di ristoro, orti urbani...);
- F) a nord della Via Livornese, l'obiettivo del precedente Piano Strutturale e del R.U. vigenti, era quello di dare completezza urbana agli insediamenti già realizzati negli anni precedenti migliorando gli elementi di collegamento con la via provinciale e con il centro di Perignano. Il Piano Strutturale nel confermare la scelta strategica di un corridoio infrastrutturale a nord degli insediamenti esistenti e previsti e a sud della Fossa Nuova, mantiene tale corridoio si configura come corridoio verde che costituisce un limite urbano certo suscettibile di ospitare anche una strada alternativa alla via livornese passante all'interno del centro urbano. Le previsioni di crescita hanno subito una battuta d'arresto, tuttavia le aree di espansione già previste, e non attuate, che avevano lo scopo di dare unitarietà all'insediamento principale della Piana, in sede di Piano Operativo, potranno essere

modificate e riviste nell'assetto interno senza sacrificare la qualità urbanistica delle previsioni, con l'utilizzo di strumenti più snelli previsti dalla L.R. 65/2014, quali i PUC (Progetti Unitari Convenzionati), e utilizzando alcune aree anche come "atterraggio " per ospitare volumi da dismettere e trasferire da altre parti dell'U.T.O.E. o dal territorio aperto attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica " a distanza" e per ospitare quote di social-housing;

- G) si prevede la possibilità di recuperare gli immobili produttivi posti nel centro urbano di Perignano, a sud della Via Livornese attraverso il trasferimento delle volumetrie in parti dell'U.T.O.E. a ciò destinate dallo strumento operativo, utilizzando aree già destinate ad espansione e destinando gli spazi recuperati a funzioni urbane;
- H) si prevede l'eliminazione delle previsioni a carattere artigianale e commerciale a nord della Via Livornese nella parte ovest di Perignano e il mantenimento delle sole funzioni di servizio pubbliche e/o private;
- I) la contiguità con l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano, assegna al centro urbano di Perignano-Casine-Spinelli anche una funzione direzionale e di servizio che deve essere facilitata nei collegamenti pedonali e ciclabili.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	40.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	2.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	4.800
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.400
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	4.800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

16.3.b – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (UP2)

1 *Descrizione:*

L' U.T.O.E. è contigua e in continuità con l'U.T.O.E. UP1. Essa viene trattata autonomamente rispetto alla UP1, in quanto si distingue da quest'ultima per la sostanziale prevalenza nella UP2 delle attività produttive e commerciali rispetto alla prima che invece contiene funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

La storia di questo insediamento è strettamente legata a quella del centro urbano di Perignano. Essa si sviluppa nel secondo dopoguerra lungo la Via Livornese SP 12 attraverso il trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nel territorio di Ponsacco, espandendosi successivamente verso nord. Gli strumenti urbanistici precedenti alla L.R. 5/1995 già avevano ipotizzato previsioni di crescita di questa zona, che il primo piano strutturale ha confermato migliorandole sotto il profilo urbanistico e ambientale.

Il PIT/PPR individua per il centro produttivo di Perignano il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

T.P.S.2 -Tessuti della città produttiva e specialistica- Tessuto a piattaforme produttive, commerciali ,direzionali.

Il PS conferma per l'UTOE UP2 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TPS2.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.3. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 *Obbiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obbiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TPS2, che interessa l'UTOE UP2, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e

declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente ha suddiviso l'U.T.O.E. in tre ambiti, quello posto a nord fra la Via Sicilia e la Fossa Nuova e confinante con la zona produttiva di Ponsacco, che contiene la maggior parte delle previsioni di crescita, per lo più rimaste inattuato, quello centrale posto fra la Via Livornese e Via Sicilia, dove sono presenti la maggior parte delle attività commerciali e produttive, e pressoché definito urbanisticamente, salvo le nuove previsioni compreso la viabilità sud-ovest, che costituisce il limite urbano ovest dell'U.T.O.E., e che si collegherà con la circonvallazione nord nell'U.T.O.E. di Perignano Casine Spinelli, e quello più vicino all'abitato di Perignano pressoché tutto attuato; le attività commerciali sono in prevalenza ubicate lungo l'asse della Via Provinciale Livornese, mentre tutte le parti interne hanno una prevalenza di carattere produttivo;
- B) il polo produttivo commerciale di Perignano costituisce assieme a quello di Gello in Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova il polo produttivo della Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie regionali come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto Galilei e il porto di Livorno; per tali ragioni il Piano Strutturale conferma le previsioni nella parte nord dell'U.T.O.E., anche se tali previsioni risultano in parte inattuato, in quanto essa viene assunta come polo produttivo e commerciale per eccellenza di carattere sovracomunale e a tale scopo vengono ridotte le altre piccole zone produttive poste nelle altre U.T.O.E.;
- C) la crisi presente anche nella filiera del mobile e dell'arredamento non fa venire meno l'esigenza di tutelare ed eventualmente riconvertire le aree produttive per altre attività manifatturiere: la Valdera ospita storicamente uno dei poli produttivi più importanti della Toscana, sono state realizzate nuove infrastrutture, altre potranno essere realizzate a scala territoriale, per cui è scelta strategica del Piano Strutturale confermare le previsioni del Piano Strutturale vigente con la possibilità di apportare nell'ambito dei futuri piani operativi tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico;
- D) il Piano Strutturale incentiva la creazione di aree APEA, che possono consentire di attingere a risorse pubbliche facilitando l'inserimento di nuove attività. La presenza del polo tecnologico della Valdera PONTHEC a Pontedera può rappresentare un ausilio per far decollare nuove attività produttive. La previsione di aree produttive attrezzate e ben raggiungibili non è tuttavia sufficiente se a livello di zona non vi sono anche servizi alle imprese e forme di marketing territoriale.
- E) L'area che maggiormente si presta per una APEA è quella posta a nord-ovest dell'U.T.O.E., peraltro più vicina alle infrastrutture di collegamento con la SGC FI-PI-LI;
- F) per le altre parti poste su Via Sicilia gli interventi saranno comunque convenzionati sia con Piani Attuativi ovvero attraverso Progetti Unitari Convenzionati. Per tale asse si pone un problema di forte riqualificazione della viabilità, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili ed elementi di arredo urbano di qualità in modo da favorire anche per questa parte come per Via Toscana, altra strada di collegamento, un effetto simile a quello della Via Livornese;

G) il sistema della viabilità esistente e di progetto deve prefigurare per questo polo produttivo una immagine compatta, funzionale e attrattiva data la forte caratterizzazione commerciale che ha assunto. In ogni caso per questo polo produttivo le strategie devono essere concertate con gli altri Comuni limitrofi considerato che i Comuni della piana intorno all'Arno hanno tutti aree industriali di una certa consistenza oltre che attività produttive importanti e possono operare come un unico polo produttivo non lontano dal porto di Livorno e dal centro intermodale A. Vespucci.

3 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	3.600
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	160.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	5.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	7.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	5.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

16.3.c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade (UP3)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è costituita dal centro abitato di Quattrostrade. Esso deve il proprio nome alla ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la Via delle colline per Livorno SP 12 e la strada che congiunge la Via provinciale di Gello nel Comune di Pontedera e la strada per Crespina. I due assi viari dividono l'U.T.O.E. in quattro comparti, quello a nord est, più ampio, ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la Via Livornese, quello a nordovest è esclusivamente residenziale con alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte nord, quello a sudest è costituito da attività commerciali lungo la Via provinciale Livornese ed alcune residenze a sud di questa, mentre il comparto molto piccolo a sudovest prospiciente l'incrocio delle Quattrostrade è attualmente inutilizzato.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Quattrostrade i seguenti Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee:

TR5 -tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista- tessuto puntiforme;

TR6- tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista - tessuto a tipologie miste;

Il PS conferma il Morfotipo insediativo TR6 e introduce, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, il Morfotipo TR2- tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista - tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati sul lotto.

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UP3 sono il TR2 e il TR6.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.3. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 *Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR2 e TR6, che interessano l'UTOE UP3 descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

A) essendo un piccolo centro e di recente formazione l'obiettivo del Piano Strutturale è quello di consolidare la consistenza di tale centro migliorandone la qualità urbana;

- B) il vigente Piano Strutturale ha inteso consolidare la forma urbana del piccolo insediamento sulla matrice urbanistica di formazione dello stesso, cioè l'intersezione delle quattro strade, tuttavia le previsioni a sud non hanno avuto completa attuazione e pertanto il Piano Strutturale ne prende atto correggendo sia pure parzialmente la suddetta impostazione;
- C) lo stato di attuazione del R.U. ha pertanto, sia pure parzialmente, confermato la correttezza della impostazione pianificatoria del Piano Strutturale precedente e del R.U. vigenti, tesi a ricompattare in un unico nucleo i quattro comparti in cui è suddiviso il nucleo di Quattro Strade divisi dalla SP 12, Via Rossini e Via Volpaia, tuttavia il Piano Strutturale prende atto che i due comparti posti a nord della via livornese costituiscono il fulcro principale dell'insediamento, per cui vi è un ridimensionamento delle previsioni a sud della strada provinciale sia ad est che ad ovest, che non hanno trovato attuazione;
- D) nella parte sud-ovest, a confine con il Comune di Crespina/Lorenzana, l'U.T.O.E. mantiene il limite precedente, in particolare per consentire la realizzazione di una intersezione a rotatoria spostata verso sud-ovest per ragioni di sicurezza e funzionalità: nel precedente Piano Strutturale e nel R.U. tale area aveva lo scopo di individuare una centralità urbana in corrispondenza dell'intersezione viaria che dà il nome all'insediamento; ciò non è più possibile per cui la centralità del paese deve essere ritrovata nel quadrante nord-est in prossimità della Chiesa, visto che l'attuale insediamento è oggi carente di spazi centrali di tipo urbano;
- E) nella parte sud-est vi è una riduzione delle previsioni in ogni caso tese a ricompattare urbanisticamente l'insediamento esistente sorto lungo la Via Livornese;
- F) nella parte nord-est viene ridotto il limite dell'U.T.O.E. in quanto non vi è necessità di prevedere impianti sportivi nell'U.T.O.E. di Quattro Strade, ma con l'intento sopra descritto di far divenire questa parte, intorno alla chiesetta, come fulcro centrale del quartiere;
- G) la piccola zona artigianale posta a nord-ovest dell'U.T.O.E. ha svolto una sua funzione complementare alla funzione residenziale e non vi è motivo di ridurne la consistenza visto che ha trovato una pressoché totale attuazione.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	11.300
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

16.3.d – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano (UP4)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è collocata nella parte nord del Comune a confine con il territorio di Pontedera. Essa è attraversata centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattrostrate dove incontra la Via Livornese SP 12. Essa ricomprende il nucleo storico di Lavaiano di cui restano tuttora interessanti testimonianze edilizie, dalla chiesa parrocchiale di San Martino ai resti della fattoria posti sul lato est della suddetta strada, e il nucleo edilizio più recente collocato in buona parte sul lato ovest di tale arteria. L'arteria centrale è molto importante anche dal punto di vista storico in quanto corrispondente all'antico tracciato della medievale "via per Vicho" che collegava Cascina e Fornacette, con Lari attraverso Volpaia, Carpineto, Aiale, Colle, Capannile, seguendo nella parte pianeggiante l'antico andamento della centuriazione romana. Lavaiano deriva da due villaggi che diedero il nome a due popoli (San Michele di Lavaiano vecchio e San Martino di Lavaiano nuovo) riuniti alla parrocchia di S. Lorenzo a Gello di Lavaiano, sottoposti anticamente alla distrutta pieve di Triana, di cui rimane una

testimonianza in prossimità di Perignano. Entrambi questi villaggi si trovavano all'estrema base delle colline pisane fra Lari, Ponsacco e Cenaia, in mezzo a una pianura paludosa chiamata Pozzale, palude nel corso dei secoli bonificata attraverso il Fosso Zannone e la Fossa nuova. L'antico borgo viene menzionato sin dall'anno 880. Nel 1370 fu fortificato da Pisa con una rocca munita di fossato e ponte levatoio; nel 1389 la rocca fu distrutta dai fiorentini.

L'U.T.O.E. è delimitata a nord est, est e sud est da una strada di circonvallazione già programmata e poi realizzata a seguito dell' Accordo di Programma fra Comune di Pontedera, Comune di Lari, Regione Toscana, Ministero delle Finanze, per il trasferimento dell'aeroporto militare presso la Piaggio da Pontedera nella Piana di Lavaiano, nella parte sud ovest dell'U.T.O.E., trasferimento poi non avvenuto.

Fra il confine con Pontedera ed il tratto di circonvallazione a nord è collocata la piccola zona artigianale commerciale di Lavaiano.

Il perimetro dell'U.T.O.E. contenuto nel Piano Strutturale vigente è stato determinato da quelle scelte sopracitate. La previsione dell'aeroporto non ebbe poi seguito per scelte ministeriali e la previsione del nuovo assetto urbano è rimasta, sono state realizzate infrastrutture ed una parte di complessi edilizi, che purtroppo sono rimasti incompiuti per ragioni legate alle vicende imprenditoriali di soggetti operatori.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Lavaiano due Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee:

TR5 -tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista - tessuto puntiforme;

TPS1- tessuti della città produttiva e specialistica - tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il PS conferma il morfotipo TPS1 e introduce, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, i Morfotipi TR4 - tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, e il TR6- tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista -Tessuto a tipologie miste

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UP4 sono il TR4, TR6 e TPS1.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.3. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR4 e TR6, TPS1 che interessano l'UTOE UP4, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) l'obiettivo del Piano Strutturale vigente era quello di dare una razionale forma urbana ad un piccolo nucleo sorto anch'esso lungo un asse viario assai transitato collegante Pontedera con la SP 12 e il sud della Valdera; l'assetto previsto dal P.O. in attuazione del Piano Strutturale vigente consente di superare la criticità da traffico interno al centro urbano dando una forma compiuta e definitiva all'U.T.O.E. prevedendo luoghi centrali e identitari; pertanto, anche se le previsioni sono solo parzialmente attuate, l'impianto dell'U.T.O.E. all'interno dei nuovi assi viari est e sud viene confermato dal Piano Strutturale, salvo rivedere l'attuazione per fasi organiche successive nell'ambito dei piani operativi futuri;
- B) la viabilità di circonvallazione est dell'insediamento costituisce oramai il limite urbano dell'insediamento, tuttavia vista l'ampiezza delle aree facenti parte del territorio urbano e conseguenti al citato Accordo di programma, quelle di esse più periferiche e non ancora impegnate da piani urbanistici vengono identificate come aree integrative degli insediamenti prive di edificabilità ma solo per finalità di verde pubblico, verde privato, infrastrutture pubbliche, aree agricole periurbane: ciò non compromette una eventuale pianificazione futura qualora ve ne fosse la necessità;
- C) è importante prevedere di concerto con il Comune di Pontedera il collegamento del ponte passante sopra la SGC FI-PI-LI con la viabilità già realizzata in fregio alla zona di stoccaggio rifiuti nel Comune di Pontedera e già prevista nel R.U. di Pontedera: essa è molto importante al fine di sostituire l'attuale antica strada di collegamento Lavaiano-Gello, inadeguata. La realizzazione di tale infrastruttura può facilitare il mantenimento della funzione residenziale di Lavaiano in considerazione della presenza delle aree produttive di Gello e di Perignano;
- D) nella parte nord dell'U.T.O.E. a sud della FI-PI-LI la piccola zona artigianale che il Piano Strutturale vigente confermava prevedendone un ampliamento/completamento ad oggi non ha trovato attuazione: pertanto, pur in presenza della viabilità di circonvallazione già realizzata e il futuro raddrizzamento della rampa oltre il ponte sopra la FI-PI-LI verso la viabilità di Gello in parte già realizzata nel Comune di Pontedera, il Piano Strutturale, in considerazione della presenza poco lontana dell'U.T.O.E. produttiva e commerciale di Perignano, peraltro ben raggiungibile dalla nuova viabilità, non conferma l'ampliamento già previsto ad est, limitandosi a mantenere le strutture produttive esistenti con piccoli ampliamenti;
- E) in corrispondenza dell'ingresso nord di Lavaiano dovrà essere rivista l'attuale intersezione con la previsione di una rotatoria più ampia al fine di consentire l'accesso ad ovest ad una viabilità di campagna collegata ad un sovrappasso esistente sulla SGC FI-PI-LI per l'accesso ad un impianto di motocross che il Piano Strutturale prevede fra la SGC e le aree di stoccaggio poste nel Comune di Pontedera identificato come INSEDIAMENTO MINORE IP1.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	12.000
	Residenza specialistica	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	10.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

16.4 - Sb-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina

1 *Descrizione:*

Il sistema urbano della piana del Fiume Cascina è costituito dalle due U.T.O.E. che corrispondono ai due insediamenti di tipo urbano che caratterizzano questa parte del territorio. Una, UP5 La Capannina, a prevalente carattere produttivo/commerciale, l'altra, UP6 Prunetta, a prevalente carattere artigianale e di servizio. Le due U.T.O.E. si configurano, nell'ambito del sistema urbano policentrico comunale, come centri minori. Esse, essendo collocate lungo lo stesso asse stradale, la SP 13 del Commercio, e separate in quanto appartenenti in origine a due Comuni diversi, oggi si possono identificare come un unico polo artigianale e commerciale comunale.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- b) spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbano.

C) Invariante III: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.13:

- a) il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- b) i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- c) gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- d) la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- e) la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;

- f) i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;
- g) le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell'arredamento.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) obiettivo principale del Piano Strutturale è quello della razionalizzazione dei due insediamenti artigianali e commerciali e di servizio, in quanto sono collocati sulla stessa strada, la S.P. n.13 del Commercio e hanno destinazioni simili seppur di diversa consistenza, per il fatto che sono nati quando Lari e Casciana Terme erano Comuni separati. Oggi con la fusione dei due Comuni in un unico ente il Piano Strutturale pone anche l'obiettivo della unificazione delle funzioni commerciali e artigianali nel polo più grande e strutturato de La Capannina, attraverso l'eventuale trasferimento delle attività oggi presenti a Prunetta a La Capannina, in quanto ciò migliorerebbe l'efficienza del polo produttivo/commerciale e di servizi in questa parte di territorio, tuttavia tale operazione non è scontata e richiede forti incentivi e disponibilità da parte dei privati, in ogni caso essa avrebbe indubbi effetti di miglioramento paesaggistico all'ingresso di Casciana Terme, che deve caratterizzarsi sempre più come polo turistico termale per eccellenza;
- B) in tale ottica il Piano Strutturale non prevede alcun ampliamento per quanto riguarda l'U.T.O.E. di Prunetta, anzi ne prevede riduzioni per le parti rimaste inattuata al fine di perseguire l'obiettivo sopra esplicitato mentre per l'U.T.O.E. de La Capannina pur riducendo fortemente il perimetro urbano per ragioni idrauliche, ne conferma le aree interne inattuata e in sicurezza idraulica, ma che potrebbero ospitare anche trasferimenti da Prunetta;
- C) il Piano Strutturale pone come obiettivo prioritario quello di migliorare i due centri con una rete di collegamento ciclabile e pedonale sicura al fine di garantire a tutti l'utilizzo dei servizi presenti nei due centri.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) fermo restando quanto detto per l'U.T.O.E. di Prunetta, i limiti degli insediamenti devono essere identificati in modo certo attraverso segni certi sul territorio, strade o barriere e fasce di verde urbano, tali da poter ospitare anche spazi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili: solo con il consolidamento e il rafforzamento qualitativo urbanistico degli insediamenti è possibile garantire un reale policentrismo urbano, obiettivo statutario del P.I.T./P.P.R. e del Piano Strutturale;
- B) le problematiche legate alla pericolosità idraulica sono state risolte con la riduzione ai margini dei perimetri del territorio urbano, in particolare a La Capannina. Per quanto concerne l'adozione di misure di compensazione idraulica al fine di ridurre il rischio idraulico, è necessario adottare nella pianificazione urbanistica soluzioni unitarie a livello di zone al fine di una maggiore efficacia delle misure di compensazione ma soprattutto al fine di utilizzare tali aree anche per finalità pubbliche (parchi urbani) e solo in casi eccezionali anche per la difesa da eventi alluvionali;

- C) i corridoi ecologici presenti nel territorio rurale dovranno trovare continuità con spazi verdi e corridoi ecologici presenti o da creare all'interno dei centri urbani: il P.O. dovrà identificare concretamente tali connessioni all'interno dei centri urbani;
- D) il nuovo P.O. dovrà favorire una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi, in particolare a La Capannina;
- E) il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano;
- F) il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, tinteggiature esterne, da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutte le parti degli insediamenti una composizione cromatica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, insegne e arredi e attrezzature per attività commerciali;
- G) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- H) il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico;
- I) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica, senza prelievo di fluido geotermico, destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici; sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità e le zone dove poter applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico;
- J) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico; ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale.
- K) ogni intervento dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e dei singoli centri e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi;
- L) nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno

dei centri urbani; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale;

- M) si dovrà prevedere l'ampliamento e miglioramento complessivo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di mobilità, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile all'interno degli insediamenti e elevate dotazioni di verde pubblico e privato; il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici;
- N) il Piano Strutturale assume il criterio della perequazione urbanistica di comparto e della perequazione urbanistica a distanza per il trasferimento di volumi all'interno del territorio urbano come criterio prevalente da attuare con piani attuativi (PA) pubblici o privati convenzionati, piani di recupero, (PR), progetti unitari convenzionati, (PUC);
- O) negli interventi di nuova costruzione dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato (Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi;
- P) le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: per quanto concerne le due U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e commerciale presenti nel Sub-sistema il Piano Strutturale consente il mantenimento di quote di residenza esistenti e/o legate con le funzioni ivi svolte compatibili ambientalmente con la residenza;

Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Urbano.

16.4.a – U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale de La Capannina (UP5)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. de La Capannina è collocata nella parte est del territorio comunale e ricomprende l'insediamento recente a prevalente carattere commerciale sorto nel dopoguerra lungo la via provinciale del Commercio SP 13. Essa conserva la sua importanza nell'ottica del nuovo Comune di Casciana Terme Lari; infatti anche la piccola zona posta più a sud lungo la strada provinciale del Commercio in prossimità di Casciana Terme, U.T.O.E. di Prunetta UP6, assolve alle stesse funzioni e deve essere analizzata in modo sinergico con essa. L'insediamento accoglie in prevalenza attività di carattere produttivo/commerciale, mentre le abitazioni di tipo civile sono presenti nella parte sud del tessuto insediativo, in prossimità dell'innesto della via provinciale del Commercio con la strada proveniente da Ripoli.

Il PIT/PPR individua per il centro produttivo commerciale di La Capannina il seguente un Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TPS1- tessuti della città produttiva e specialistica,- tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il PS conferma per l'UTOE UP5 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TPS1

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.4. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 Obbiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TPS1, che interessa l'UTOE UP5, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale conferma pertanto la vocazione funzionale tradizionale de La Capannina, pur riducendone il perimetro ad est verso il fiume Cascina e nella parte sud-ovest per ragioni di pericolosità idraulica molto elevata;
- B) obiettivo del Piano Strutturale è quello di attrarre in questa U.T.O.E. le iniziative produttive e commerciali di questa parte di territorio, compreso eventuali trasferimenti dall'U.T.O.E. di Prunetta, per ragioni di ottimizzazione dei servizi e per liberare paesaggisticamente l'ingresso a Casciana Terme e la visuale alle colline circostanti ad ovest;
- C) l'U.T.O.E. ha un carattere polifunzionale con prevalenza del commerciale e produttivo ed una parte a sud di residenziale. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'U.T.O.E. delle funzioni produttive e commerciali e di tutte le altre funzioni complementari come delineate nelle tabelle del dimensionamento purché compatibili ambientalmente con le funzioni principali nell'ottica della multifunzionalità degli insediamenti;
- D) le funzioni residenziali vengono limitate a quelle esistenti e/o già previste, vicine all'abitato di Ripoli nella parte pedecollinare;
- E) vi è una forte riduzione delle previsioni nella parte est, per ragioni idrauliche e nella parte sud, oltre che per ragioni idrauliche anche urbanistiche e paesaggistiche;
- F) considerato che le aree maggiormente inattuate si trovano nella parte ovest dell'U.T.O.E., con minori problematiche di tipo idraulico, l'insediamento dovrà ricompattarsi in questa parte anche con eventuali trasferimenti da Prunetta.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	3.500
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	19.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	5.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	2.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

16.4.b – U.T.O.E. a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale di Prunetta (UP6)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. di Prunetta è ubicata sul lato ovest della Via del Commercio S.P. n. 13 appena prima dell'ingresso a Casciana Terme, e ricomprende il piccolo nucleo a prevalente carattere artigianale e commerciale di Casciana Terme, oltre ad una parte destinata ad attività direzionali comprese le attività connesse, ristoro e ricettiva. Essa va analizzata in modo sinergico con l'U.T.O.E. de La Capannina, che contiene le stesse funzioni.

Il PIT/PPR non individua per il centro produttivo commerciale di Prunetta alcun morfotipo.

Il PS ritiene che l'insediamento possa essere equiparato a quello de La Capannina e pertanto secondo il PS il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza l'UTOE UP6 è il seguente:

TPS1- tessuti della città produttiva e specialistica - Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 16.4. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 Obiettivi di carattere specifico e Criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 16.3 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TPS1, che interessa l'UTOE UP6, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale nel confermare pertanto la funzione commerciale e artigianale esistente per questa U.T.O.E., ne riduce leggermente il perimetro e intende favorire eventuali trasferimenti da questa U.T.O.E. verso La Capannina, per ragioni di ottimizzazione dei servizi e per liberare paesaggisticamente l'ingresso a Casciana Terme e la visuale alle colline circostanti ad ovest;
- B) il complesso posto nella parte collinare ad ovest, dove anni fa era ospitato un allevamento di bestiame, inserito nel Piano Strutturale precedente all'interno dell'U.T.O.E., con questo Piano Strutturale viene mantenuto all'interno del territorio urbano nell'ottica di riqualificare tutta l'U.T.O.E. di Prunetta più come U.T.O.E. di servizi che come zona produttiva per la quale sarà privilegiata La Capannina;
- C) il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizio attraverso interventi di recupero e riqualificazione, essendo limitate le potenzialità di crescita. Devono essere incentivate iniziative tese al trasferimento delle attività nella U.T.O.E. de La Capannina che dispone di aree libere nella parte ovest e non soggette a pericolosità idraulica molto elevata;
- D) dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo strada sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica verso il territorio rurale collinare.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	2.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	3.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

Art. 17 – Sistema e Sub-sistemi Territoriali della Collina (C)

17.1 - Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco

1 Descrizione:

Il sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco è posto nella parte collinare centrale del territorio comunale ed è caratterizzato da una agricoltura di tipo misto (seminativo, olivi, viti, ortaggi.) e intervallata da fasce di aree boscate discontinue. Esso corrisponde al *morfortipo del mosaico colturale e boscato del P.I.T./P.P.R.* caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici.

Il sub-sistema è parte del sistema territoriale agricolo della collina posto ad ovest nel Comune di Crespina-Lorenzana.

All'interno del presente Sub-sistema Agricolo si trovano edifici sparsi e aggregati o insediamenti minori che svolgono sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico- ricettive, ricreative: essi costituiscono un presidio territoriale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di regolamentarne e valorizzarne gli eventuali processi di trasformazione all'interno del territorio rurale.

2 Statuto del Territorio:

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- d) le cave, i geositi, le grotte.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) le aree boscate;
- b) i corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- c) i corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale.

- C) Invariante IV: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.14:
- a) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;
 - b) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
 - c) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
 - d) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
 - e) sistemazioni idraulico agrarie: (cigliani e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturale;
- B) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;
- C) migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali;
- D) valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) nelle aree soggette a rischio di erosione favorire una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell'estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
- B) nelle aree residue dove sono presenti forme di erosione dei suoli, garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici e idro-geomorfologici;
- C) promuovere una gestione forestale sostenibile, il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;
- D) promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento/ripristino delle connessioni ecologiche tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- E) prevedere adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) lungo i margini dei campi in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

- F) prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, alle parti boscate in fase di rinnovo, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- G) mantenere nel sub-sistema caratterizzato da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) la diversificazione colturale;
- H) garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- I) garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere;
- J) migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
- K) migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua presenti nel sub-sistema;
- L) riqualificare e valorizzare gli spazi aperti periferiali dei corsi d'acqua e assicurarne la continuità;
- M) preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico/testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- N) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre e percorsi periferiali, e sia integrata con le altre parti del territorio rurale e con i centri urbani;
- O) all'interno delle aree del sub-sistema sono consentite le seguenti funzioni:
 - a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc. e loro conservazione, trasformazione e vendita diretta;
 - b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - c) attività faunistico-venatoria;
 - d) residenza agricola in edifici esistenti;
 - e) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività;
 - g) agriturismo in edifici esistenti;
 - h) attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
 - i) agricampeggio;
 - j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

- k) attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta in sede di P.O. una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico;
- P) il P.O. potrà definire la tipologia e i limiti dimensionali per il recupero di annessi agricoli a fini abitativi o ricettivi.
- Q) All'interno delle aree a prevalente funzione agricola:
- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni, di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito;
 - b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità con P.A.P.M.A.A.; le nuove costruzioni di cui al punto i) sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R e successive modifiche o integrazioni;
- Il P.O. potrà prescrivere che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la trasformazione di suolo e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi;
- R) Il P.O. potrà disciplinare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:
- a) impiego di paleria lignea;
 - b) disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestii di impianto tradizionali;
 - c) laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei campi con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
 - d) nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
 - e) la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso;
 - f) le colture dell'olivo e dei frutteti costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal P.O. nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- g) mantenere l'impianto inerbito, data la particolare orografia del territorio e, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto.
 - h) sono inoltre auspicabili le seguenti pratiche agricole:
 - i) reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti con preferenza al ciliegio data la vocazione storicizzata dell'ambito territoriale comunale.
 - j) procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto, frutteto o seminativi in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria.
- S) La nuova edificazione di annessi agricoli, è soggetta alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola. Il P.O. consentirà la realizzazione di annessi agricoli, per i casi previsti dall'art 6 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R mediante la presentazione del permesso a costruire, Tali annessi agricoli oltre a rispettare le disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R.

Il P.O. provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti. Sono escluse dal computo delle superfici aziendali di cui le aree boscate, fatti salvi gli interventi richiesti mediante presentazione di P.A.P.M.A.A. I volumi eventualmente preesistenti faranno parte del computo totale.

Il P.O. potrà consentire l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P. (annessi agricoli amatoriali) come disposto dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività amatoriale, e comunque sarà il P.O. a determinare il dimensionamento degli stessi in funzione dei fondi asserviti. Il P.O. definirà i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli

ulteriori parametri di cui all'art. 12 comma 3 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. Tale realizzazione sarà possibile su fondi che non hanno subito frazionamenti dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 escludendo i seguenti casi:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di porzioni di appezzamenti agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
 - procedure espropriative;
 - successioni ereditarie;
 - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014.

Oltre alla realizzazione secondo quanto previsto del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., il P.O. potrà essere consentirà la realizzazione dei suddetti annessi amatoriali in muratura, in quanto tipologia corrente del paesaggio collinare. Il P.O. potrà disciplinare l'eventuale possibilità di dotarsi di servizi a rete. In tali casi, la realizzazione è subordinata alla stipula con il Comune di un atto d'obbligo ed ai sensi del comma 2 dell'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., al permesso a costruire.

T) la realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal P.O. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il P.O. potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo.

Il P.O. definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il P.O. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del P.O. dovrà in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici ex rurali il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione. Ai fini del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il

P.O. prescriverà la realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

In coerenza con le disposizioni di P.I.T.-P.P.R. e P.T.C., il P.O. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A., quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive.

U) Il P.O. disciplinerà le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:

- a) il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali;
- b) il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie;

V) Nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

- a) residenza agricola in edifici esistenti;
- b) residenza non agricola in edifici esistenti;
- c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- d) agricoltura;
- e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
- f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- h) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

All'interno di tali aree non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela -ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
- b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;

- c) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- d) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

Il P.O. potrà individuare all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

W) Si intendono per attività integrate e compatibili con il territorio rurale le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti. Si considerano tali:

- a) le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- b) le attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- c) attività integrate ricettive: ricettività sino a 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 100 posti a sedere; il P.O. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzii gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art 57 delle Norme del vigente PTC.
- d) le attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

Per le attività integrate il P.O. disciplinerà le dimensioni massime dei locali ammissibili. Inoltre il P.O. potrà prevedere:

- a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R e s.m.i.
- b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.

- c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine.
 - d) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per attività faunistico venatoria e per altre attività anche per il tempo libero sul territorio.
- X) il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R. Non sono ammessi in tutto il territorio comunale impianti che prevedono la perforazione per lo sfruttamento della risorsa geotermica;
- Y) l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di P.O. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;
- Z) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- AA) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- BB) i siti soggetti a vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi domestici degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.

CC) Il P.O. in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi.

Il P.O. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica. In tal senso il P.O. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo.

DD) Il P.O. dovrà valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione. Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti.

Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Agricolo.

5 Dimensionamento:

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24, in quanto riguarda sia gli Insediamenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola.

17.1.a – INSEDIAMENTO MINORE di Orceto (ICI)

1 Descrizione:

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di edifici a carattere residenziale posto lungo la Via comunale del Pino che congiunge Perignano con Cevoli. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale. Nucleo sorto su preesistenze di case rurali ha avuto un modesto sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica: tant'è che anche nel precedente Piano Strutturale e R.U. vigente dell'ex Comune di Lari esso era stato considerato come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

2 Statuto del Territorio:

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 17.1.

3 Obiettivi di carattere specifico:

A) l'obiettivo del Piano Strutturale è quello di mantenere in efficienza il piccolo nucleo di Orceto, favorendo il recupero/mantenimento dei fabbricati dell'insediamento per finalità residenziali e/o turistico/ricettive;

- B) il Piano Strutturale intende da un lato recuperare il complesso di case in buona parte sorte in base agli strumenti di pianificazione urbanistica degli anni passati e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle esistenti;
- C) pur rimanendo un insediamento in territorio rurale il nucleo di Orceto rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Perignano e Cevoli -Ripoli, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati presenti nell'insediamento e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna;
- B) il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare ben visibile dalla S.P. n.46 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta;
- C) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- D) il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;
- E) gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- F) Le destinazioni d'uso ammesse. sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: residenziali, turistico-ricettive, di servizio, commerciali di vicinato, artigianato di servizio, agricole; il Piano Strutturale

favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori;

- G) L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare;
- H) In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso Piani Attuativi Convenzionati (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, , ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

17.1.b – INSEDIAMENTO MINORE di Gramugnana (IC2)

1 Descrizione:

L'insediamento esistente è costituito da un borgo storico con villa padronale sviluppatosi lungo l'antica strada Lari-Casciana Alta, Via Gramugnana, oggi interna al borgo. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione turistico-ricettiva e residenziale: infatti negli ultimi anni il borgo, in particolare il complesso della villa è stato oggetto di un restauro ed è stato trasformato in un resort di elevata qualità. Nel vigente Piano

Strutturale del Comune di Lari il borgo faceva parte dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

2 Statuto del Territorio:

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 17.1.

3 Obbiettivi di carattere specifico:

- A) L'obbiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del complesso storico, già in buona parte attuate, nell'ambito del contesto rurale. Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Lari prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano.
- B) Il Piano Strutturale intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle già esistenti.

4 Direttive e criteri di pianificazione:

- A) Il Piano Strutturale intende favorire il recupero dei fabbricati ancora da recuperare al fine di valorizzare ancor più l'insediamento di Gramugnana per finalità turistico/ricettive e residenziali: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati non ancora recuperati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione dello sviluppo turistico del territorio.
- B) Il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare ben visibile dalla S.P. n.46 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.
- C) Il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico.
- D) Il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel

contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;

- E) Gli edifici dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque.
- F) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: turistico-ricettive, residenziali, commerciali di vicinato, artigianato di servizio, servizi, agricole; il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.
- G) Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Gramugnana rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico. L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare.
- H) In caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, , ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

17.2 - Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi

1 *Descrizione:*

Il sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi è posto nella parte collinare centrale ad est e ad ovest del territorio comunale ed è caratterizzato da una agricoltura di tipo tradizionale caratterizzata da seminativi semplificati. Il sub-sistema è parte dei sistemi territoriali agricoli della collina ad ovest ed ad est nei Comuni di Crespina-Lorenzana e Terricciola.

Esso corrisponde ai *morfotipi dei seminativi semplificati 04 e 06 del P.I.T./P.P.R.* caratterizzati da una maglia paesaggistica ed ecologica semplificata. Il sub-sistema è parte del sistema territoriale agricolo della collina posto ad ovest nel Comune di Crespina-Lorenzana.

All'interno del presente Sub-sistema Agricolo si trovano edifici sparsi e aggregati o insediamenti minori che svolgono sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico- ricettive, ricreative: essi costituiscono un presidio territoriale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di regolamentarne e valorizzarne gli eventuali processi di trasformazione all'interno del territorio rurale.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici, i principi generativi, e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- d) le cave, i geositi, le grotte.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) le aree boscate;
- b) i corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- c) i corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale.

C) Invariante IV: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.14:

- a) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;

- b) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
- c) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- d) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- e) sistemazioni idraulico agrarie: (cigliani e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturale;
- B) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;
- C) favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat presenti nel territorio rurale;
- D) valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;
- E) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi periferuviali;
- F) preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) nelle aree soggette a rischio di erosione favorire una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell'estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
- B) nelle aree residue dove sono presenti forme di erosione dei suoli, garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici e idro-geomorfologici;
- C) mantenere le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) lungo i margini dei campi in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica e ricostituire tali corridoi dove mancanti o carenti;
- D) nella conduzione agraria sviluppare forme di diversificazione colturale;
- E) prevedere interventi rivolti al contenimento delle popolazioni di ungulati al fine di salvaguardare le colture agricole;

- F) garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- G) garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere;
- H) migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
- I) migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua presenti nel sub-sistema;
- J) riqualificare e valorizzare gli spazi aperti perfluviali dei corsi d'acqua e assicurarne la continuità;
- K) preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico/testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- L) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre e percorsi perfluviali, e sia integrata con le altre parti del territorio rurale e con i centri urbani;
- M) all'interno delle aree del sub-sistema sono consentite le seguenti funzioni:
 - a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc.e loro conservazione, trasformazione e vendita diretta;
 - b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - c) attività faunistico-venatoria;
 - d) residenza agricola in edifici esistenti;
 - e) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività;
 - g) agriturismo in edifici esistenti;
 - h) attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
 - i) agricampeggio;
 - j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
 - k) attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta in sede di P.O. una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

N) il P.O. potrà definire la tipologia e i limiti dimensionali per il recupero di annessi agricoli a fini abitativi o ricettivi.

O) All'interno delle aree a prevalente funzione agricola:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni, di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità con P.A.P.M.A.A.; le nuove costruzioni di cui alla lettera b) sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R e successive modifiche o integrazioni;

Il P.O. potrà prescrivere che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la trasformazione di suolo e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi.

P) Il P.O. potrà disciplinare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- a) impiego di paleria lignea;
- b) disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- c) laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei campi con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- d) nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- e) la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso;
- f) le colture dell'olivo e dei frutteti costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal P.O. nel rispetto dei seguenti indirizzi:
- g) mantenere l'impianto inerbito, data la particolare orografia del territorio e, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto;
- h) Sono inoltre auspicabili le seguenti pratiche agricole:

- i) reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti con preferenza al ciliegio data la vocazione storicizzata dell'ambito territoriale comunale.
 - j) procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto, frutteto o seminativi in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria.
- Q) La nuova edificazione di annessi agricoli, è soggetta alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola. Il P.O. consentirà la realizzazione di annessi agricoli, per i casi previsti dall'art 6 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R mediante la presentazione del permesso a costruire, Tali annessi agricoli oltre a rispettare le disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R dovranno preferibilmente essere in aderenza e comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R.

E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R.

Il P.O. provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti. Sono escluse dal computo delle superfici aziendali di cui le aree boscate, fatti salvi gli interventi richiesti mediante presentazione di PAPMAA. I volumi eventualmente preesistenti faranno parte del computo totale.

Il P.O. potrà consentire l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P. (annessi agricoli amatoriali) come disposto dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività amatoriale, e comunque sarà il P.O. a determinare il dimensionamento degli stessi in funzione dei fondi asserviti. Il P.O. definirà i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 12 comma 3 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III

della L.R. 65/2014, n. 63/R. Tale realizzazione sarà possibile su fondi che non hanno subito frazionamenti dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 escludendo i seguenti casi:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di porzioni di appezzamenti agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
 - procedure espropriative;
 - successioni ereditarie;
 - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014;

Oltre alla realizzazione secondo l'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., potrà essere consentita la realizzazione dei suddetti annessi amatoriali in muratura, in quanto tipologia corrente del paesaggio collinare. Il P.O. potrà disciplinare l'eventuale possibilità di dotarsi di servizi a rete. In tali casi, la realizzazione è subordinata alla stipula con il Comune di un atto d'obbligo ed ai sensi del comma 2 dell'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., al permesso a costruire.

- R) La realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal P.O. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il P.O. potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo.

Il P.O. definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il P.O. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del P.O. dovrà in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici ex rurali il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione. Ai fini del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il P.O. prescriverà la realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

In coerenza con le disposizioni di P.I.T.-P.P.R. e P.T.C., il P.O. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A., quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive;

S) Il P.O. disciplinerà le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:

- a) il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali;
- b) il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie;

T) Nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

- a) residenza agricola in edifici esistenti;
- b) residenza non agricola in edifici esistenti;
- c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- d) agricoltura;
- e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
- f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- h) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

All'interno di tali aree non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela -ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
- b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- c) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;

d) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

Il P.O. potrà individuare all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

Si intendono per attività integrate e compatibili con il territorio rurale le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti. Si considerano tali:

- a) le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- b) le attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- c) attività integrate ricettive: ricettività sino a 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 100 posti a sedere; il P.O. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzi gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art 57 delle Norme del vigente P.T.C.P.;
- d) le attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative;

U) Per le attività integrate il P.O. disciplinerà le dimensioni massime dei locali ammissibili. Inoltre il P.O. potrà prevedere:

- a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R e s.m.i.;
- b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili;
- c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine;
- d) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per attività faunistico venatoria e per altre attività anche per il tempo libero sul territorio;

- V) il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R. Non sono ammessi in tutto il territorio comunale impianti che prevedono la perforazione per lo sfruttamento della risorsa geotermica;
- W) l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di P.O. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;
- X) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- Y) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- Z) i siti soggetti a vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi domestici degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità;
- AA) Il P.O. in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi;
- Il P.O. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica. In tal senso il P.O. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo;

BB) Il P.O. dovrà valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione. Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti.

5 *Dimensionamento:*

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24, in quanto riguarda sia gli Insediamenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola.

17.3 - Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree

1 *Descrizione:*

Il sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree è posto nella parte collinare centrale del territorio comunale ed è caratterizzato da colture di tipo arboreo con prevalenza di alberi da frutto.

Esso corrisponde al i *morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti 18 del P.I.T./P.P.R.* caratterizzato dall'alternanza fra vigneti e oliveti, variamente inframezzati da superfici boscate. In questo sub-sistema sono sviluppate colture arboree di tipo frutticolo, tipica caratteristica del territorio collinare di Casciana Terme Lari.

All'interno del presente Sub-sistema Agricolo si trovano edifici sparsi e aggregati o insediamenti minori che svolgono sia funzioni agricole che residenziali, produttive, turistico- ricettive, ricreative: essi costituiscono un presidio territoriale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di regolamentarne e valorizzarne gli eventuali processi di trasformazione all'interno del territorio rurale.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici, i principi generativi, e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- d) le cave, i geositi, le grotte.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12

- a) le aree boscate;
- b) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- c) corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale.

C) Invariante IV: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.14

- a) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;
- b) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);

- c) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- d) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- e) sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) favorire iniziative tese allo sviluppo e al mantenimento delle colture frutticole tipiche del territorio larigiano intorno alle quali si sono sviluppate nel tempo anche iniziative di tipo culturale;
- B) preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole tipiche caratterizzanti il territorio comunale;
- C) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti;
- D) favorire il miglioramento della qualità ecosistemica degli habitat presenti nel territorio rurale;
- E) preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario;
- F) valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;
- G) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi perfluviali.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico, garanzia per lo sviluppo e il mantenimento delle colture frutticole;
- B) mantenere le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica e ricostituire tali corridoi dove mancanti o carenti;
- C) prevedere interventi rivolti al contenimento delle popolazioni di ungulati al fine di salvaguardare le colture agricole;
- D) garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere;
- E) migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica;
- F) riqualificare e valorizzare gli spazi perfluviali dei corsi d'acqua e assicurarne la continuità;
- G) preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;

- H) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre e percorsi periferuviali, e sia integrata con le altre parti del territorio rurale e con i centri urbani;
- I) all'interno delle aree del sub-sistema sono consentite le seguenti funzioni:
- a) coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia anche di animali minori tra cui cani, api, lumache etc.e loro conservazione, trasformazione e vendita diretta;
 - b) selvicoltura, raccolta prodotti del bosco e del sottobosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - c) attività faunistico-venatoria;
 - d) residenza agricola in edifici esistenti;
 - e) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - f) utilizzo di annessi agricoli ai fini dell'attività;
 - g) agriturismo in edifici esistenti;
 - h) attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
 - i) agriturismo;
 - j) reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
 - k) attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - l) attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, per le quali dovrà essere predisposta in sede di P.O. una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico;
- J) Il P.O. potrà definire la tipologia e i limiti dimensionali per il recupero di annessi agricoli a fini abitativi o ricettivi;
- K) All'interno delle aree a prevalente funzione agricola:
- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni, di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito;
 - b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità con P.A.P.M.A.A.; le nuove costruzioni di cui alla lettera b) sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R e successive modifiche o integrazioni;

Il P.O. potrà prescrivere che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la trasformazione di suolo e l'impatto paesaggistico

(posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi.

L) Il P.O. potrà disciplinare le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- a) impiego di paleria lignea;
- b) disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- c) laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei campi con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- d) nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- e) la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso;
- f) le colture dell'olivo e dei frutteti costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal P.O. nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - mantenere l'impianto inerbito, data la particolare orografia del territorio e, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto.
 - sono inoltre auspicabili le seguenti pratiche agricole:
 - reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti con preferenza al ciliegio data la vocazione storicizzata dell'ambito territoriale comunale.
 - procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto, frutteto o seminativi in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria.

M) La nuova edificazione di annessi agricoli, è soggetta alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Per il dimensionamento dei suddetti annessi/manufatti sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività agricola. Il P.O. consentirà la realizzazione di annessi agricoli, per i casi previsti dall'art 6 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R mediante la presentazione del permesso a costruire, Tali annessi agricoli oltre a rispettare le disposizioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R dovranno preferibilmente essere in aderenza e

comunque previsti nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché realizzati attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre temporanee con una permanenza inferiore o maggiore ai due anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n.63/R. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R.

E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo nel rispetto dell'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R.

Il P.O. provvederà ad individuare le aree escluse dalla realizzazione dei suddetti manufatti. Sono escluse dal computo delle superfici aziendali di cui le aree boscate, fatti salvi gli interventi richiesti mediante presentazione di PAPMAA. I volumi eventualmente preesistenti faranno parte del computo totale.

Il P.O. potrà consentire l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. e I.A.P. (annessi agricoli amatoriali) come disposto dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.65/2014, n.63/R. Per il dimensionamento dei suddetti annessi agricoli amatoriali sarà necessaria una relazione di un tecnico abilitato al fine di dimostrarne la necessità per l'attività amatoriale, e comunque sarà il P.O. a determinare il dimensionamento degli stessi in funzione dei fondi asserviti. Il P.O. definirà i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 12 comma 3 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. Tale realizzazione sarà possibile su fondi che non hanno subito frazionamenti dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 escludendo i seguenti casi:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di porzioni di appezzamenti agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
 - procedure espropriative;
 - successioni ereditarie;
 - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014;

Oltre alla realizzazione secondo l'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., potrà essere consentita la realizzazione dei suddetti annessi amatoriali in muratura, in quanto tipologia corrente del paesaggio collinare. Il P.O. potrà disciplinare

l'eventuale possibilità di dotarsi di servizi a rete. In tali casi, la realizzazione è subordinata alla stipula con il Comune di un atto d'obbligo ed ai sensi del comma 2 dell'art. 12 comma 1 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R., al permesso a costruire;

- N) La realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal P.O. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo la modulistica predisposta dal settore regionale competente, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il P.O. potrà specificare i casi in cui il P.A.P.M.A.A. assume il valore di Piano Attuativo

Il P.O. definirà dimensioni, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo rurale. Il P.O. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del P.O. dovrà in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici ex rurali il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione. Ai fini del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il P.O. prescriverà la realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

In coerenza con le disposizioni di P.I.T.-P.P.R. e P.T.C, il P.O. dovrà individuare, tra gli interventi miglioramento ambientale previsti dai P.A.P.M.A.A., quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive.

- O) Il P.O. disciplinerà le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:
- a) Il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali;
 - b) il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie;

P) Nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

- a) residenza agricola in edifici esistenti;
- b) residenza non agricola in edifici esistenti;
- c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- d) agricoltura;
- e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
- f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- h) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;

All'interno di tali aree non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
- b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- c) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- d) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

Il P.O. potrà individuare all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

Q) Si intendono per attività integrate e compatibili con il territorio rurale le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti. Si considerano tali:

- a) le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- b) le attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- c) attività integrate ricettive: ricettività sino a 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 100 posti a sedere; il P.O. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro

conoscitivo che evidenzii gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art 57 delle Norme del vigente PTCP;

- d) le attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative;

Per le attività integrate il P.O. disciplinerà le dimensioni massime dei locali ammissibili. Inoltre il P.O. potrà prevedere:

- a) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, n. 63/R e s.m.i.
 - b) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili;
 - c) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine;
 - d) localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per attività faunistico venatoria e per altre attività anche per il tempo libero sul territorio;
- R) il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali e comunque in ottemperanza a quanto previsto dagli Allegati 1a e 1b del P.I.T./P.P.R. Non sono ammessi in tutto il territorio comunale impianti che prevedono la perforazione per lo sfruttamento della risorsa geotermica;
- S) l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche (H non superiore a 25 mt) dovrà essere valutato in sede di P.O. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria, all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico;

- T) ai fini del risparmio energetico il Piano Strutturale prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti per la produzione di calore da risorsa geotermica destinati al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici, con le limitazioni previste agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Sarà comunque compito del Piano Operativo regolamentare questa possibilità definendo nel dettaglio le modalità con cui applicare questa tecnologia, che dovrà comunque essere finalizzata al fabbisogno di tipo domestico, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- U) è vietata l'installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermica che prevedano il prelievo di fluido geotermico, così come previsto agli art.8.2, 9.1, 9.2 e 9.3. Ciò al fine di preservare la risorse delle acque termali, presenti nella falda, che alimentano le terme di Casciana Terme, risorsa fondamentale e imprescindibile per il territorio comunale;
- V) i siti soggetti a vincolo paesaggistico sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi domestici degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità;
- W) il P.O. in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi;
- il P.O. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica. In tal senso il P.O. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo;
- X) il P.O. dovrà valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione. Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti.

5 Dimensionamento:

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24, in quanto riguarda sia gli Insediamenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola

17.3.a – INSEDIAMENTO MINORE di San Frediano (IC3)

1 Descrizione:

L'insediamento esistente è costituito da un borgo storico di origine basso medievale che fino al 1428 faceva parte del Comune di Usigliano per poi di passare alla Comunità di Casciana. Esso infatti è ubicato ad est di Casciana Alta ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale. Nel Piano Strutturale vigente del Comune di Lari esso faceva parte come Gramugnana dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

2 Statuto del Territorio:

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 17.3.

3 Obiettivi di carattere specifico:

- A) l'obiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del piccolo borgo storico;
- B) il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Lari prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini residenziali, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano. Il presente Piano Strutturale intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale;
- C) il Piano Strutturale intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di San Frediano per finalità residenziali e turistico-ricettive;

4 Direttive e criteri di pianificazione:

- A) il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati non ancora recuperati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione dello sviluppo turistico del territorio;
- B) il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere esterne del borgo, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta;
- C) dovrà essere verificato lo stato del sistema dell' approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami e se necessario dotarlo di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;

- D) il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;
- E) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- F) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: residenziali, turistico-ricettive, commerciali di vicinato, artigianato di servizio, servizi, agricole; il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori;
- G) pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di San Frediano rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Alta;
- H) il borgo dovrà essere opportunamente regimato idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali anche attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti;
- I) in caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014).

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, , ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

17.3.b – INSEDIAMENTO MINORE di Fichino (IC4)

1 *Descrizione:*

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case e annessi ex rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive posto ad est di Casciana Terme. Esso è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano. Nel complesso è presente anche un manufatto di proprietà pubblica utilizzato come magazzino.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 17.3.

3 *Obiettivi di carattere specifico:*

- A) il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Casciana Terme prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano;
- B) il Piano Strutturale intende da un lato recuperare il complesso di case ex rurali e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali.

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico del territorio;
- B) nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore svolgimento delle attività previste, ovvero trasferimenti in ambito urbano di

annessi autonomi se difficilmente recuperabili in loco attraverso il meccanismo della "perequazione urbanistica a distanza";

- C) il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio della piana del Casciana ben visibile dalla Strada del Commercio S.P. n.13 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo esterne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta;
- D) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- E) il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico, secondo le disposizioni previste dal presente Piano Strutturale;
- F) gli edifici dovranno essere dotati di approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- G) pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Fichino rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico;
- H) l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne;
- I) si dovranno favorire iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni degli appezzamenti agricoli presenti al contorno condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare;
- J) in caso di interventi sostanziali di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetti Unitari Convenzionati (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014);
- K) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: turistico-ricettive,

residenziali, di servizio, commerciale di vicinato, artigianato di servizio, agricole; il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori;

L) il magazzino comunale presente potrà essere recuperato in loco per le destinazioni previste.

5 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, , ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

17.4 - Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari

1 *Descrizione:*

Il sub-sistema ambientale dei boschi collinari è posto nella parte collinare meridionale del territorio comunale ed è caratterizzato da un sistema di boschi e foreste di particolare valore naturalistico.

All'interno del presente Sub-sistema Agricolo si trovano alcuni edifici sparsi o aggregati che svolgono sia funzioni agricole che turistico-ricettive, fra cui il più importante Gello Mataccino: essi costituiscono un presidio territoriale che il Piano Strutturale intende identificare al fine di regolamentarne gli eventuali processi di trasformazione all'interno del territorio rurale.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici, i principi generativi, e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale:

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- j) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- k) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- l) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;
- m) le cave, i geositi, le grotte;

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- n) le aree boscate;
- o) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- p) corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;

C) Invariante III: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.14:

- q) il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;
- r) gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);
- s) la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- t) i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- u) sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali;
- B) promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività ecologica da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- C) salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici del presente sub-sistema, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale).

4 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) promuovere una gestione forestale sostenibile, il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;
- B) promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento/ripristino delle connessioni ecologiche con gli ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- C) garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulica;
- D) garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere;
- E) migliorare la qualità delle acque dei corsi d'acqua, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica;
- F) prevedere interventi rivolti al contenimento delle popolazioni di ungulati al fine di mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- G) favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi perifluviale;
- H) nelle aree boscate sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Sono inoltre ammessi interventi di recupero produttivo delle aree di abbandono anche se evoluto a soprassuolo boschivo in coerenza con quanto disposto dalla Legge Forestale della Toscana;
- I) nelle aree boscate, sono inoltre consentite:
 - a) residenza agricola in edifici esistenti;
 - b) residenza non agricola in edifici esistenti;
 - c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
 - d) agricoltura;
 - e) interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
 - f) interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;

- g) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
 - h) attività faunistico/venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - i) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
 - j) All'interno di tali aree non sono consentiti i seguenti interventi:
 - k) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
 - l) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
 - m) installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
 - n) interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini;
- J) Il P.O. potrà individuare all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

5 Dimensionamento:

Il dimensionamento viene definito complessivamente a livello di Sub-sistemi Agricoli come definito all'art. 24, in quanto riguarda sia gli Insediamenti minori che le case sparse e gli edifici a destinazione agricola.

17.4.a – INSEDIAMENTO MINORE di Gello Mattaccino (IC5)

1 Descrizione:

L'insediamento esistente è costituito da un nucleo di origini altomedievali destinato originariamente a fortificazione. Presso il castello si trovava la pieve di San Martino in Gello o di San Martino in Colline, la più antica della diocesi di Lucca, risalente al 764 d. C. Nel 1500, la tenuta fu di proprietà di "Gellum Mathaesi Cini", ovvero di Alessandro di Matteo Cini, da cui deriva il toponimo. Nel XIX secolo la famiglia pisana Rosselmini fu proprietaria della tenuta e del mulino annesso alimentato dal fosso del Giunco Marino. ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma con destinazione turistico ricettiva ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Statuto del Territorio:

Per questo Insediamento si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Agricolo di cui all'art. 17.4.

2 *Obbiettivi di carattere specifico:*

- A) l'obiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del complesso storico nell'ambito del territorio rurale. Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Casciana Terme prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi, tuttavia trattandolo come U.T.O.E. insediativa esso veniva inserito nel sistema insediativo urbano.
- B) il Piano Strutturale intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, comunque compatibili. Il Piano Strutturale intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Gello Mataccino per finalità turistico/ricettive

3 *Direttive e criteri di pianificazione:*

- A) il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate;
- B) il nuovo P.O. dovrà definire tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero dei fabbricati, in modo da perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare e una testimonianza storica di rilievo. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere esterne, illuminazione esterna, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta;
- C) il nuovo P.O. dovrà incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico;
- D) il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- E) il complesso dovrà essere dotato di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque;
- F) pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia il nucleo di Gello Mataccino rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme e gli altri centri minori, Sant'Ermo, Ceppato, Parlascio, oltre ai centri vicini di Lorenzana e Santa Luce, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico;

- G) l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali;
- H) gli interventi di recupero o riqualificazione delle strutture esistenti si dovrà operare attraverso un Piano Attuativo Convenzionato (ex art. 116 L.R. 2014) o Progetto Unitario Convenzionato (ex art. 121 L.R. 121 L.R. 65/2014);
- I) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: turistico-ricettive, residenziali, commerciali di vicinato, artigianato di servizio, servizi, agricole; il Piano Strutturale favorisce la presenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

4 Dimensionamento:

Per il dimensionamento si fa riferimento a quello complessivo definito per i Sub-sistemi Agricoli di cui all'art. 24, , ridotto a seguito della Conferenza di Co-Pianificazione per l'Insediamento Minore IP1 di cui all'art 16.1a

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Servizi privati	2.000
Agricola	Funzioni agricole e complementari	3.745

17.5 - Sub-sistema urbano della collina

1 *Descrizione:*

Il sistema urbano della collina è costituito dalle U.T.O.E. che corrispondono ai centri urbani che caratterizzano il territorio collinare di Casciana Terme Lari. Esse sono tutte a prevalente carattere residenziale, Lari UC1, Casciana Terme UC2, Cevoli Ripoli UC3, Casciana Alta UC4, Boschi di Lari UC5, San Ruffino UC6, Usigliano UC7, Collemontanino UC8, Parlascio UC9, Ceppato UC10, Sant'Ermio UC11: essi sono suddivisi in centri maggiori (UC1 e UC2) e centri minori (UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC8, UC9, UC10, UC11) e rappresentano la struttura insediativa policentrica comunale così come definita nella III Invariante Strutturale del nuovo P.I.T./P.P.R. per questa parte di territorio della collina.

2 *Statuto del Territorio:*

Il Sub-sistema è interessato dalle seguenti Invarianti Strutturali che consentono di definire per il territorio interessato i caratteri specifici, i principi generativi, e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale

A) Invariante I: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.11:

- a) la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- b) il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- c) i laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali.

B) Invariante II: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.12:

- a) corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;
- b) spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbano.

C) Invariante III: valgono le direttive e prescrizioni di cui all'art.13:

- a) il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- b) i centri storici, le parti di impianto storico dei centri urbani e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- c) gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- d) la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- e) la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;

f) i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio.

3 *Obbiettivi di carattere generale:*

- A) obiettivo principale è quello del consolidamento degli undici centri urbani che costituiscono la struttura del sistema urbano di collina attraverso la definizione dei limiti urbani degli insediamenti: tale obiettivo era già perseguito nei precedenti P.S. e nei R.U., tant'è che anche le espansioni previste erano state finalizzate alla ricucitura dei margini degli insediamenti da realizzare attraverso piani attuativi convenzionati al fine di un miglioramento complessivo delle infrastrutture e degli spazi pubblici da attuare attraverso forme di perequazione urbanistica di comparto: interventi in parte realizzati ed in parte da realizzare. La scelta del presente Piano Strutturale è stata quella di rivedere anche in riduzione alcuni perimetri delle U.T.O.E. dove l'attuazione delle previsioni non è avvenuta o si è rivelata difficoltosa, senza sacrificare tuttavia l'esigenza di riqualificazione dei centri stessi soprattutto nelle parti periferiche, sorte negli anni del dopoguerra attraverso interventi diretti non coordinati anche se effettuati in base a piani urbanistici.
- B) al fine della salvaguardia del carattere policentrico del sistema urbano di collina il Piano Strutturale pone come obiettivo prioritario quello di migliorare le reti di collegamento fra i centri stessi sia in termini di strade che di piste ciclabili e di percorsi pedonali sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, al fine di garantire a tutti l'utilizzo dei servizi pubblici comunali presenti nei centri urbani maggiori, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico; inoltre dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.
- C) i limiti degli insediamenti devono essere identificati in modo certo attraverso segni riconoscibili sul territorio, al fine di dare una forma urbana certa agli insediamenti: solo con il consolidamento e il rafforzamento qualitativo urbanistico degli insediamenti è possibile garantire un reale policentrismo urbano, obiettivo statutario del P.I.T./P.P.R. e del presente Piano Strutturale.
- D) alcune problematiche legate alla pericolosità idraulica e geologica sono state risolte con la riduzione ai margini dei perimetri del territorio urbano con l'istituzione di aree periurbane integrative degli insediamenti che pur facendo parte degli insediamenti urbani tuttavia non possono ospitare interventi di edificazione ma solo verde pubblico, infrastrutture per la mobilità, spazi pubblici, opere di difesa o compensazione idraulica, orti urbani.
- E) i corridoi ecologici presenti nel territorio rurale dovranno trovare continuità con spazi verdi e corridoi ecologici presenti o da creare all'interno dei centri urbani: il P.O. dovrà identificare concretamente tali connessioni all'interno dei centri urbani.
- F) le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle evidenziate nel regolamento 3/R regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nelle successive tabelle del dimensionamento: il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno delle U.T.O.E. delle funzioni residenziali e di

tutte le altre funzioni complementari definite nelle tabelle del dimensionamento, funzioni compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

- G) il Piano Strutturale assume il criterio della perequazione urbanistica di comparto e della perequazione urbanistica a distanza per il trasferimento di volumi all'interno del territorio urbano come criterio prevalente da attuare con piani attuativi (PA) pubblici o privati convenzionati, piani di recupero, (PR), progetti unitari convenzionati, (PUC): ciò consente da un lato di migliorare la qualità urbanistica degli insediamenti con l'acquisizione gratuita delle aree per opere pubbliche e dall'altro facendo attuare preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori le opere di urbanizzazione di rendere sostenibili gli interventi stessi dal punto di vista ambientale.

4 *Directive e criteri di pianificazione:*

- A) Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati e per nuove costruzioni, in modo da ottenere per tutte le parti degli insediamenti una composizione cromatica armonica anche se diversificata visto che gli insediamenti collinari costituiscono una importante componente del paesaggio collinare;
- B) In particolare si dovrà consolidare e non contraddire la qualità cromatica dei centri storici o almeno quella ancora prevalente e originale. Nelle parti di più recente impianto dei centri urbani il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi;
- C) Le opere di arredo urbano dei centri storici dovranno avere caratteri unitari ed essere realizzate con materiali tradizionali. Analoga attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo leggere quali insegne, arredi e attrezzature per attività commerciali;
- D) Attraverso gli interventi di recupero o nuovi si dovranno arricchire i centri urbani perlopiù storicizzati delle opere di urbanizzazione e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e dei singoli centri e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada o spazi di sosta dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie;
- E) Il nuovo P.O. dovrà incentivare l'adeguamento sismico degli edifici attraverso sistemi di consolidamento efficaci ma non invasivi dal punto di vista strutturale e architettonico;
- F) Particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio delle acque pluviali di tipo urbano a valle dei centri storici collinari e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno dei centri come parte integrante degli stessi;

- G) Attraverso gli elementi di verde urbano si dovrà garantire la connessione ecologica con il verde del territorio rurale circostante;
- H) Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e dei tessuti urbani storicizzati con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico;
- I) Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato ((Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi;
- J) Si dovrà prevedere l'ampliamento e miglioramento complessivo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di mobilità, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile all'interno degli insediamenti e degli spazi pubblici: il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici;
- K) Oltre alle presenti Direttive e Prescrizioni valgono le Direttive e Prescrizioni relative alle Invarianti strutturali che interessano il presente Sub-sistema Urbano;

Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

17.5.a – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari (UC1)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. di Lari è costituita dal nucleo centrale dove è ubicato il centro storico e il Castello dei Vicari e dagli insediamenti lungo le tre strade di accesso al Castello, quella proveniente da Crespina, compreso i nuclei storici di Colle, Aiale e Capannile, quella proveniente da Perignano, compreso i nuclei de La Villa (Villa Melani Silvatici Bendinelli) e gli insediamenti edilizi di recente formazione, quella proveniente da Casciana Alta, compreso la Casa dei vecchi, i nuovi insediamenti di Tornaia, il Cimitero e il nucleo di Querceto, sulla strada per Cevoli. Alle tre strade di accesso al Centro corrispondono tre porte, la Fiorentina da nord, la Maremmana da sud ovest e la Volterrana da sud. Le strade di accesso corrispondono anche alle strade provinciali: la S.P. n°46 (Perignano-Lari-Casciana) e la S.P. n°35 (delle Colline di Lari).

L'U.T.O.E. individuata tende a salvaguardare la matrice urbanistica storicizzata costituita da un centro corrispondente al Castello e al borgo con tre diramazioni di crinale lungo gli assi di accesso.

Il Capoluogo è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana e ritrovamenti archeologici che documentano della sua origine, delle sue alterne vicende storiche e dell'importanza che il centro di Lari ha ricoperto nel corso dei secoli come centro strategico militare e soprattutto come centro amministrativo per un territorio più vasto di quelli che sono gli attuali confini comunali.

Di origine medioevale, anche se non si escludono presenze etrusche e romane come si può dedurre dai ritrovamenti archeologici e dai toponimi, il Castello di Lari ha svolto un ruolo militare e amministrativo per conto prima dei lucchesi (prima del mille) poi dei pisani (primi secoli del mille) ed infine dei fiorentini dal 1400 in poi e nel 600/700 per conto del Granducato di Toscana.

Le alterne vicende militari tra Lucca Pisa e Firenze hanno lasciato il segno in termini di strutture architettoniche e urbanistiche, in particolare la struttura odierna del castello (Castello dei Vicari) è quella del periodo mediceo, epoca in cui a Lari fu attribuito il Vicariato per le Colline, ruolo amministrativo e giurisdizionale per tutti i centri delle colline interne. Le molte ville presenti nei dintorni di Lari e degli altri centri sono testimonianza del nuovo assetto agrario del periodo granducale.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Lari il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il PS conferma per l'UTOE UC1 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TR8 .

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni.

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR8, che interessa l'UTOE UC1 descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente prevedeva per Lari la salvaguardia della struttura urbanistica tripolare caratteristica del centro urbano collinare, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, con piccole espansioni/completamenti lungo i tre assi radiali anzidetti, nell'ottica del rispetto della matrice urbanistica di formazione del centro, assunta già allora come invariante strutturale: alcune di queste si sono attuate, altre non hanno trovato attuazione e il Piano Strutturale intende rivedere in riduzione alcune espansioni marginali che difficilmente potranno trovare attuazione, salvaguardando comunque la matrice urbanistica di formazione del centro urbano;
- B) il Piano Strutturale, nell'ottica del ruolo che Lari ha assunto come capoluogo del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, conferma per questo centro collinare il ruolo di centro per i servizi, per la

residenza e per il turismo: a tale scopo il Piano Strutturale pone l'esigenza di valutare nelle fasi operative successive quali soluzioni assumere, per facilitare l'accessibilità al capoluogo e per incrementare gli spazi pubblici per la sosta; compatibilmente con la struttura geomorfologica del territorio questi dovranno essere individuati anche sotto forma di piccoli parcheggi distribuiti intorno al centro storico;

- C) il recupero del Castello dei Vicari avvenuto negli ultimi anni e la valorizzazione di esso dal punto di vista culturale e turistico ha contribuito alla valorizzazione complessiva di tutto il centro storico e del territorio collinare;
- D) la rivitalizzazione del centro storico passa oltre che dalla valorizzazione turistica anche dal mantenimento/inserimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato, qualità legate alle risorse enogastronomiche del territorio;
- E) il Centro Storico deve essere recuperato nelle sue componenti urbanistiche e architettoniche in modo da facilitare il recupero delle tradizionali funzioni di centralità che storicamente ha svolto: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionale, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna e in funzione dello sviluppo turistico;
- F) nelle parti di più recente impianto, lungo i tre assi radiali, il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi;
- G) trattandosi di insediamento di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e dall'altro nella tutela e conservazione delle aree agricole al contorno attraverso iniziative tese al mantenimento delle coltivazioni anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti condizione per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e dei caratteri del paesaggio collinare al contorno come parte integrante dell'insediamento storico di Lari.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	7.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.400
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.b – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Terme (UC2)

1 *Descrizione:*

Casciana Terme rappresenta il terzo dei centri urbani maggiori del Comune di Casciana Terme Lari. Il centro, fino a poco tempo fa capoluogo del Comune di Casciana Terme, è oggi, dopo la fusione, il secondo centro urbano maggiore collinare assieme a Lari, occupando la parte sud del territorio.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, e già denominata Bagno ad Acqua e Bagni di Casciana fino al 1956, è stato Comune autonomo accorpando anche le frazioni di Ceppato, Parlascio, Collemontatino e Sant'Ermio fino al dicembre 2013; dal gennaio 2014 si è unito con il Comune di Lari creando il Comune di Casciana Terme Lari.

Il centro, collocato sulle prime pendici delle colline lungo la strada del Commercio SP 13, si caratterizza per la sua specificità di centro urbano con una forte valenza turistico/ricettiva intorno al centro termale.

La sua storia infatti è strettamente legata alle proprietà terapeutiche delle acque che scorrono nel sottosuolo dando vita alle Terme. Le origini di Casciana risalgono al periodo etrusco come da recenti ritrovamenti archeologici nell'area di Parlascio. Le qualità terapeutiche delle acque termali di Casciana erano conosciute già in epoca medievale: una bolla del 1148 pone in risalto per la prima volta le virtù terapeutiche delle acque termali di Casciana per le malattie della pelle. La costruzione del primo stabilimento termale fu opera di Federico da Montefeltro, Signore di Pisa, nel 1311. Nel 1460 venne restaurato dai Signori Fiorentini e nel 1596 furono apportati ulteriori miglioramenti. Con i Lorena, fra '700 e '800, riprende l'attenzione del Granducato per le terme cascianesi e nel 1824, per ordine di Ferdinando III di Toscana, si avvia un nuovo progetto di ristrutturazione. Nel 1870 viene realizzato un nuovo stabilimento ad opera dell'architetto Giuseppe Poggi.

L'impianto urbanistico del centro è fortemente connotato dalla presenza del centro termale ed ha caratteristiche tipiche di fine ottocento e primi novecento. Nella seconda metà del novecento l'assetto urbano esterno al centro si caratterizza per una maggiore eterogeneità, seppur abbastanza ordinata, anche perché realizzato in base agli strumenti di pianificazione allora vigenti.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Casciana Terme i seguenti Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee:

T.R.2. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

TR3- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR5- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto puntiforme

Il PS conferma i Morfotipi insediativi TR2 e TR3 e introduce, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, il TR6- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista -Tessuto a tipologie miste e il TR11- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Campagna urbanizzata

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UC2 sono il TR2, TR3, TR6 TR11.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipo insediativo TR2,TR3,TR6 e TR11, che interessano l'UTOE UC2, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica,si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente aveva prefigurato previsioni di crescita verso sud e verso nord: alcune di queste previsioni non hanno trovato attuazione; alcune previsioni espansive erano immediatamente esterne al centro nella parte sud est e avevano una definizione urbanistica come U.T.O.E. autonoma. (San Martin del Colle e San Leopoldo);
- B) il Piano Strutturale conferma e intende valorizzare la vocazione turistica del centro termale, abbinata alla prevalente funzione residenziale: in tale ottica conferma alcune previsioni rimaste inattuato, e rivede il perimetro urbano in alcune parti marginali inglobando al proprio interno alcuni servizi, quali il cimitero, gli impianti sportivi, l'area dedicata all'imbottigliamento dell'acqua di sorgente S. Leopoldo lungo la strada per Chianni, già U.T.O.E. autonoma, e le aree contigue già attuate in prossimità di S. Martin del Colle, escludendo invece le parti non attuate. E' in corso di progettazione il nuovo plesso scolastico dell'obbligo nella parte nord all'ingresso del centro urbano, comunque all'interno del perimetro urbano. La rivitalizzazione del centro urbano passa anche dalla valorizzazione oltre che turistica delle Terme e delle attività collaterali anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato;
- C) il Piano Strutturale intende perseguire l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica. La matrice urbanistica dei primi del secolo scorso, caratteristica della parte centrale intorno al centro termale, deve costituire il criterio direttore della pianificazione urbanistica anche per le parti più esterne, da attuare, da ristrutturare o da riqualificare, con particolare attenzione alla forma della struttura viaria arricchita ai lati da ampie fasce pedonali e piantumate; mentre devono essere salvaguardate le parti di più antico impianto verso nord. A sud il Piano Strutturale nel definire il limite urbano dell'U.T.O.E. intende mantenere la possibilità di un tracciato extraurbano alla Via del Commercio S.P. n.13 verso Casciana Alta per liberare l'attuale strada interna al centro abitato dal traffico di semplice attraversamento;
- D) nelle parti di più recente impianto gli strumenti urbanistici operativi dovranno favorire una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria e armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, e arredi e attrezzature per attività commerciali. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano;
- E) per quanto riguarda il patrimonio storicizzato il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionale, nel rispetto degli aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso del patrimonio edilizio storicizzato

in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna e in funzione dello sviluppo turistico termale e collinare;

- F) il nuovo P.O. dovrà favorire e sviluppare attraverso interventi di arredo urbano l'accessibilità da parte dei bambini della struttura urbana ed in particolare la futura nuova struttura scolastica: il carattere di "città dei bambini" che ogni anno nel mese di agosto caratterizza il centro urbano di Casciana Terme deve divenire una costante per questo centro ma anche un modello per gli altri centri: il superamento delle barriere architettoniche e l'individuazione permanente di percorsi sicuri per bambini deve divenire una costante di Casciana Terme e degli altri centri urbani;
- G) il centro termale dovrà caratterizzarsi e attrezzarsi come centro di interesse sovracomunale sia per i servizi di carattere termale ma anche per i servizi complementari e per le attività collaterali che intorno al termalismo possono svilupparsi, di tipo culturale e ludico;
- H) lungo il corso del torrente Caldana sono state individuate aree periurbane integrative dell'insediamento per ragioni di pericolosità idraulica: tali aree correnti lungo il corso del torrente costituiscono un corridoio ecologico e possono ospitare attività ricreative e naturalistiche.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	10.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	2.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.c – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli-Ripoli (UC3)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è collocata nella parte est del territorio collinare di Casciana Terme Lari e ricomprende il centro storico di Cevoli e l'insediamento di Ripoli, anch'esso storicizzato, sviluppatosi lungo la Via di Ripoli verso La Capannina.

I due nuclei di Cevoli e Ripoli adagiati su due crinali paralleli e decrescenti da ovest verso est definiscono una forma urbana a ferro di cavallo aperto verso la via provinciale del Commercio in prossimità de La Capannina; nella parte alta la via provinciale delle Colline di Lari n°35 collega Cevoli e Ripoli con Lari e con la piana a nord attraverso Orceto.

I due nuclei sono ricchi di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana toponimi ed altri elementi che documentano della origine e del ruolo di questi centri nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale.

Cevoli sorto in epoca medievale, ha subito alterne vicende nelle contese fra Lucca e Pisa; ha avuto un notevole sviluppo nella seconda età moderna (XVII – XVIII sec.): ne sono testimonianza la villa dei conti Venerosi della Seta e altri palazzi signorili posti nel centro storico di Cevoli. Del castello e della chiesa di Cevoli si trovano memorie sino dal IX secolo nell'archivio arcivescovile di Lucca, alla cui diocesi Cevoli apparteneva. È tuttavia probabile che almeno fino al secolo XII vi esercitassero effettivo potere i conti di Strido, proprietari di una torre. Agli Strido subentrarono i Ceuli i quali, abbattuta la torre, intrapresero la costruzione di una chiesa che rimase incompiuta. La struttura dell'attuale chiesa parrocchiale intitolata ai Santi Pietro e Paolo risale al primo decennio del secolo XVIII.

Nella parte bassa l'U.T.O.E. confina con l'U.T.O.E. a carattere produttivo di La Capannina, la quale è sorta come periferia di pianura del borgo di Cevoli e Ripoli nella seconda metà del novecento intorno a piccoli nuclei agricoli di pianura.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Cevoli-Ripoli il seguente Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR6-Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto a tipologie miste

Il PS , in luogo del TR6 in quanto ritenuto non appropriato, introduce il TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 *Obbiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obbiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR8, che interessa l'UTOE UC3, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica,, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obbiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente aveva ipotizzato alcune previsioni di crescita anche in funzione di un aumento degli spazi pubblici attraverso la perequazione urbanistica lungo la linea di crinale di Cevoli e nella piana ad est fra le due ali dell'U.T.O.E., che tuttavia non hanno trovato attuazione;
- B) il Piano Strutturale prendendo atto di questo ha rivisto tali previsioni riducendo il perimetro dell'U.T.O.E. sia nella parte collinare che nelle parte della piana del Cascina, vicino a La Capannina, dove erano state ubicate previsioni di servizi a carattere sportivo oltre che residenziale; la riduzione nella parte pianeggiante è dovuta anche a ragioni di pericolosità idraulica molto elevata e a ragioni di carattere paesaggistico: la visuale dalla Via del Commercio verso il centro storico di Cevoli rimane in tal modo integra e libera da manufatti edilizi;
- C) nel corso della gestione del I R.U. è stato approvato il Piano di Recupero “Donati” all’interno del centro storico che ha previsto la demolizione di un manufatto produttivo dismesso e ingombrante posto accanto alla antica villa Donati (ex villa “La Torre”) con il trasferimento della volumetria nella parte est dell’U.T.O.E. verso La Capannina ed il recupero dell’area così liberata a parco della villa con contemporanei lavori di riqualificazione della pavimentazione del centro storico;
- D) il Piano Strutturale conferma l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una moderna vivibilità; l’individuazione di piccoli spazi di sosta pubblici nelle vicinanze del Centro Storico è condizione essenziale per migliorare la qualità abitativa del centro stesso e per favorire lo sviluppo turistico;

- E) la rivitalizzazione del centro storico passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato come quelle legate ai prodotti del territorio agricolo circostante;
- F) nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi;
- G) il nuovo P.O. dovrà individuare modalità per il consolidamento strutturale del sottosuolo del centro storico e delle aree all'intorno.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	5.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.d – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta (UC4)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è collocata a sud del territorio comunale di Lari, ricomprende i nuclei storici di origine medievale di Casciana Alta e di Croce, nonché i nuovi nuclei edilizi di recente formazione posti ad ovest e a sud del centro storico di Casciana Alta. Il centro venne fondato in epoca romana su un'area già abitata in epoca etrusca. Conquistata da nobili Longobardi, Casciana nel medioevo era famosa per i suoi numerosi mulini alimentati dal fiume Ecina.

All'interno del centro storico rimane l'antica strada medievale proveniente da Croce, ivi sorgeva un castello, di cui oggi non rimane traccia, e il primo insediamento di Casciana: l'attuale tracciato della predetta strada medievale congiungeva in epoca antica Lari con la piana dell'Arno e con Volterra.

L'U.T.O.E. è attraversata dalla strada provinciale n°46 Perignano-Lari-Casciana, ad ovest del centro storico che si ricongiunge a sud con la via provinciale del Commercio n°13.

L'U.T.O.E. è ricca di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana ed altri elementi o toponimi che documentano delle sue origini e del ruolo che questo centro ha avuto nel corso dei secoli. Mentre la struttura storicizzata appare compatta nella sua struttura urbana le nuove edificazioni a sud ed ad ovest risentono delle tipologie edilizie degli ultimi anni costituite da villette singole o a schiera.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Casciana Alta il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

T.R.5. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto puntiforme

Il PS, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, introduce i Morfotipi TR7- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Tessuto sfrangiato di margine e TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare.

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UC4 sono il TR7 e TR8.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 *Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR7 e TR8, che interessano l'UTOE UC4, descritti nell'Atlante delle UTOE, elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente ricomprendeva all'interno dell'U.T.O.E. anche i nuclei distaccati di San Frediano e Gramugnana, per dare continuità urbanistica a due piccoli borghi che hanno rapporti di servizi con Casciana Alta;
- B) il Piano Strutturale esclude dalle U.T.O.E. questi piccoli borghi disgiunti e definisce questi come Insediamenti Minori/Nuclei Rurali in quanto non si configurano in continuità urbanistica con Casciana Alta e pertanto non hanno i connotati di territorio urbano. Il perimetro esterno dell'U.T.O.E. non subisce né ampliamenti né riduzioni, essendo pressoché definito dalla viabilità esterna a sud (via provinciale 13) e ad ovest (via provinciale 46) e dai limiti fisici e ambientali ad est;
- C) le scelte del Piano Strutturale vigente erano prevalentemente di conferma delle previsioni precedenti in buona parte attuate, e di recupero del patrimonio edilizio storicizzato compreso il sottosuolo;
- D) il Piano Strutturale conferma per questo centro collinare il ruolo di centro per la residenza, per i servizi di base e per il turismo. La rivitalizzazione del centro storico passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato come quelle legate ai prodotti locali;
- E) il Piano Strutturale conferma l'obiettivo della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio storicizzato esistente sia come struttura urbanistica che architettonica;
- F) esistono situazioni di degrado nel sottosuolo del centro storico ricco di numerose gallerie e cantine di epoca antica, che necessitano di consolidamento strutturale; è necessario che in ogni intervento di recupero siano prese le misure necessarie per perseguire anche l'obiettivo di consolidamento nel sottosuolo.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	3.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	1.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.f – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari (UC5)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è collocata sulle prime pendici a nord ovest delle colline di Lari ed è costituita da un nucleo insediativo sorto lungo la strada che da Casine/Spinelli di Perignano raggiunge Lari ed a ovest della Strada Perignano-Lari-Casciana Alta SP n°46: la sua forma urbana è determinata dalla conformazione a U aperta verso nord della linea di crinale dove sono ubicati gli insediamenti.

Nato come piccolo borgo agricolo, ha visto uno sviluppo edilizio alla fine del secolo scorso secondo uno schema lineare lungo la strada di crinale: e' un aggregato edilizio privo di identità urbana.

Il PIT/PPR non individua per il piccolo borgo a carattere residenziale nessun morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee .

Il PS ritiene che l'insediamento possa essere caratterizzato dal seguente Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee : TR10 - tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista , campagna abitata.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 *Obbiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR10 , che interessa l'UTOE UC5, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente aveva previsto per questa U.T.O.E. alcune ipotesi di crescita urbanistica per migliorare i connotati di borgo dell'aggregato esistente, visto che lo stesso già dispone di alcuni servizi di base;
- B) il Piano Strutturale, in considerazione della non attuazione di alcune previsioni, riduce il perimetro dell' U.T.O.E. e le previsioni inattuate in essa contenute;
- C) Boschi di Lari si configura pertanto come un centro urbano minore con pochi servizi: nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, il Piano Operativo dovrà prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, ed in particolare con Perignano e Lari, per l'utilizzazione e l'ottimizzazione dei servizi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante;
- D) il nuovo P.O. dovrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi per dare comunque a questo piccolo nucleo una pur minima forma urbana e con la definizione dei limiti dell'insediamento con segni naturali o artificiali oggettivi e certi in modo da delineare la fisionomia dell'insediamento differenziandola in modo certo dal contesto agricolo circostante;
- E) essendo un borgo privo di una elevata qualità urbana come gli altri di origine storica, è necessario che con i nuovi interventi anche edilizi si persegua un miglioramento degli spazi pubblici sia in termini funzionali che estetici con l'utilizzo di materiali appropriati al contesto paesaggistico al contorno.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	3.500
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.g – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino (UC6)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è collocata nella parte sud est del territorio collinare del Comune, fra Lari e Casciana Alta, sopra una collina tufacea lungo la riva sinistra del fiume Cascina e, ricomprende il nucleo storico di San Ruffino e le nuove edificazioni, per lo più collocate lungo la strada che proviene da Lari, e prosegue verso la via provinciale del Commercio.

La struttura urbana di San Ruffino è determinata, come quella di Usigliano, dalla originaria presenza di un castello di origine altomedievale. Il territorio circostante di San Ruffino risulta essere già abitato in epoca etrusca, come dimostra il ritrovamento di una necropoli, ma è a partire dal periodo alto medievale che si sviluppa l'insediamento.

Il nucleo abitato è più recente e risale ad epoche basso-medievali. La villa Norci-Giraldi – Nannipieri di origine moderna (XVIII sec.), si staglia imponente al di sopra della strada che collega San Ruffino con la Via del Commercio SP 13 ed è stata oggetto di restauro recentemente per fini turistico/ricettivi con la creazione di un resort di elevata qualità.

Il centro è ricco di testimonianze storiche, costituite da edifici e da altri elementi che ne documentano le antiche origini e il ruolo nel corso dei secoli.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di San Ruffino il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista- Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il PS introduce oltre al morfotipo TR8 anche il Morfotipo TR11- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Campagna urbanizzata

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UC6 sono il TR8 e il TR11.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipo insediativi TR8 e TR11 , che interessano l'UTOE UC6, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente di Lari confermava le scelte della pianificazione precedente in buona parte attuata privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente: il restauro della Villa Norci-Giraldi-Nannipieri testimonia dell'importanza del recupero di beni storici e di valore architettonico per nuove finalità;
- B) il Piano Strutturale conferma tale impostazione anche al fine di rafforzare il carattere, oltre che residenziale del Borgo, anche quello a carattere turistico/ricettivo, in linea con i processi avviati;
- C) nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.h – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano (UC7)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. occupa la parte sud ovest del territorio di Lari; essa ricomprende il centro storico di Usigliano e i nuovi insediamenti ad ovest. In origine castello medievale ha avuto un ruolo rilevante nel territorio delle Colline pisane, in quanto Comunità autonoma, fino alle riforme amministrative lorenesi, di cui facevano parte, fino al sec XV, anche Gramugnana, San Frediano e Sessana.

Il centro è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, dalla struttura urbana, originata dalla originaria presenza del castello, e da altri elementi e toponimi che ne documentano le origini e il ruolo svolto da questo piccolo centro nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale.

L'antico borgo è conosciuto per la presenza della famiglia Upezzinghi testimoniata dalla presenza del palazzo omonimo, già sede dell'originario castello, e dalla tomba di Giovanni Upezzinghi conservata nella stessa Chiesa di San Lorenzo. Il borgo si sviluppa su crinali, arricchito dalla presenza di edifici storici di pregio architettonico, come la villa Nelli Feroci originariamente Upezzinghi, che compare per la prima volta in un documento del 1378, e la villa Castelli.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Usigliano il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare.

Il PS conferma per l'UTOE UC7 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TR8.

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR8, che interessa l'UTOE UC7, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il vigente Piano Strutturale nel confermare alcune precedenti previsioni edificatorie già in fase di attuazione aveva ampliato le potenzialità insediative verso ovest al fine di completare gli insediamenti recenti e dare al borgo una consistenza urbana;
- B) il Piano Strutturale non conferma tali previsioni, in quanto rimaste inattuata e prevede per questo centro minore una riduzione del perimetro dell' U.T.O.E. e del territorio urbano;
- C) il Piano Strutturale intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive;
- D) nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.i – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Collemontanino (UC8)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è costituita dal piccolo centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli anni ultimi decenni del secolo scorso.

Collemontanino è posto nella parte meridionale del Comune: borgo di origine medievale nato intorno ad un originario castello dei Cadolingi di Fucecchio è citato per la prima volta in documenti intorno all'anno 1090. Successivamente passato agli Upezzinghi di Pisa nel 1393 risulta in possesso del marchese Niccolò di Montescudaio. Per la sua posizione geografica fu più volte conteso tra Lucca e Pisa.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, andò a formare insieme a Parlascio, Ceppato, e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme: oggi è parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari. Esso è collocato

alle pendici di un colle dove sorgeva la Rocca di Montanino, della quale sono ancora visibili i ruderi del castello dei Cadolingi e in seguito degli Upezzinghi. La strada che collega il paese con il rudere della Rocca attraversa il piccolo borgo de Il Poggio, ancora oggi riconoscibile nelle inalterate caratteristiche di origine feudale. La chiesa parrocchiale intitolata a San Lorenzo presenta un ambiente spoglio con l'altare in pietra serena e vasca battesimale.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Collemontanino il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista: Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il PS conferma per l'UTOE UC8 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TR8

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR8, che interessa l'UTOE UC8, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale conferma sostanzialmente la forma urbana del borgo di Collemontanino, centro minore collinare, apportando leggere modifiche al perimetro dell' U.T.O.E. non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano;
- B) il Piano Strutturale conferma l'obiettivo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo P.O. dovrà verificare la classe di valore assegnata agli edifici storicizzati e aggiornare le categorie di intervento previste aggiornandole in funzione delle nuove esigenze e delle nuove disposizioni di legge regionali, nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna anche in funzione di uno sviluppo turistico collinare;
- C) nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi;
- D) la rivitalizzazione del centro urbano passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato che valorizzino i prodotti del territorio agricolo circostante.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.1 – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Parlascio (UC9)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è ubicata nella parte meridionale del territorio comunale; essa è costituita dal centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli ultimi decenni del secolo scorso.

Nel territorio di Parlascio risultano presenze umane già in epoca preistorica (Neolitico) e recentemente sono stati ritrovati numerosi resti etruschi: si suppone pertanto che vi potesse essere un insediamento a partire dal VII secolo a.C. Una campagna di scavi archeologici ha portato alla luce numerosi reperti etruschi, testimonianze dell'insediamento che dal VII secolo a.C. si mantenne sino ai tempi dell'avvenuta diffusione della civiltà greca nel mediterraneo e nel mondo asiatico (ellenismo: 323 a. C.–31 a. C.). Molti di essi appartengono alla cultura pisana, molti sono riferibili ad anfore vinarie etrusche ed orientali, altri a ceramiche di importazione. Oltre a tali ritrovamenti sono emersi vari materiali del periodo medievale, riferibili alla vita del castello, sino agli anni dell'ascesa del dominio fiorentino sull'intero territorio pisano.

Parlascio è documentato per la prima volta in un atto del 1193. Qui sorgeva un importante castello, secondo la leggenda, fondato da Matilde di Canossa, che ebbe particolare rilevanza tra il XII secolo e il XIII secolo. Storico dominio pisano, passò a Firenze nel 1406, salvo poi ritornare a Pisa successivamente. Nel 1444 gli Uppezzinghi, signori del borgo, riedificarono la chiesa intitolata ai Santi Quirico e Giulitta nella forma in cui ancora oggi si mostra.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927 andò a formare insieme a Ceppato, Collemontanino e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme e oggi è parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Il borgo di Parlascio è situato nel punto più alto delle Colline Pisane, da cui si gode una suggestiva vista su tutto il territorio sottostante, dalle Alpi Apuane a Volterra, la Valdera, i vicini borghi di Ceppato, Sant'Ermo, Casciana Alta e Casciana Terme: il suo nome infatti significa “anfiteatro”, definizione che deriva dalla morfologia del territorio, tale da offrire uno dei panorami più suggestivi della provincia pisana.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Parlascio il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR7- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista : Tessuto sfrangiato di margine.

Il PS conferma per l'UTOE UC9 il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee TR7

2 Statuto del Territorio:

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi al Morfotipo insediativo TR7, che interessa l'UTOE UC9, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

A) il Piano Strutturale vigente di Casciana Terme aveva ipotizzato per questo borgo alcune, modeste previsioni di crescita al fine di dare al borgo una minima consistenza urbana;

- B) il Piano Strutturale conferma tale impostazione salvo ridurre alcune previsioni non attuate. L'U.T.O.E. pertanto con alcune modeste riduzioni mantiene la consistenza attuale, costituita dal centro storico e dagli insediamenti degli ultimi anni realizzati sulle base precedenti strumenti urbanistici;
- C) il Piano Strutturale intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive;
- D) nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.m – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Ceppato (UC10)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. è costituita dal suo centro storico e dai modesti ampliamenti degli ultimi anni. Ceppato è posto nella parte meridionale del territorio comunale ad ovest e poco distante da Casciana Terme. L'antico borgo è caratterizzato dalla presenza di case – torri datate ai secoli XIII – XIV e poste in posizione dominante rispetto all'insediamento, un tempo utilizzate come strutture difensive di avvistamento. Nella parte più settentrionale del borgo si trova una piazza su cui si affacciano edifici riferibili ai secoli XVII – XVIII.

Ceppato sorse durante il periodo medievale come borgo alle dipendenze del castello di Parlascio, su una collina sulla strada per Sant'Ermo.

Frazione del Comune di Lari fino al 1927, andò poi a formare insieme a Collemontanino, Parlascio e Sant'Ermo il Comune di Casciana Terme. Oggi fa parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Ceppato il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

TR7- Tessuti a prevalente funzione residenziale mista: Tessuto sfrangiato di margine.

Il PS, in luogo del Morfotipo TR7, in quanto ritenuto non appropriato, introduce due nuovi Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee, il TR8- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista: Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare e il TR11- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Campagna urbanizzata

Pertanto secondo il PS i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l'UTOE UC10 sono il TR 8 e il TR11.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all'art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 *Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all'art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR7 e TR11, che interessano l'UTOE UC10, descritti nell'Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale conferma sostanzialmente la consistenza urbanistica del borgo di Ceppato, apportando leggere modifiche al perimetro dell'U.T.O.E. non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano;
- B) il Piano Strutturale intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive. Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

17.5.n – U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Sant’Ermo (UC11)

1 *Descrizione:*

L'U.T.O.E. si trova nella parte sud-ovest del territorio comunale ed è costituita dal centro storico di Sant’Ermo e dagli insediamenti recenti del secolo scorso.

Il borgo di Sant’Ermo sorse a partire dall’XI secolo ed è ricordato nel 1260 per la chiesa di Sant’Ermete, facente parte della diocesi di Lucca e inserita sotto il piviere di Gello Mattaccino. Dominio dei conti pisani degli Upezzinghi, è documentata la presenza nel territorio di prestigiose ville residenziali dal XVIII secolo.

Frazione del comune di Lari fino al 1927, andò poi a formare insieme a Ceppato, Collemontanino e Parlascio il comune di Casciana Terme. Oggi fa parte del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Il PIT/PPR individua per il centro urbano di Sant’Ermo il seguente Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee:

T.R.5- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuto puntiforme

Il PS in luogo del Morfotipo TR5, in quanto ritenuto non appropriato, introduce altri due Morfotipi : il TR7- Tessuti a prevalente funzione residenziale mista: Tessuto sfrangiato di margine e il TR11 - Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Campagna urbanizzata .

Pertanto, secondo il PS, i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano l’UTOE UC11 sono il TR7 e il TR11.

2 *Statuto del Territorio:*

Per questa U.T.O.E. si fa riferimento alle Invarianti strutturali del Sub-sistema Urbano di cui all’art. 17.5. e alle relative Direttive e Prescrizioni

3 *Obiettivi di carattere specifico e criteri di pianificazione:*

Oltre al rispetto delle direttive di cui all’art. 17.5 e degli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi TR7 e TR11, che interessano l’UTOE UC11, descritti nell’Atlante delle UTOE , elaborato PG03, e declinati nella situazione specifica, si individuano per questa U.T.O.E. i seguenti obiettivi e criteri di pianificazione:

- A) il Piano Strutturale vigente aveva ipotizzato per questo borgo minore collinare alcune, sia pur modeste, previsioni di crescita al fine di ridare al borgo minima consistenza urbana;
- B) il Piano Strutturale conferma tali previsioni rivedendo il perimetro urbano ai margini e reinglobando nell’U.T.O.E. parti dell’insediamento precedentemente escluse;

C) il Piano Strutturale conferma l'obiettivo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive.

4 Dimensionamento:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX PREVISTA
Residenziale	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Industriale e Artigianale	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale media struttura di vendita	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Commerciale grande struttura di vendita	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
Direzionale	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

TIT. V - Strategie di Sviluppo: Sistemi e Sub-sistemi Funzionali

Art. 18 Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala territoriale

1 Descrizione:

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari si trova a cavallo di due sottobacini: il sottobacino del Era e il sottobacino del Bientina, che si sviluppano entrambi nella piana a Sud del corso del Fiume Arno, il quale anche se non attraversa direttamente il territorio comunale lo influenza. Ogni sottobacino corrisponde ad un sub-sistema.

18.1 - Sub-sistema funzionale del sottobacino del Era

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale del sottobacino del Era è localizzato nella porzione Est del Comune di Casciana Terme Lari. All'interno di questo sub-sistema insistono i centri urbani di Casciana Terme e di Cevoli-Ripoli, e l'insediamento a carattere produttivo/commerciale de La Capannina. Il reticolo idraulico principale che caratterizza questo sottobacino è essenzialmente costituito dal Fiume Era, che però non interessa il territorio comunale e dal Fiume Cascina, che invece lo attraversa. La zona del sottobacino del Era, che interessa il Comune di Casciana Terme Lari, è caratterizzata da un deficit idrico molto elevato.

2 Direttive e prescrizioni:

Si fa riferimento alle direttive e alle prescrizioni del Piano di Bacino del fiume Arno che sono state recepite all'interno delle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.A.

18.2 - Sub-sistema funzionale del sottobacino del Bientina

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale del sottobacino del Bientina occupa la quasi totalità del territorio comunale e interessa in particolare la parte Ovest del Comune di Casciana Terme Lari. I centri urbani maggiori che insistono all'interno di questo sottobacino sono quello di Lari e di Perignano. Il reticolo idraulico principale che caratterizza questo sub-sistema e che interessa il territorio comunale è costituito dall'Antifossetto, dal Fosso Crespina, dal Fosso Nuovo, dal Fosso Reale Zannone, dal Torrente Borra, dal Torrente Ecina e dal Torrente Tora. Solo una piccola porzione del sottobacino del Bientina, posta a Sud nel territorio comunale di Casciana Terme Lari, è caratterizzata da un deficit idrico molto elevato.

2 Direttive e prescrizioni:

Si fa riferimento alle direttive e alle prescrizioni del Piano di Bacino del fiume Arno che sono state recepite all'interno delle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale di cui all'art. 9.4

delle presenti N.T.A.

18.2 - Sub-sistema funzionale del sottobacino del Valdarno Inferiore

1 Descrizione:

Anche se il Comune di Casciana Terme Lari non è direttamente interessato dal sottobacino del Valdarno Inferiore, questo, in virtù del corso del Fiume Arno, risulta condizionare le scelte pianificatorie comunali con particolare riferimento alle problematiche legate al dissesto idrogeologico e alla tutela della falda idrica.

2 Direttive e prescrizioni:

Si fa riferimento alle direttive e alle prescrizioni del Piano di Bacino del fiume Arno che sono state recepite all'interno delle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.A.

Art. 19 Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala comunale

1 Descrizione:

A scala comunale il sistema funzionale delle reti idrauliche, che caratterizza il Comune di Casciana Terme Lari, è articolato in otto sub-sistemi funzionali corrispondenti ai bacini idrografici relativi ai corsi d'acqua principali che attraversano il territorio. I suddetti bacini non si esauriscono all'interno del territorio comunale ma interessano anche i territori comunali limitrofi.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

I bacini idrografici dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale sono identificati come sub-sistemi per evidenziarne il legame con i propri affluenti e con il territorio di pertinenza, tuttavia per essi possono essere definiti obiettivi, criteri di pianificazione e direttive di carattere generale valide per tutti.

Esistono problematiche di carattere idraulico per le quali si rimanda alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art. 8 e 9 delle presetti N.T.A., oltre a quanto già pianificato cartograficamente a seguito dei livelli di pericolosità idraulica definiti attraverso le indagini di supporto al presente piano strutturale.

Esistono problematiche di tipo paesaggistico desunte dal P.I.T./P.P.R. in quanto i suddetti corsi d'acqua rientrano nel vincolo ex-art. 8 dell'elaborato 8/B del P.I.T./P.P.R. " i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti da R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142 c.1, lettera c. del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs.42/2004).: per queste si rimanda alle prescrizioni di cui all'elaborato 8B citato.

Fermo restando che per tali risorse siano rispettate le prescrizioni e le direttive di carattere idraulico e paesaggistico, tuttavia il Piano strutturale pone l'obiettivo di una valorizzazione ambientale e per il tempo libero dei percorsi lungo fiume almeno di quelli arginati.

Il Piano Operativo dovrà individuare soluzioni di pianificazione al fine di valorizzare all'interno dei centri urbani e nel territorio rurale i corsi d'acqua che li attraversano.

L'individuazione di un sistema funzionale ha l'obiettivo di ricondurre a sistema la trama dei corsi d'acqua che attraversano tutto il territorio collegandolo con i territori vicini al fine di valorizzarne le specificità ecologiche anche e le potenzialità, anche per attività di tempo libero e turismo.

Il Piano Operativo e gli altri strumenti regolamentari comunali dovranno imporre e/o incentivare la tenuta in efficienza del reticolo idraulico minore affluente dei corsi principali attraverso la pulizia degli alevi e delle sponde nel rispetto della vegetazione ripariale.

19.1 - Sub-sistema funzionale dell'Antifossetto

1 Descrizione:

Il sub-sistema dell'Antifossetto occupa una piccola porzione della parte pianeggiante del territorio comunale di Casciana Terme Lari in direzione Nord-Ovest. È racchiuso tra il centro urbano di Quattro Strade a Est, il Fosso Reale Zannone a Nord e il Comune di Crespina Lorenzana a Ovest.

19.2 - Sub-sistema funzionale del Fiume Cascina

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale del Fiume Cascina si caratterizza per avere la maggiore estensione territoriale rispetto agli altri sottobacini. Esso è localizzato nella parte Est del territorio comunale. Il reticolo idraulico che interessa questo sub-sistema funzionale è caratterizzato principalmente dal Fiume Cascina, che scorre nella sua porzione a Est, e che definisce il confine comunale tra il Comune di Casciana Terme Lari e i Comuni di Capannoli, Terricciola e Chianni. I centri urbani che insistono in questo sub-sistema sono quello di Casciana Terme, di Cevoli-Ripoli, di San Ruffino, di Collemontanino, di Parlascio, l'insediamento produttivo/commerciale de La Capannina e alcuni insediamenti minori.

19.3 - Sub-sistema funzionale del Fosso Crespina

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale del Fosso Crespina è localizzato nella parte Ovest del territorio comunale a ridosso della parte pianeggiante. Il reticolo idraulico principale è costituito dal Fosso Crespina al quale si affiancano una serie di fossi e di rii secondari. All'interno di questo sub-sistema sono presenti i centri urbani di Lari, di Casciana Alta e di Usigliano e l'insediamento minore di Gramugnana.

19.4 - Sub-sistema funzionale della Fossa Nuova

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale della Fossa Nuova si trova nella parte pianeggiante a Nord del territorio comunale a ridosso del confine con il Comune di Ponsacco. Di questo sub-sistema fa parte una porzione dell'U.T.O.E. a carattere produttivo e commerciale di Perignano. Il reticolo idraulico che genera questo sottobacino è principalmente identificato dalla Fossa Nuova.

19.5 - Sub-sistema funzionale del Fosso Reale Zannone

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale del Fosso Reale Zannone si sviluppa principalmente lungo l'asse Nord-Sud, dalla zona pianeggiante posta a Nord fino alla zona pedecollinare più a Sud. Il reticolo idraulico principale è costituito dal Fosso Reale Zannone nel quale confluiscono numerosi fossi e rii di minore

importanza. Sono interessati da questo sub-sistema i centri urbani di Lari, Lavaiano, Perignano, Boschi di Lari ed alcuni insediamenti minori.

19.6 - Sub-sistema funzionale del Torrente Borra

1 Descrizione:

Il sub-sistema del Torrente Borra si trova nella zona collinare posta a Sud nel territorio comunale. Il reticolo idraulico è costituito dal Torrente Borra, corso d'acqua principale, e da una serie di rii e borri di minore importanza. Nessun centro urbano è interessato da questo sub-sistema funzionale.

19.7 - Sub-sistema funzionale del Torrente Ecina

1 Descrizione:

Il sub-sistema dl Torrente Ecina si trova nella zona collinare posta a Sud nel territorio comunale. Il reticolo idraulico è costituito dal Torrente Ecina, corso d'acqua principale e da una serie di rii e borri di minore importanza. Sono interessati da questo sub-sistema i centri urbani di Sant'Ermio e Ceppato.

19.8 - Sub-sistema funzionale del Torrente Tora

1 Descrizione:

Il sub-sistema dl Torrente Tora si trova nella zona collinare posta più a Sud nel territorio comunale, a confine con il Comune di Crespina Lorenzana e di Santa Luce. Il reticolo idraulico è costituito dal Torrente Tora, corso d'acqua principale e da una serie di rii e borri di minore importanza. È interessato da questo sub-sistema funzionale l'insediamento minore di Gello Mattaccino.

Art. 20- Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale

1 Descrizione:

Il Comune di Casciana Terme Lari per alcuni servizi non presenti sul proprio territorio usufruisce dei servizi che hanno un bacino di utenza sovracomunale collocati nei Comuni vicini ed in particolare della Valdera. Il Sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale è ripartito in tre sub sistemi funzionali.

20.1 - Sub-sistema funzionale dei servizi

1 Descrizione:

I servizi di valenza sovracomunale che interessano il Comune di Casciana Terme Lari sono di tipo: amministrativo, sede dell'Unione Valdera, della Questura, del Giudice di Pace; scolastici, istituti della scuola secondaria superiore, sede distaccata dell'Università Sant'Anna di Pisa; sociali, RSA pubbliche e private; sanitari, sede dell'USL, dell'ospedale; culturali, Museo Piaggio, Teatro del Silenzio; sportivi, centri sportivi e piscine pubbliche; ecologici, discarica RSU e RI, depuratore; servizi alle imprese, sedi di incubatori di imprese e di associazioni di categoria.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

L'ambito ottimale per la programmazione e la gestione dei servizi a scala sovracomunale è stato individuato nell'Unione Valdera, di cui anche il Comune di Casciana Terme Lari fa parte.

Tale ambito non esaurisce tutte le problematiche dei servizi di livello sovracomunale, in quanto ve ne sono alcuni che travalicano il livello di ambito dell'Unione, tuttavia sia per la dimensione territoriale, sia per il numero complessivo di residenti e di utenti provenienti dall'interno e dall'esterno del territorio, l'ambito suddetto si configura come ottimale per la gestione dei servizi di livello cittadino, consentendo anche a Comuni di dimensioni medie come la maggior parte dei Comuni facenti parte dell'Unione, di poter disporre, anche nel caso in cui non siano ubicati sul proprio territorio, di buona parte dei servizi amministrativi, scolastici, sanitari, ecologici, di servizio alle imprese di livello superiore a quelli di base.

L'individuazione in un piano strutturale comunale di un sistema funzionale dei servizi di livello sovracomunale ha lo scopo da un lato di evidenziare le relazioni esistenti fra il Comune in oggetto con un territorio più vasto e al tempo stesso di partecipare alla programmazione e alla pianificazione dei servizi di livello sovracomunale in maniera non sporadica e settoriale ma in maniera coordinata.

E' necessario pertanto che attraverso l'Unione Valdera, ente formalmente istituito, il Comune di Casciana Terme Lari possa programmare. nell'ambito della pianificazione di area, i servizi di livello superiore, in particolare amministrativi, scolastici secondari, socio-sanitari, ecologici, di servizio alle imprese, e culturali, evidenziando necessità e criticità, nell'ottica di una corretta e ottimale pianificazione di tipo cittadino.

Il tema del policentrismo insediativo che caratterizza gli insediamenti toscani. (" la città policentrica del PIT") non è solo un dato paesaggistico, inserito come invariante strutturale nello Statuto del territorio del PIT/PPR), ma anche un dato funzionale da salvaguardare e pianificare in maniera efficiente e nel rispetto delle specificità dei luoghi e delle identità storico-culturali dei singoli centri urbani, condizione anche per la salvaguardia del policentrismo di tipo paesaggistico.

20.2 - Sub-sistema funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità

1 Descrizione:

Le infrastrutture per le mobilità che interessano direttamente o indirettamente il Comune di Casciana Terme Lari sono: il *tracciato ferroviario* della linea Firenze-Pisa-Livorno e la relativa *stazione ferroviaria* di Pontedera; il tracciato autostradale della *A12 Genova-Rosignano*, che passa a Ovest del Comune e del territorio dell'Unione Valdera, ma raggiungibile attraverso lo svincolo SGC Pontedera-Ponsacco; le *strade statali, regionali e provinciali*, la *SGC FI-PI-LI*, le linee e le stazioni per il *trasporto pubblico locale*.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Alcuni obiettivi di copianificazione infrastrutturale di livello sovracomunale e regionale il Comune di Casciana Terme Lari già li ha perseguiti in passato. Nella prima metà del secolo scorso la stazione di Pontedera si chiamava appunto "Pontedera - Bagni di Casciana": il servizio ferroviario ha da sempre svolto un importante ruolo di snodo territoriale della mobilità anche per i territori collinari posti a sud della ferrovia e di Pontedera come del resto per quelli posti a nord e che oggi fanno parte della Unione Valdera. Durante la pianificazione del Piano Strutturale precedente nell'ex Comune di Lari forme di copianificazione fra Comuni di Lari, Pontedera, Ponsacco e Provincia di Pisa hanno consentito di pianificare e in buona parte realizzare lo svincolo di Gello con la S.G.C. FI-PI-LI assieme ai collegamenti interni al territorio dei Comuni di Lari, di Ponsacco e di Pontedera, migliorando i sistemi di mobilità interna.

Assieme al Sub-sistema funzionale dei servizi e delle attività produttive e turistiche di livello sovracomunale, quello delle reti infrastrutturali di livello sovracomunale acquista un particolare rilievo in quanto la presenza e l'efficienza delle reti di mobilità a livello territoriale è condizione per la funzionalità del primo: il policentrismo insediativo è costituito dai centri, che ospitano i servizi, e dalle reti di collegamento.

Fra i collegamenti da realizzare e/o migliorare a livello sovracomunale c'è quello a nord di Lavaiano da collegare con l'arteria parzialmente realizzata ad est delle aree produttive di stoccaggio nel Comune di Pontedera attraverso il raddrizzamento verso tale arteria della rampa di collegamento con il ponte che attraversa la FI-PI-LI, il miglioramento dei collegamenti provinciali che attraversano il territorio in senso nord-sud ed est-ovest, il miglioramento del servizio del trasporto pubblico.

20.3 - Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche

1 *Descrizione:*

Le principali reti tecnologiche a carattere sovracomunale che interessano direttamente o indirettamente il Comune di Casciana Terme Lari sono: *gli elettrodotti* ad alta tensione: 380 KV, 220 KV e 132 KV; *la rete del gas/metano*.

2 *Obiettivi e criteri di pianificazione:*

In considerazione delle problematiche ambientali e paesaggistiche che l'installazione delle reti tecnologiche di interesse territoriale che attraversano il territorio comunale così come in tutti i territori hanno creato (fasce di rispetto, DPA.), è necessario che modifiche o nuove installazioni di tali infrastrutture tengano di conto della pianificazione territoriale strutturale e della pianificazione urbanistica per prevenire problematiche di tipo ambientale e soprattutto siano coerenti con lo stato dei luoghi soprattutto nel territorio rurale per ragioni paesaggistiche e anche funzionali. Il problema non si pone solo nelle aree soggette a vincoli paesaggistici ma su tutto il territorio: in ambito urbano si dovranno per quanto possibile favorire gli interramenti o seguire tracciati non edificati esistenti, in ambito rurale evitare di attraversare campi ma seguire tracciati esistenti al margine di essi sottoponendo le nuove linee o modifiche a quelle esistenti, anche in assenza di vincoli paesaggistici, a simulazioni progettuali tali da poter inserire correttamente nel paesaggio anche tali infrastrutture.

Art. 21 Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale

1 Descrizione:

A livello comunale il sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi è articolato in tre sub-sistemi: il sub-sistema funzionale dei servizi, il sub-sistema funzionale delle reti infrastrutturali, per la mobilità e il sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche.

21.1 - Sub-sistema funzionale dei servizi

1 Descrizione:

I servizi di valenza comunale che interessano il Comune di Casciana Terme Lari sono di tipo: *amministrativo*, sede centrale e sedi distaccate del Comune, sede della polizia locale; *culturale*, Museo dinamico Castello dei Vicari, il Teatro Verdi; *ludico sanitario*, centro terapeutico termale di Casciana Terme; *scolastico*, nido di infanzia, l'istituto comprensivo Casciana Terme Lari, il servizio di trasporto scolastico, i; *sociale*, la R.S.A., la casa per anziani e il centro Method; *sportivi*, la piscina termale, palestre e centri sportivi; *religioso*, molte sono le chiese dislocate su tutto il territorio comunale. Principalmente i servizi sono localizzati all'interno dei centri urbani maggiori di Casciana Terme, Lari e Perignano.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

I servizi pubblici, amministrativi, scolastici primari, socio-sanitari ambulatoriali, sportivo-ricreativi, religiosi, culturali, rappresentano una componente importante del territorio urbano: essi pur ubicati all'interno dei centri urbani costituiscono un punto di riferimento anche per gli insediamenti minori posti nel territorio rurale.

L'articolazione del territorio urbano fra centri minori e centri maggiori permette alla pianificazione territoriale del Piano Strutturale di perseguire la riduzione del consumo di suolo urbano a livello comunale, come bilancio complessivo e non a livello di singolo centro/U.T.O.E., in quanto per ognuno di essi il Piano Strutturale pone l'esigenza di una razionalizzazione e ottimizzazione dei servizi di base, pressoché in tutti i centri, e quelli di interesse comunale nei centri maggiori.

Oltre al problema funzionale distributivo sul territorio i servizi devono assolvere anche alla funzione di riconoscibilità identitaria dei centri maggiori e minori.

E' pertanto essenziale che essi siano ubicati nei centri in posizione strategica, siano ben raggiungibili da sistemi di mobilità pedonale e/o ciclabile e/o mezzi pubblici o collettivi e, dove possibile e necessario, da sistemi di mobilità meccanica fornita di adeguati spazi di sosta.

Obiettivo del Piano Strutturale è quello di ospitare nel proprio territorio urbano tutta la gamma dei servizi di livello comunale per la popolazione residente e ospitata, e al tempo stesso sviluppare sul proprio territorio alcuni servizi che si rivolgono ad un bacino di utenza sovracomunale.

21.2 - Sub-sistema funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità

1 Descrizione:

A livello comunale il sub-sistema delle reti infrastrutturali per la mobilità è costituito da: *S.G.C. FI-PI-LI*, che attraversa il territorio comunale nella parte Nord; *le strade provinciali* SP12, SP13, SP21, SP26, SP 35, SP 46, SP 48, SP67, che diramano in direzione Nord-Sud ed Est-Ovest; *la viabilità di interesse comunale* che si innesta radicalmente in tutto il territorio comunale; *la viabilità minore e i percorsi ciclopedonali*. La S.G.C. e le strade provinciali sono inserite in questo sub-sistema non tanto per la funzione che svolgono, che è di tipo sovracomunale, ma per il fatto che attraversano il territorio comunale; nel caso delle strade provinciali esse svolgono doppia funzione, sovracomunale e comunale in quanto in molti casi esse svolgono prevalentemente funzioni di mobilità comunale.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Il tema delle reti di mobilità all'interno del territorio comunale riveste una importanza fondamentale in quanto costituisce il naturale corollario alla vitalità di un sistema urbano policentrico che il Piano Strutturale inserisce fra le proprie strategie di sviluppo sostenibile: la sufficienza e l'efficienza delle reti di collegamento fra i centri urbani maggiori e minori e con gli insediamenti minori posti nel territorio rurale è condizione essenziale ai fini del perseguimento della salvaguardia, anche a livello comunale, del policentrismo insediativo proposto dallo Statuto del territorio del PIT/PPR.

Il Piano Strutturale pone l'obiettivo di un miglioramento del sistema delle infrastrutture di interesse comunale ed in tale ottica il completamento o la nuova realizzazione di tratti di viabilità esterna per liberare i centri urbani come la circonvallazione nord di Perignano e la circonvallazione sud di Casciana Terme. Oltre al miglioramento strutturale il Piano Strutturale pone l'obiettivo di favorire una reale gerarchizzazione dei sistemi di mobilità in modo da migliorare la qualità di vita dei centri; in tale ottica acquista un valore strategico di sviluppo sostenibile l'obiettivo di sviluppare un sistema di mobilità ciclopedonale all'interno dei centri e al di fuori di essi al fine di mettere in collegamento gli stessi con una mobilità dolce e sicura, obiettivo posto anche dal PIT/PPR: tale obiettivo nel territorio rurale si lega allo sviluppo del turismo e alla valorizzazione dei tracciati di viabilità storicizzata.

21.3 - Sub-sistema funzionale delle reti tecnologiche

1 Descrizione:

Le reti tecnologiche di interesse comunale che attraversano e servono il territorio di Casciana Terme Lari sono: *le linee elettriche ad alta tensione e media tensione*; *la rete del gas/metano*; *la rete acquedottistica*, copre la quasi totalità dei centri urbani maggiori e minori; *la fognatura*; *gli impianti per la telefonia mobile* e *gli impianti per radioamatori*.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

La pianificazione urbanistica operativa deve subordinare l'attuazione delle trasformazioni al preventivo o contestuale adeguamento dei sottoservizi attraverso forme di attuazione convenzionata (piani attuativi o progetti unitari convenzionati). Per le parti di interesse generale queste dovranno essere programmate con l'ente gestore delle reti secondo criteri di ottimizzazione dei servizi e di riduzione degli sprechi (adeguatezza dei collettori e riduzione/eliminazione delle perdite).

Il Piano strutturale condiziona le trasformazioni alla presenza o preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche come occasione di superamento delle criticità esistenti oltre che di quelle indotte dalle trasformazioni stesse: il Piano Operativo dovrà pertanto seguire questo criterio condizionante e utilizzato anche nella valutazione ambientale.

La riduzione del consumo di suolo e il ricompattamento dei centri urbani entro limiti certi consente anche di ridurre la dispersione insediativa e di ridurre i costi delle urbanizzazioni.

Per quanto concerne le reti aeree si pone un problema di tipo ambientale e paesaggistico: all'interno dei centri urbani si deve operare con interramenti ovvero con soluzioni esteticamente e paesaggisticamente coerenti con il contesto architettonico dei centri stessi siano essi storicizzati o non.

Art.22 Sistema Funzionale delle attività produttive a scala sovracomunale

1 Descrizione:

Il sistema funzionale delle aree produttive è articolato su tre sub-sistemi: il sub-sistema delle attività produttive e/o commerciali, il sub-sistema delle attività agricole e il sub-sistema delle attività turistiche.

22.1 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali

1 Descrizione:

Il Comune di Casciana Terme Lari è inserito in un contesto territoriale, quello della Valdera, e più in generale quello della Toscana centrale, caratterizzato da un numero elevato di attività produttive e/o commerciali, tra cui la filiera meccanica e quella del mobile costituiscono l'elemento più importante. A livello sovracomunale il sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali è caratterizzato da: *aree miste (produttive/commerciali) di rilevanza sovracomunale e comunale; aree produttive/manifatturiere di rilevanza sovracomunale e comunale*, localizzate quasi esclusivamente nella parte pianeggiante a Nord del territorio comunale.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Il piano strutturale, mentre congela le piccole zone artigianali di Quattro Strade, Lavaiano, La Capannina e Pruneta, conferma le previsioni di sviluppo di Perignano in quanto strategiche per il Comune di Casciana Terme Lari e per l'intero territorio della Valdera. Le previsioni di Perignano, di Gello-Pontedera e Ponsacco sono sorte in anni recenti nell'ambito della copianificazione infrastrutturale citata all'art. 20.2 fra i Comuni di Lari, Ponsacco Pontedera e Provincia di Pisa: questo polo ben servito dalle reti infrastrutturali di livello superiore deve costituire un polo produttivo regionale e nell'ottica della pianificazione di area vasta può favorire anche forme di perequazione territoriale finalizzata a ridurre la dispersione insediativa a carattere produttivo per singoli Comuni e anche all'interno di un singolo Comune.

Il polo produttivo della Valdera dovrà ospitare anche un moderno scalo merci ferroviario ben collegato con il centro intermodale di Guasticce e il porto di Livorno.

Il polo produttivo della Valdera già dispone di servizi alle imprese di livello sovracomunale; tale filiera si servizi formativi, di ricerca dovrà essere favorita dai processi di pianificazione teritoriale e urbanistica come elemento strategico per lo sviluppo del polo produttivo della Valdera anche attorno a filiere diverse da quelle attuali.

22.2 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole

1 *Descrizione:*

A livello sovracomunale il sub-sistema della attività agricola è costituito da: territorio rurale a prevalente carattere cerealicolo; territorio rurale a prevalente carattere frutticolo; territorio rurale a prevalente carattere olivoculturale; territorio rurale a prevalente carattere vitivinicolo. I primi due localizzati quasi esclusivamente nella parte a Nord rispetto del territorio comunale di Casciana Terme Lari, gli altri invece nella parti collinari a Sud.

2 *Obbiettivi e criteri di pianificazione:*

Nell'ambito del territorio della Valdera le attività agricole rappresentano una filiera secondaria rispetto a quella principale produttivo-industriale, tuttavia una corretta politica perseguita dal piano strutturale e dalla pianificazione di area vasta di contenimento del consumo di suolo deve consentire di rivalorizzare attività agricole aziendali e forme di attività agricola che possono trovare in un mercato di filiera corta e specializzata sbocchi di mercato a livello locale e regionale.

22.3 - Sub-sistema funzionale delle attività turistiche

1. *Descrizione:*

Il sub sistema funzionale delle attività turistiche a livello sovracomunale è costituito da: strutture ricettive di rilevanza sovracomunale, in particolare nei Comuni di Casciana Terme Lari, Pontedera e Calcinaia; attività turistiche, centri e nuclei storici di rilevanza sovracomunale, in particolare a Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera, Peccioli, Lajatico, Chianni, Terricciola, Ponsacco; SIR, Siti di Interesse Regionale; ANPIL, Aree naturali protette di interesse locali; Riserve Naturali protette, Lago di Santa Luce; Oasi Santa Luce e le Aree RAMSAR, l'ex padule di Bientina e il Padule di Fucecchio.

2. *Obbiettivi e criteri di pianificazione:*

La filiera turistica costituisce per il territorio della Valdera e dei Comuni vicini non facenti parte dell'Unione Valdera un settore importante che negli ultimi anni ha avuto un certo sviluppo.

Il Piano strutturale pone fra le strategie di sviluppo anche l'attività turistica legata al turismo rurale e collinare e all'agriturismo oltre che al turismo culturale.

Le risorse paesaggistiche e storico-culturali costituiscono una preziosa risorsa per lo sviluppo del turismo come attività economica strutturale legata al territorio.

Nel Comune di Casciana Terme Lari il turismo si arricchisce anche del termalismo di Casciana Terme connotando questo settore come filiera economica di valenza sovracomunale.

Il Piano Strutturale nelle sue articolazioni normative intende favorire lo sviluppo del turismo in quanto componente economica sempre più importante, ma anche utile sotto il profilo della tutela del territorio e del paesaggio.

L'infrastrutturazione della mobilità e dei servizi di cui all'art. 20 è anche complementare allo sviluppo delle attività turistiche.

Art.23 Sistema Funzionale delle attività produttive a scala comunale

1 Descrizione:

A livello comunale il sistema delle attività produttive si articola in tre diversi sub-sistemi: il sub-sistema delle attività produttive e/o commerciali, quello delle attività agricole e il sub-sistema delle attività turistiche.

23.1 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali

1 Descrizione:

A livello comunale il Comune di Casciana Terme Lari è articolato in: area produttivo/manifatturiera di rilevanza sovracomunale, il distretto industriale di Perignano che ricopre un'importanza strategica non solo per lo stesso comune ma anche per l'intera Valdera; area mista (produttivo/commerciale) di rilevanza comunale, le aree de La Capannina, posta quasi a ridosso del fiume Cascina, e de La Prunetta, a ridosso del centro urbano di Casciana Terme.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Se il polo produttivo e commerciale di Perignano rappresenta una parte importante del polo produttivo e commerciale della Valdera, nel territorio comunale esistono una serie di attività artigianali e commerciali inserite nei tessuti urbani che rappresentano una componente importante dell'economia locale.

Le attività artigianali e commerciali che non producono effetti negativi dal punto di vista ambientale devono poter rimanere all'interno dei centri urbani in quanto elementi di vitalità dei centri stessi; per quanto concerne le attività commerciali di vicinato esse devono essere salvaguardate e in tale ottica il Piano Operativo al fine di favorire la permanenza del commercio all'interno dei centri anche per medie strutture di vendita di medie dimensioni.

Esperienze esistenti di attività commerciali specializzate in prodotti di qualità all'interno di centri storici costituiscono un forte stimolo da incentivare per riqualificare i centri storici e da collegare alla coltivazione e vendita di prodotti agricoli del territorio e ad attività enogastronomiche tipiche.

Le problematiche e gli obiettivi evidenziati all'art. 21 per le infrastrutture per la mobilità legate ai servizi sono complementari anche alle attività produttive e commerciali.

23.2 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole

1 Descrizione:

Il subistema funzionale delle attività agricole a livello comunale è caratterizzato da: *territorio rurale a prevalente carattere estensivo*, localizzato quasi esclusivamente nella parte pianeggiante a Nord del territorio comunale; *territorio rurale a prevalente carattere frutticolo*, localizzato in particolare nella zona collinare a Sud del territorio comunale; *le aziende agricole*.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Il Piano Strutturale pone fra le strategie la salvaguardia e lo sviluppo delle attività frutticole tipiche.

Fra gli obiettivi da perseguire il Piano Strutturale pone la necessità di recuperare attraverso forme di incentivazione gli incolti presenti nel territorio collinare. Il Piano Strutturale rimanda al Piano Operativo la possibilità di introdurre norme e incentivi al fine di recuperare le aree agricole abbandonate presenti in collina, da collegare ad altre iniziative di politica agraria regionale o nazionale.

23.3 - Sub-sistema funzionale delle attività turistiche

1 Descrizione:

Il sub-sistema funzionale delle attività turistiche è articolato in: attività turistiche, centri e nuclei storici di rilevanza comunale, di grande rilevanza è il complesso termale di Casciana Terme, sia per gli aspetti ludici che sanitari; strutture ricettive di rilevanza comunale, hotel, B&B, agriturismi, case vacanze; viabilità minore e percorsi ciclo-pedonali, per agevolare una fruizione lenta dell'intero territorio comunale.

2 Obiettivi e criteri di pianificazione:

Gli obiettivi e le strategie di questo sub-sistema coincidono con quelli già delineati per il sub-sistema delle attività turistiche a livello sovracomunale di cui all'art.22.3.

TIT. VI– DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Il dimensionamento del Piano Strutturale tiene di conto dello Stato di Attuazione dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici precedenti dei Comuni di Lari e Casciana Terme.

Il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari definisce il proprio dimensionamento utilizzando le quote inattuate dei due Piani Strutturali precedenti e dei R.U. ancora vigenti senza aumenti di SUL e riducendo il consumo di suolo attraverso una ridefinizione del perimetro delle U.T.O.E. ed una riduzione di esse. In questo senso il Piano Strutturale imposta il tema della riduzione di suolo come bilancio comunale e non solo sulle singole U.T.O.E. Ciò per le seguenti ragioni:

- A) nella precedente impostazione dei due Piani Strutturali, tutti gli insediamenti anche piccoli erano trattati come U.T.O.E., appartenenti al Sistema Insediativo Urbano Comunale, con la conseguenza di trattare allo stesso modo piccoli nuclei nel territorio aperto e nuclei più grandi con una propria struttura urbana, quand'anche minore;
- B) in secondo luogo censire i centri urbani, veri e propri, secondo il concetto di “territorio urbanizzato” non tiene conto del fatto che in molti casi i centri minori sono privi ai margini di opere di urbanizzazione e in tali casi presentano anche una dispersione edilizia frutto di interventi diretti, quand'anche pianificati con gli strumenti urbanistici di prima generazione, che invece richiedono suolo, soprattutto ai margini per migliorare la forma e la qualità urbana degli insediamenti;
- C) i centri urbani non sono solo contenitori di alloggi ma devono contenere anche spazi pubblici e servizi, possibilmente con criteri di razionalità, ottimizzazione degli stessi e di qualità urbana; per cui è più corretto parlare di “territorio urbano” anziché di “territorio urbanizzato” ben distinto dal “territorio rurale”;
- D) il rapporto di ottimizzazione fra servizi dei centri urbani può avvenire anche fra centri diversi attraverso il miglioramento delle reti di collegamento nel rispetto tuttavia della dotazione di servizi di base per tutti i centri e servizi di livello superiore per i centri più grandi, e della forma e identità urbanistica e fisica dei singoli centri.

Ciò premesso il Piano Strutturale ha fatto una distinzione fra centri urbani minori (servizi di base) e centri urbani maggiori (servizi comunali di livello superiore a servizio anche per i centri minori) e insediamenti minori, non più trattati come centri urbani/U.T.O.E. ma come borghi esistenti appartenenti al territorio rurale dove si interviene prevalentemente sul patrimonio edilizio esistente e comunque posti in relazione per i servizi con i centri minori e maggiori; allo stesso modo sono trattati gli edifici sparsi nel territorio rurale.

Con tale impostazione vi è una riduzione del consumo di suolo a livello comunale e al tempo stesso vi è la salvaguardia del perseguimento di una qualità urbana del sistema urbano fatto di centri minori e maggiori in una visione di tipo policentrico come richiesto dal P.I.T./P.P.R.

Dal punto di vista dimensionale non vi è alcun incremento di SUL ma il recupero della SUL residua dei due Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici dei due Comuni, redistribuita in buona parte nei suddetti centri urbani, minori e maggiori, e secondo l'articolazione del Regolamento 3/R regionale, e in minima parte nel territorio rurale. I Piani Strutturali dei due ex Comuni non avevano l'articolazione del regolamento 3/R, sostanzialmente essa era suddivisa fra SUL residenziale, SUL produttiva e commerciale e SUL per servizi. Da tale articolazione si è passati alla nuova articolazione del regolamento 3/R prelevando e ridistribuendo le quote residue per fasce omogenee, tuttavia nella nuova articolazione si è tenuto conto di far rientrare all'interno delle funzioni principali anche tutte le funzioni complementari che nella concreta realtà convivono nell'ambito dei tessuti urbani raggruppando alcune funzioni complementari a quelle principali che normalmente caratterizzano in termini di "prevalenza" le funzioni di una U.T.O.E., anche al fine di salvaguardare la polifunzionalità dei centri urbani.

La Valutazione Ambientale Strategica ha tenuto di conto del dimensionamento previsto nel Piano Strutturale subordinando ad azioni di mitigazione o di potenziamento di servizi le trasformazioni previste.

Art. 24 – Nuove previsioni di Piano Strutturale

Per ogni U.T.O.E. si è perciò definito il dimensionamento previsto da cui successivamente i P.O. preleveranno le quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia agli Insediamenti Minori che alle case sparse, per le funzioni residenziali, turistico-ricettive e di servizio. In questo caso le quote dimensionali non sono assegnate ma lasciate nella loro totalità per difficoltà oggettiva ad assegnarle, salvo quella già prevista per l'Insediamento Minore IP1 (Crossodromo) in sede di Conferenza di Co-Pianificazione. Sarà il P.O. ad assegnarle di volta in volta in base alle effettive esigenze. Il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, è compresa nelle quote-parti dimensionali previste esclusivamente per le quote di premialità finalizzata al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obiettivo ha la priorità, anche in funzione dell'utilizzo che il Piano Strutturale intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto, già ampiamente sperimentata nei piani precedenti, anche della perequazione a distanza per il trasferimento di volumi esistenti da demolire.

Sulla base della SUL residua, come articolata nelle tabelle dimensionali, il presente Piano Strutturale ha una potenzialità di abitanti rispetto alla popolazione attuale (c.12.500) di c.2.500. Infatti $116.900 \text{ mq} / 47 \text{ mq/ab} = 2.487$ abitanti. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni complementari elencate nelle tabelle. Considerando che le funzioni prettamente residenziali corrispondono a c.33 mq/ab, le funzioni integrative e complementari corrispondono al 30% della SUL complessiva: $47 \times 70\% = 33 \text{ mq}$ e $47 \times 33\% = 14 \text{ mq}$. Il numero di posti letto per le funzioni turistico ricettive è quantificabile in circa 730 nuovi posti letto prendendo in questo caso, il parametro 47 mq SUL/PL (posto letto) comprensivo di tutti i servizi: $34.300 \text{ mq} / 47 \text{ mq/PL} = 730 \text{ PL}$. Il dimensionamento relativo alle funzioni produttive e commerciali e direzionali tiene conto del Polo Produttivo di Perignano che svolge un ruolo fondamentale nel territorio della Valdera e della Regione.

	Funzioni principali						
	Residenziale	Industriale e artigianato	Commerciale medie strutture di vendita	Commerciale grandi strutture di vendita	Turistico-ricettiva	Direzionale	Agricola
UP1	40.000	2.000	4.800	-	2.400	4.800	-
UP2	3.600	160.000	5.000	7.000	3.000	5.000	-
UP3	11.300	-	2.000	-	1.000	1.500	-
UP4	12.000	10.000	1.500	-	1.000	1.500	-
UP5	3.500	19.000	3.000	5.000	2.000	2.000	-
UP6	2.000	2.000	2.000	-	-	3.000	-
UC1	7.000	-	1.500	-	2.400	1.500	-
UC2	10.000	-	3.000	-	3.000	2.000	-
UC3	5.000	-	1.500	-	2.000	500	-
UC4	3.000	-	1.500	-	2.000	1.000	-
UC5	3.500	-	-	-	1.500	500	-
UC6	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC7	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC8	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC9	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC10	2.000	-	-	-	1.000	500	-
UC11	2.000	-	-	-	1.000	500	-
Territorio	4.000	-	-	-	8.000	2.000	3.745

rurale							
SUL max prevista	116.900	193.000	25.800	12.000	34.300	29.500	3.745

Le funzioni principali riportate in tabella comprendono le funzioni complementari, come di seguito riportate:

A) Residenziale:

- a) residenza ordinaria
- b) residenza specialistica
- c) residenza extra-alberghiera
- d) social-housing
- e) artigianato di servizio
- f) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- g) uffici privati che non si configurano come direzionale

B) Industriale artigianale:

- a) industriale
- b) artigianato produttivo
- c) depositi e commercio all'ingrosso
- d) artigianato di servizio
- e) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- f) uffici privati che non si configurano come direzionale

C) Commerciale media struttura di vendita:

- a) media struttura di vendita
- b) artigianato di servizio
- c) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- d) uffici privati che non si configurano come direzionale

D) Commerciale grande struttura di vendita:

- a) grandi strutture di vendita
- b) artigianato di servizio
- c) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- d) uffici privati che non si configurano come direzionale

E) Turistico-ricettiva:

- a) turistico-ricettiva
- b) artigianato di servizio
- c) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- d) uffici privati che non si configurano come direzionale

F) Direzionale:

- a) uffici direzionale
- b) servizi privati
- c) artigianato di servizio
- d) commerciale di vicinato ed esercizi pubblici
- e) uffici privati che non si configurano come direzionale

G) Agricola:

- a) funzioni agricole e complementari

Si fa presente, inoltre, che il dimensionamento per quanto concerne il territorio rurale fa riferimento alla S.U.L. massima realizzabile all'interno di tutto lo stesso ambito.

Acronimi, sigle ed abbreviazioni

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegate all'interno del presente documento:

A.N.P.I.L.	area naturale protetta di interesse locale
art.	articolo
artt.	articoli
A.R.P.A.T.	agenzia regionale per la protezione ambientale toscana
c.	comma
C.C.	consiglio comunale
D.C.C.	delibera di consiglio comunale
D.C.R.	delibera di consiglio regionale
Del.	delibera
D.Lgs	decreto legislativo
D.M.	decreto ministeriale
FF.SS	ferrovie dello stato
L.R.	legge regionale
L.R.T.	legge regionale toscana
N.T.A.	norme tecniche di attuazione
P.A.	piano attuativo
P.A.I.	piano di assetto idrogeologico
P.A.P.M.A.A.	programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
P.I.T.	piano di indirizzo territoriale
P.I.T./P.P.R.	piano di indirizzo territoriale/piano paesaggistico regionale
P.L.	posti letto
P.O.	piano operativo
P.R.S.	piano regionale di sviluppo
Piano Strutturale	piano strutturale
P.T.C.	piano territoriale di coordinamento
Quadro Conoscitivo	quadro conoscitivo
R.S.A.	residenza sanitaria assistita
R.T.V.	radiotelevisivi
R.U.	regolamento urbanistico
S.G.C. FI-PI-LI	strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno
S.I.C.	siti di interesse comunitario
S.I.R.	siti di interesse regionale
S.I.R.A.	sistema informativo regionale dell'ambientale
S.I.T.	sistema informativo territoriale

s.m.e.i.	successive modifiche e integrazioni
S.P.	strada provinciale
S.R.	strada regionale
S.U.L.	superficie utile lorda
S.R.B.	stazioni radio-base
U.T.O.E.	unità territoriali organiche omogenee
U.S.L.	azienda sanitaria locale
V.A.S.	valutazione ambientale strategica
Z.P.S.	zone di protezione speciale