



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

Responsabile del Procedimento:

Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli



Adozione: D.C.C. n. 52 del 30/11/2017

Data: Marzo 2019

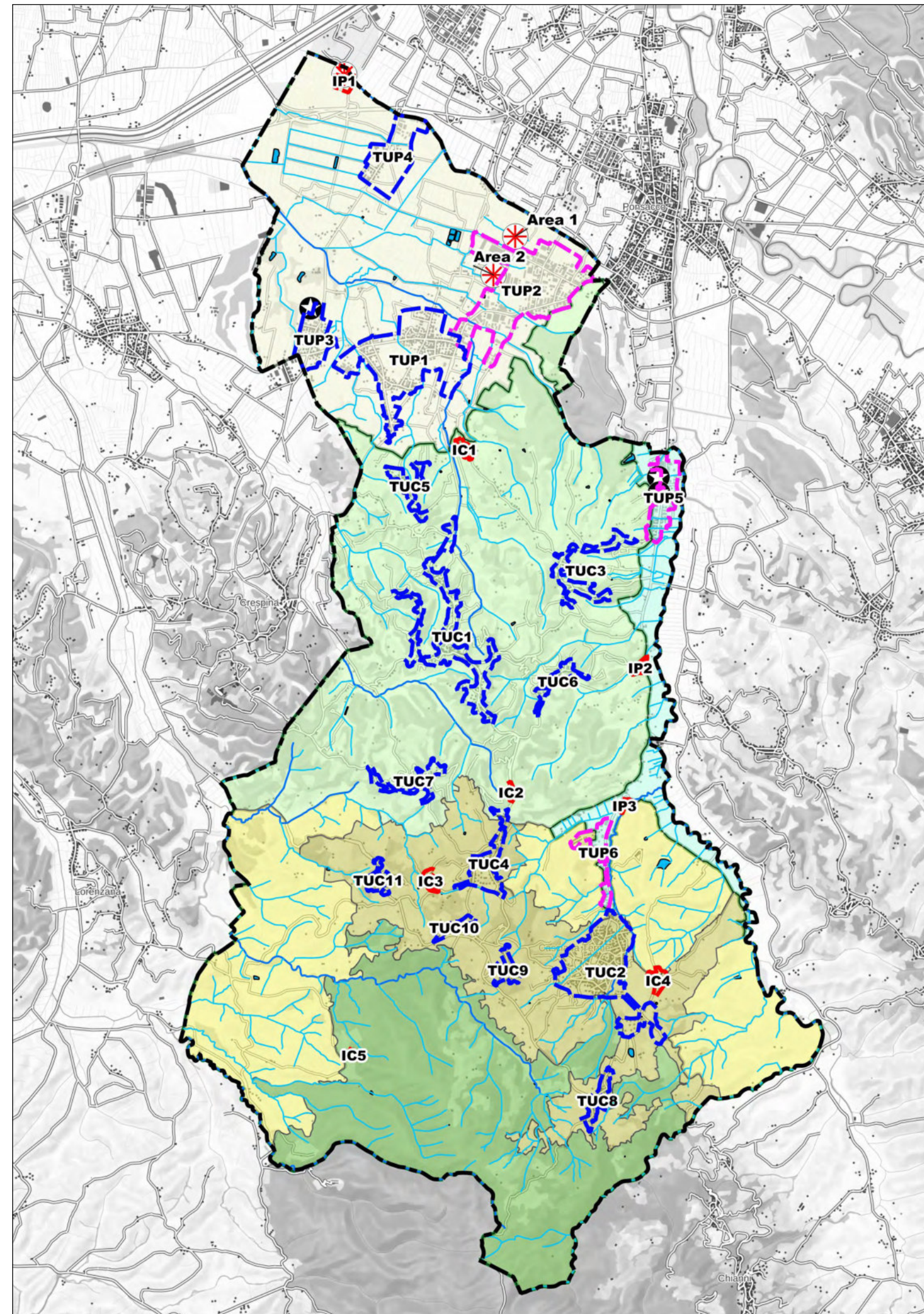
Approvazione

PG

03

Strategie: Sistemi e Sub-sistemi Territoriali

ATLANTE DEI CENTRI URBANI APPARTENENTI AL
TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E DEGLI INSEDIAMENTI
MINORI APPARTENENTI AL TERRITORIO RURALE (I)



INDICE GENERALE

Introduzione	5
1 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi della Toscana. 7	
2 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi del Comune di Casciana Terme Lari.....	9
3 - I CENTRI URBANI come componenti del territorio urbanizzato.....	13
4 - Gli INSEDIAMENTI MINORI come componenti del territorio rurale	142
5 - Il DIMENSIONAMENTO del Piano Strutturale	166

Introduzione

Il presente elaborato costituisce la sintesi della organizzazione del sistema insediativo contenuta nel Piano Strutturale di Casciana Terme Lari effettuata dopo l'approvazione da parte della Regione Toscana della nuova legge sul governo del territorio, L.R. 65/2014 e s.m.e.i. e del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 37 /2015.

Nei due Piani Strutturali precedenti degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari redatti sulla base della L.R. 5/95, i sistemi insediativi comprendevano al proprio interno sia gli insediamenti di tipo urbano che i piccoli aggregati posti nel territorio aperto connotati tutti come U.T.O.E. di tipo insediativo, e all'interno di esse si operava pressoché in modo analogo in termini di zonizzazione urbanistica.

Con l'emanazione della L.R. 65/2014 e s.m.e.i. e del nuovo P.I.T./P.P.R. che hanno accentuato la distinzione fra "territorio rurale" e "territorio urbano" ("urbanizzato") definiti anche in termini statutari con due Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R. distinte, la III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" e la IV "i caratteri morfo-tipologici dei sistemi agro/ambientali dei paesaggi rurali", il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari ha rivisto tutta l'organizzazione del sistema insediativo distinguendolo fra insediamenti maggiori di tipo urbano che connotano la città policentrica comunale come parte della più ampia città policentrica toscana, e insediamenti minori localizzati nel territorio aperto che connotano, assieme alle altre componenti agrarie, boscate, naturali, il territorio rurale comunale come parte del paesaggio rurale toscano.

La distinzione fra i **CENTRI URBANI** che corrispondono al territorio urbanizzato e gli **INSEDIAMENTI MINORI**, che corrispondono ai piccoli aggregati ubicati nel territorio rurale, non è nominalistica ma di sostanza nel senso che le strategie di sviluppo relative alle due entità hanno caratteristiche diverse, finalizzate le une allo sviluppo di un assetto policentrico del sistema urbano comunale teso alla ottimizzazione dei servizi e al perseguimento di una qualità urbanistica dei singoli centri urbani, le altre al recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio presente nel territorio aperto che ne costituisce un presidio umano importante dal punto di vista ambientale, paesaggistico e produttivo, di tipo agricolo e/o turistico-ricettivo compreso eventuali previsioni di nuove funzioni, se necessarie, che comunque non si configurano come territorio urbano.

Pur essendo pertanto gli **INSEDIAMENTI MINORI** identificati e normati nel Piano Strutturale come insediamenti di tipo diverso e appartenenti al territorio rurale tuttavia essi fanno parte comunque del sistema insediativo policentrico comunale in quanto anche i residenti e gli utenti di questi

aggregati minori usufruiscono dei servizi normalmente collocati all'interno dei centri urbani, ed in taluni casi gli insediamenti minori ubicati nel territorio aperto, contengono servizi, in particolare di tipo sportivo o turistico che sono al servizio anche dei residenti nei centri urbani. L'analisi nel presente elaborato sia degli **INSEDIAMENTI URBANI** che degli **INSEDIAMENTI MINORI**, come di seguito evidenziato, consente altresì di analizzare il tema della riduzione del consumo di suolo, obiettivo della nuova legge regionale, non solo come ridefinizione/riduzione dei margini dei singoli centri urbani, effettuata attraverso una rilettura delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistici vigenti, dello stato della loro attuazione e dello stato dei luoghi, ma anche soprattutto come bilancio complessivo a livello comunale che permette di ottenere una riduzione del consumo di suolo senza sacrificare la qualità urbanistica degli insediamenti stessi attraverso la trasformazione delle precedenti piccole U.T.O.E. poste nel territorio aperto come **INSEDIAMENTI MINORI** dove si opera prevalentemente sul patrimonio edilizio esistente quando anche con interventi di ampliamento legati alle funzioni che tali insediamenti minori svolgono, compreso nuove previsioni oggi inesistenti come nel caso del crossodromo di nuova previsione, che comunque non cambiano la natura del territorio rurale al quale appartengono, tant'è che sono reversibili.

Come meglio evidenziato nei paragrafi successivi del presente documento, il mantenimento di alcune previsioni non ancora attuate nei centri urbani già definite U.T.O.E. nei piani strutturali precedenti, riveste una duplice finalità: da un lato si vuole perseguire l'obiettivo di dare una forma urbana razionale agli insediamenti intervenendo in maniera progettuale sui margini degli stessi, dall'altro con l'introduzione nel nuovo P.O. del criterio di pianificazione costituito dalla "perequazione urbanistica a distanza", si vuole perseguire l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione urbana con il trasferimento di volumi dismessi esistenti in ambiti urbani o in ambiti rurali, non più utilizzati per le funzioni originarie e irrecuperabili nella ubicazione attuale per ragioni urbanistiche e/o paesaggistiche, in aree più idonee all'interno del territorio urbanizzato, come aree urbane da pianificare, e normalmente poste in parti marginali delle stesse.

Il presente documento è articolato in cinque parti:

- nella prima parte si fa una sintesi della III Invariante Strutturale dello Statuto del Territorio definita dal P.I.T./P.P.R.: " Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", al fine di comprendere la metodologia di lettura dei sistemi insediativi della Toscana contenuta nello strumento di pianificazione regionale in modo da inquadrare la pianificazione del sistema insediativo comunale nell'ambito del più generale sistema insediativo policentrico regionale articolato in 9 **MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI**,

letti nelle loro componenti morfologiche e nelle loro articolazioni territoriali. Vengono altresì sinteticamente analizzati i **"MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE "URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE"** alla scala regionale declinati attraverso l'introduzione del concetto di "tessuti urbani", articolati in 12 T.R. (Tessuto Residenziale) e 4 T.P.S. (Tessuto Produttivo Specialistico).

- nella seconda parte le valutazioni sul carattere policentrico degli insediamenti regionali vengono calate alla scala comunale cercando di inquadrare il territorio comunale all'interno dei MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI descritti nella prima parte e si svolgono alcune considerazioni metodologiche sulla applicazione dei MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE alla realtà comunale sviluppate in maniera più diffusa e puntuale nella terza parte: in particolare si esaminano sinteticamente da un lato i **MORFOTIPI INSEDIATIVI TERRITORIALI** che interessano il territorio del Comune di Casciana Terme Lari all'interno della Valdera e dell'Ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno,Pisa,Pontedera", e dall'altro i **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**, svolgendo alcune considerazioni sulle modalità di utilizzo dei Morfotipi nella specificità dei centri urbani comunali e la loro integrazione con una analisi temporale del periodo post-bellico di riferimento nell'ottica della riduzione del consumo di suolo e della salvaguardia del policentrismo e della qualità urbanistica degli insediamenti stessi.

- nella terza parte si analizzano i **CENTRI URBANI** e per ciascuno di essi si illustrano:

- a) DESCRIZIONE E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEI SINGOLI CENTRI al fine di comprenderne le matrici storiche di formazione, trattate come Invariante Strutturale già nei piani strutturali precedenti e le dinamiche di sviluppo postbelliche delle cosiddette "urbanizzazioni contemporanee", come definite dal P.I.T./P.P.R. distinte fra una prima fase corrispondente a quella postbellica sino alla pianificazione strutturale introdotta con la L.R. 5/1995 (I piano strutturale e I regolamento urbanistico) e una seconda fase, successiva ad essa, al fine di prefigurare una possibile continuità con questa, che ha caratterizzato la pianificazione toscana degli ultimi quindici anni, apportando le opportune correzioni e integrazioni, a seguito dei nuovi strumenti e leggi oltreché delle trasformazioni avvenute nella realtà economica e sociale: ciò in considerazione del fatto che la L.R. 5/1995 ha costituito il primo spartiacque fra la precedente pianificazione urbanistica incentrata sugli insediamenti urbani e quella successiva che per la prima volta ha teso a riunificare nel concetto di governo del territorio pianificazione territoriale e urbanistica;

- b) MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE

"URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE" che caratterizzano i singoli centri urbani, la descrizione dei singoli morfotipi e gli obiettivi specifici dei morfotipi desunti dal P.I.T./P.P.R.;

- c) **OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE E CRITERI DI PIANIFICAZIONE** per i singoli centri urbani comprensivi degli obiettivi specifici desunti dal P.I.T./P.P.R. per i singoli centri;

Gli obiettivi di cui al punto c) partono dalla premessa che la L.R. 1/2005 e la L.R. 65/2014 hanno approfondito alcuni temi e introdotto nuove tematiche (Statuto del territorio in sostituzione dello Statuto dei luoghi, Invarianti Strutturali maggiormente legate alla complessità fisica e antropica del territorio, Paesaggio inteso in una visione unitaria del territorio, Patrimonio territoriale da salvaguardare, limitazione del consumo di suolo a fini insediativi, ...), tuttavia si sono mosse nell'alveo tracciato dalla L.R. 5/1995 del governo del territorio mantenendo la distinzione fra pianificazione strutturale a lunga scadenza e pianificazione operativa più limitata nel tempo; pertanto è necessario mantenere un legame fra la pianificazione dei primi piani strutturali e dei primi regolamenti urbanistici, operando le opportune e necessarie correzioni e modifiche senza stravolgere la pianificazione già impostata, laddove essa ha dimostrato sostanzialmente una corretta impostazione, come nel caso dei due ex-Comuni di Casciana Terme e di Lari, che oggi vedono una lettura unitaria ed una riorganizzazione complessiva delle precedenti scelte pianificatorie, in linea con la nuova legge regionale e con il nuovo piano paesaggistico regionale. Le tavole a corredo intendono evidenziare i punti di analisi sopra citati ed in particolare **LE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui all'art.4 comma 4 della L.R. 65/2014 che si innestano sulla pianificazione strutturale e operativa già impostata e non ancora attuata ma che ha dimostrato la propria attuabilità e utilità ai fini di una corretta pianificazione urbanistica dei centri; viceversa dal confronto fra i limiti urbani della precedente pianificazione e quelli nuovi si evince che sono state eliminate e ridotte le utilizzazioni di suolo non indispensabile alla ricucitura dei margini urbani e al mantenimento della qualità degli insediamenti, oltre alla eliminazione dal sistema insediativo di tipo urbano dei piccoli centri oggi facenti parte del territorio rurale.

- nella quarta parte si analizzano gli **INSEDIAMENTI MINORI** i, come parte del sistema insediativo comunale, pur appartenenti al sistema del territorio rurale, il cui riferimento territoriale è rappresentato dalla IV Invariante Strutturale dello Statuto del territorio del P.I.T./P.P.R. e per ciascuno di essi si illustrano:

- DESCRIZIONE DEI LUOGHI;
- STRATEGIE DI SVILUPPO E I CRITERI DI PIANIFICAZIONE;

Gli Insediamenti minori fanno riferimento alle due tipologie previste dalla L.R. 65/2014 all'art. 64 per il territorio rurale:

- “**NUCLEI RURALI**“ di cui al comma 1b dell’art. 64 della L.R. 65/2014;
- “**AREE E INSEDIAMENTI**” di cui al comma 1d dell’art. 64 della L.R. 65/2014.

Nella quinta parte si analizza il bilancio complessivo del Piano Strutturale relativamente al consumo di suolo a livello comunale, allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale articolato per funzioni: come sarà meglio esplicitato nel paragrafo 5 del presente Documento, il **DIMENSIONAMENTO PREVISTO PER IL PIANO STRUTTURALE** è quello residuo dei Piani Strutturali vigenti articolato per Funzioni secondo il regolamento regionale 32/R/2017 e da utilizzare anche per le operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale e per il social-housing e suddiviso in due **U.T.O.E.**:

- a) **U.T.O.E. 1 - PIANURA**, che ricomprende il Sub-sistema agricolo della piana del Fosso Zannone, il Sub-sistema agricolo della piana del Fiume Cascina, il Sub-sistema Urbano della piana del Fosso Zannone e il Sub-sistema Urbano della Piana del Fiume Cascina;
- b) **U.T.O.E. 2 - COLLINA**, che ricomprende il sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, il sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi, il sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree, il sub-sistema ambientale dei boschi collinari e il sistema urbano della collina.

Ai sensi dell’art. 92, comma 4, lett.a) della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale individua le **U.T.O.E.**, Unità Territoriali Organiche Elementari, come entità atte ad assicurare un’**equilibrata distribuzione** delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale. Le U.T.O.E. costituiscono il riferimento territoriale sia per le **dimensioni massime delle previsioni** ma anche per la verifica degli standards.

Con riferimento al Regolamento n°32/R/17, in particolare all’art. 4, l’individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari è parte integrante delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, ed è estesa all’intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello Statuto del Territorio.

Per **ogni U.T.O.E. viene definito il dimensionamento** articolato secondo le funzioni previste, da cui successivamente il P.O. preleverà le quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia agli Insedimenti Minori che alle case sparse, per tutte le funzioni previste dal Regolamento ad esclusione della residenza. Il **recupero e la rigenerazione urbana**, con cambio di destinazione d’uso, attinge alle quote dimensionali del riuso solo per le **quote di premialità** finalizzate 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** anche della **perequazione a distanza** per il trasferimento di volumi esistenti da demolire.

Rimane comunque inteso, come previsto dalla L.R. n°65/2014, che non è possibile realizzare nuove edificazioni con destinazione residenziale in territorio rurale.

1 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi della Toscana.

Il **carattere policentrico** del sistema insediativo della Toscana è assunto dal P.I.T./P.P.R. come un valore patrimoniale da trattare come un'Invariante strutturale regionale.

Di questa invariante il Piano paesaggistico sviluppa l'analisi, la descrizione e la rappresentazione dei caratteri identitari-paesaggistici di lunga durata; ne evidenzia i morfotipi che compongono l'articolazione del sistema policentrico regionale e, per ciascuno di essi, ne descrive i caratteri, declinati per singole aree geografiche e territori, enuncia i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità, e detta indirizzi e regole di trasformazione per risolvere le criticità attraverso obiettivi di qualità.

La peculiarità del policentrismo toscano è data dalla co-evoluzione di lunga durata fra un sistema ambientale (idrogeomorfologico e ecologico) molto complesso e variegato trattato **NELLA I E NELLA II INVARIANTE STRUTTURALE del P.I.T./P.P.R.** e i processi insediativi delle diverse civiltà (etrusca, romana, alta e bassa medievale, rinascimentale, lorenese, moderna), ognuno dei quali ha sedimentato una struttura territoriale peculiare (composta da nodi e gerarchie urbane, reti infrastrutturali, trame agrarie, che formano una specifica geografia regionale), trattati **NELLA III E NELLA IV INVARIANTE STRUTTURALE del P.I.T./P.P.R.** In tal senso anche il territorio rurale trattato nella IV Invariante strutturale del P.I.T./P.P.R. risulta fortemente interconnesso con il sistema insediativo policentrico della Toscana.

La stratificazione di questi differenti processi insediativi ha prodotto la varietà e complessità dei paesaggi toscani, di cui la grande differenziazione di morfotipi insediativi costituisce un aspetto strutturante: la centralità collinare dei reticoli urbani e dei sistemi infrastrutturali di epoca etrusca; l'infrastrutturazione costiera e la centuriazione delle pianure interne della colonizzazione romana; la rete montana dei castelli altomedievali e i reticoli urbani collinari del periodo dei comuni medievali, la gerarchizzazione piana-collina nella civilizzazione basso medievale e rinascimentale con le città di fondazione, il nuovo sistema regionale lorenese delle bonifiche e del riequilibrio delle gerarchie regionali su cui si innesta il sistema urbano e infrastrutturale otto-noventesco della modernità.

Questo susseguirsi nel tempo di sistemi insediativi regionali fra montagna, collina e pianure e di differenti strutture morfotipologiche di città e reti di città, ha fatto sì che il sistema insediativo risultante nel lungo periodo sino agli anni cinquanta del secolo scorso, sia caratterizzato da un sistema policentrico e da una differenziazione morfotipologica. Questi

due caratteri dell'invariante insediativa connotano perciò, oltre ad una evidente complessità e caratterizzazione geografica dei differenti sistemi insediativi, anche una complessità storica del dislocarsi nel tempo delle centralità di un medesimo sistema insediativo.

Le principali configurazioni che compongono il mosaico della Toscana policentrica sono:

- i sistemi radiocentrici delle grandi pianure alluvionali della Toscana centrale caratterizzati dalla presenza di una o più polarità urbane principali (città capoluogo regionale o provinciale) che si collocano nelle piane in posizione perimetrale e pedecollinare come testate di valli profonde e di nodi orografici montani o collinari;
- i sistemi lineari a dominanza multimodale delle grandi valli fluviali caratterizzati dalla presenza di un corridoio infrastrutturale storico di grande collegamento costituito dall'idrovia, dalla ferrovia e dalla viabilità pedecollinare di origine romana;
- il sistema a pettine dei pendoli costieri (costa settentrionale) incardinato sulle città pedecollinari e delle penetranti vallive costa-entroterra (maremme) che incardina sui corridoi Aurelia-ferrovia i complessi sistemi di centri collinari e montani con i paesaggi agrari del latifondo e della bonifica;
- il sistema policentrico a maglia del paesaggio storico collinare fortemente integrato fra reti urbane e tessuto mezzadrile delle ville fattoria;
- il sistema a spina delle valli appenniniche e a pettine delle penetranti di valico che struttura il sistema dei piccoli centri montani e il paesaggio agrario delle comunità di villaggio.
- Il policentrismo non connota solo la varietà di morfotipi insediativi (centri urbani e infrastrutture), ma più in generale la complessità identitaria dei paesaggi e delle loro figure territoriali paesaggistiche, che sono il risultato dell'interrelazione puntuale degli ambienti idro/geomorfologici, ecologici, insediativi e rurali.

Il policentrismo rappresenta una qualità specifica del più generale carattere del paesaggio toscano che si presenta come il risultato di una grande varietà di paesaggi locali. Questi caratteri invarianti, nonostante l'evoluzione recente del sistema insediativo regionale verso un modello centro-periferico, gerarchizzato in aree centrali, periferiche e marginali, tipico della organizzazione industriale matura (valle dell'Arno e parte della costa), hanno mantenuto la loro forza identitaria anche in epoca contemporanea.

Il sistema insediativo policentrico di lunga durata, con le sue reti di città d'arte e di paesaggi rurali storici, ha resistito con la sua forza strutturante e con la persistenza di gran parte del patrimonio territoriale; la descrizione e rappresentazione di questo patrimonio, in particolare del sistema insediativo, è dunque utile e necessario per poter "appoggiare" la riqualificazione dei processi degenerativi su capisaldi persistenti di notevole qualità paesaggistica e culturale.

La metodologia utilizzata dal P.I.T./P.P.R. per la interpretazione e rappresentazione della terza invariante strutturale è costituita dalla identificazione di:

morfotipi insediativi: caratterizzato dalla interpretazione formale delle relazioni tipizzate fra centri urbani in relazione al loro contesto ambientale e territoriale di riferimento;

morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: caratterizzato dalla interpretazione formale delle disposizioni tipizzate degli edifici, pubblici e privati, strade, piazze, ecc. e delle loro relazioni.

Il morfotipo insediativo connota una specifica forma del sistema territoriale regionale che ha carattere di ricorrenza in diversi sistemi insediativi, per quanto riguarda le sue componenti e le sue articolazioni territoriali.

Per componente si intendono gli elementi morfologici che ne definiscono la struttura, ognuno dei quali rappresenta uno specifico assetto insediativo e morfogenetico che si esplicita in forme riconoscibili (es.: ventaglio della testata di valle, pettine delle vallecole, ...). La specifica combinazione di queste componenti genera, alla scala regionale, morfotipi insediativi complessi ricorrenti, caratterizzati da medesime regole insediative e dinamiche di trasformazione (es. sistema della spina di valle, sistema a pettine delle penetranti di valle, ...).

Per articolazioni territoriali del morfotipo si intendono le concrete e plurime configurazioni che il morfotipo astratto assume nel territorio regionale. Ognuno dei morfotipi astratti è riconoscibile nella sua generalità all'interno di più contesti territoriali, per i quali valgono in generale le stesse caratteristiche strutturali, le stesse famiglie di valori e le stesse dinamiche di trasformazioni e criticità, anche se in ognuno di essi si articola con specifici assetti territoriali caratterizzanti le diverse identità locali. Queste grandi categorie insediative si articolano nelle singole realtà territoriali regionali con forme e intensità differenti che generano i peculiari assetti insediativi che caratterizzano ciascun ambito. I morfotipi così individuati sono stati descritti nei loro caratteri generali in un abaco regionale e rappresentati nelle loro articolazioni territoriali nella carta regionale dei morfotipi insediativi.

I morfotipi insediativi individuati sono 9 articolati in varie tipologie territoriali:

1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI.

Articolazioni territoriali: 1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia 1.2 Piana di Lucca 1.3 Piana Pisa-Livorno 1.4 Val di Nievole 1.5 Arezzo e Val di Chiana 1.6 Val Tiberina

2. MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE

Articolazioni territoriali: 2.1 Valdarno superiore 2.2 Valdarno inferiore

3. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DEI PENDOLI COSTIERI SULL'AURELIA

Articolazioni territoriali: 3.1 Versilia 3.2 Piana costiera Rosignano-Vada

4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA

Articolazioni territoriali: 4.1 Val di Cecina 4.2 Val di Cornia e Isola d'Elba 4.3 Val di Pecora 4.4 Val di Bruna 4.5 Grosseto e la Valle dell'Ombrone 4.6 Valle dell'Albegna e del Fiora, Argentario e Isola del Giglio

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

Articolazioni territoriali: 5.1 Il Montalbano 5.2 Le colline pisane 5.3 La val d'Era 5.4 La val d'Elsa 5.5 Il Chianti fiorentino e senese 5.6 Volterra 5.7 San Gimignano 5.8 I rilievi boscati di Gambassi e Montaione 5.9 Siena e le colline senesi 5.10 Montalcino 5.11 Le Crete senesi 5.12 La Val d'Orcia 5.13 Le Cerbaie 5.14 I rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano 5.16 Montecarlo (le colline lucchesi)

6. MORFOTIPO INSEDIATIVO A SPINA DELLE VALLI APPENNINICHE

Articolazioni territoriali: 6.1 Lunigiana 6.2 Garfagnana 6.3 Val di Bisenzio 6.4 Mugello 6.5 Casentino e Alta Val Tiberina

7. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI DI VALICO DELLE ALTE VALLI APPENNINICHE

Articolazioni territoriali: 7.1 L'Alta val di Lima e la Montagna pistoiese 7.2 La Romagna toscana 7.3 La Massa Trabaria e la Massa Verona (valli del Marecchia, del Foglia e del Metauro)

8. MORFOTIPO DEI CENTRI A CORONA DEL CONO VULCANICO

Articolazioni territoriali: 8.1 Monte Amiata

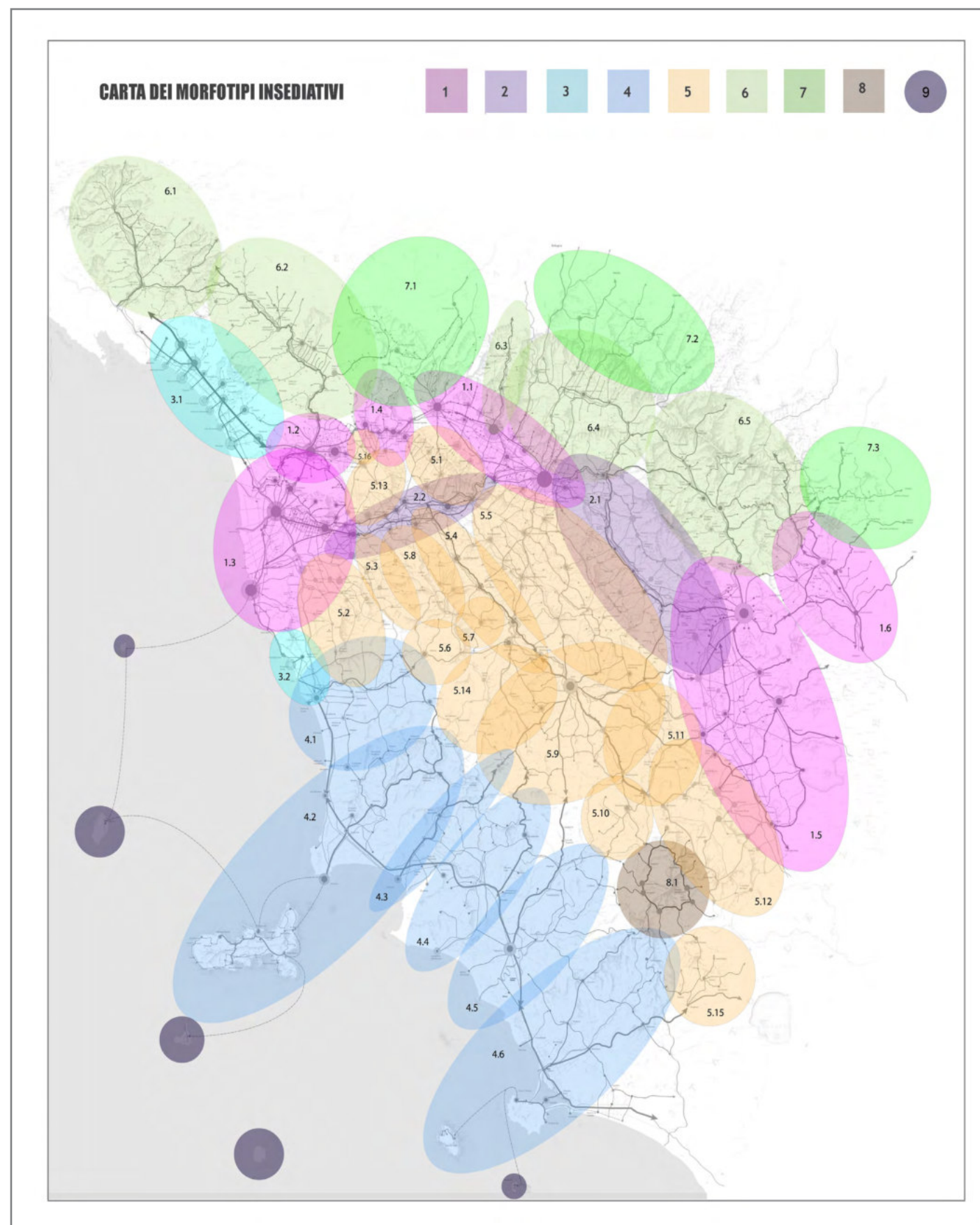
9. MORFOTIPO INSULARI Capraia, Pianosa, Montecristo, Giannutri.

I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (dagli anni '50 del secolo scorso a oggi) non hanno negato la geografia dei morfotipi insediativi che caratterizzano il policentrismo insediativo storico toscano, dal momento che si sono articolate come espansioni delle città storiche, stravolgendo molte volte le relazioni fra spazi edificati e spazi aperti, saldando città, invadendo le campagne, modificando i pesi delle componenti, ma non sovvertendo le strutture dei 9 morfotipi regionali individuali e delle loro articolazioni territoriali. Tuttavia le urbanizzazioni contemporanee sono responsabili delle principali criticità non solo dello spazio urbano, ma anche dei sistemi insediativi, dei sistemi ambientali e dei sistemi rurali.

Il P.I.T./P.P.R. ha preferito la denominazione “urbanizzazione” a quella di “città”, per evidenziare che spesso esse poco si configurano come città o parti di città, molto più spesso esse si configurano come aggregati urbani privi di identità e spesso sconnessi con la città storica.

Per la prima volta il Piano paesaggistico regionale, in applicazione al Codice dei Beni culturali e del paesaggio, interviene su tutto il territorio regionale, non solo sulle eccellenze paesaggistiche, ma anche e soprattutto sugli elementi di degrado e decontestualizzazione paesaggistica, rispetto a cui le periferie e le urbanizzazioni contemporanee costituiscono un campo rilevante di interventi di riqualificazione e ricostruzione di paesaggi degradati.

Per definire la forma, gli spazi, i materiali e la qualità delle urbanizzazioni contemporanee il PIT ha realizzato una lettura alla grande scala dei tessuti di espansione di tutte le città toscane; lo studio di questi tessuti ha consentito di individuare la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano le urbanizzazioni contemporanee a partire dagli anni '50 fino ad oggi, cogliendo le “ricorrenze” con cui si è venuta formando e attualmente funziona, ponendo particolare attenzione a elementi comuni (I morfotipi urbani), criticità e modalità di rigenerazione e riqualificazione dei singoli morfotipi.



I tessuti urbani individuati sono:

1-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi –
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati –
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali –
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto pavillonaire
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

2-TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare
- T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso
- 3-TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

4-TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

Per ognuno dei tessuti urbani elencati il P.I.T./P.P.R. descrive le **caratteristiche**, individua **i valori e le opportunità**, evidenzia le **criticità**, definisce **obiettivi specifici**.

2 - Il valore del policentrismo e della complessità identitaria e paesaggistica dei sistemi insediativi del Comune di Casciana Terme Lari

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari rientra in due morfotipi insediativi individuati dal P.I.T./P.P.R.:

- la parte pianeggiante a nord, corrispondente ai centri urbani di Perignano, Lavaiano e Quattrostrade può essere ricondotta alla tipologia insediativa del:

- **MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE** n.2, Articolazione territoriale: 2.2 Valdarno inferiore;

- la parte collinare a sud corrispondente a tutti i centri collinari e alla piana del Cascina rientra nel:

- **MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE** n.5, Articolazioni territoriali: 5.2 Le colline pisane,. 5.3 La val d’Era.

La prima tavola evidenzia tali appartenenze che consentono altresì di leggere non solo i legami di carattere insediativo e infrastrutturale ma anche fisico-ambientale e rurale.

Il primo P.I.T. regionale su cui fu redatto il Piano Strutturale del Comune di Lari, individuava quattro sistemi territoriali regionali: “La Toscana dell’Arno”, “La Toscana dell’Appennino”, “La Toscana meridionale e delle colline interne” e “La Toscana della Costa e dell’Arcipelago”.

In quella occasione il Piano Strutturale del Comune di Lari ravvisò la propria appartenenza a due sistemi territoriali, “La Toscana dell’Arno” a prevalente carattere residenziale, produttivo e commerciale, e “La Toscana meridionale e delle colline interne”, a prevalente carattere residenziale, agricolo e turistico, mentre il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme ravvisò la propria appartenenza esclusivamente a questo secondo sistema territoriale regionale.

Vi è dunque una continuità di lettura fra il primo P.I.T. e il nuovo P.I.T./P.P.R.: l’analisi effettuata dal P.I.T./P.P.R. è oggi molto più articolata e approfondita attraverso l’utilizzo del concetto di morfotipo insediativo che evidenzia la struttura policentrica degli insediamenti e le relazioni fra essi.

Con la seconda tavola si evidenzia che il carattere policentrico degli insediamenti è ben presente e salvaguardato anche a livello comunale. Questa carta oltre a evidenziare la struttura policentrica esistente nel territorio, che già i piani strutturali vigenti nei due Comuni evidenziava e valorizzava, contiene anche una ipotesi progettuale a livello comunale del sistema insediativo con l’individuazione di **CENTRI URBANI MAGGIORI** e **CENTRI URBANI MINORI**, appartenenti al “territorio urbanizzato”, e **INSEDIAMENTI MINORI**, appartenenti al “territorio rurale”, oltre alle reti di connessione.

Rispetto ai due piani strutturali precedenti l’ipotesi contenuta nel presente Piano Strutturale, come meglio si evince dalla Carta dei Sistemi e sottosistemi territoriali, oltre che dalle Norme e dalla Relazione illustrativa di progetto, tende a razionalizzare il sistema insediativo nel suo complesso gerarchizzandolo e consentendo altresì di ridurre il consumo di suolo rurale per fini insediativi.

Per quanto concerne **I MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** le parti nuove dei centri urbani interni al territorio comunale si ritrovano in diversi dei Morfotipi citati individuati dal P.I.T./P.P.R. ed in taluni casi il nuovo P.S., grazie ad una scala più grande, corregge l’attribuzione effettuata dal P.I.T./P.P.R.. Rispetto ai Morfotipi del P.I.T./P.P.R. nei capitoli successivi del presente documento viene fatta un’analisi puntuale per i singoli centri urbani, tuttavia nel presente documento si è ritenuto utile evidenziare, almeno per il territorio in oggetto, anche un’analisi articolata temporalmente in tre fasi, le ultime due delle quali interessano i morfotipi delle “urbanizzazioni contemporanee”. Le tavole che seguono contengono per ogni centro urbano, corrispondenti alle precedenti **U.T.O.E.** a prevalente carattere residenziale e alle precedenti **U.T.O.E.** a prevalente carattere produttivo, l’evidenziazione di tre fasi, di cui le ultime due si riferiscono ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**:

- La parte storica del centro urbano, che per alcuni costituisce la matrice storica di formazione, (radiale intorno al castello, villa-fattoria, sviluppo di crinale, sviluppo lungo strada importante di collegamento sovracomunale, sviluppo in corrispondenza della intersezione di due strade principali) che già nei piani strutturali vigenti era posta come invariante strutturale.
- Le espansioni post-belliche, in taluni casi effettuate antecedentemente alla adozione dei primi strumenti di pianificazione databili agli anni settanta, in altri casi anche grazie agli strumenti di pianificazione successivi, comunque sino ai piani strutturali redatti in base alla L.R. 5/95: in ogni caso si evidenzia, come giustamente il P.I.T./P.P.R. ravvisa, uno sviluppo per aggiunte con carenza di urbanizzazioni, spazi pubblici, qualità formale e urbanistica e scarsa connessione con le parti storiche di origine. Le ragioni stanno in buona parte nell’uso invalso anche negli strumenti urbanistici di prima generazione degli interventi diretti (Zone omogenee B o D di completamento) o in interventi soggetti a piani attuativi convenzionati non disegnati sullo strumento urbanistico generale e quindi ascrivibili al concetto di lottizzazioni, dove non prevale il disegno urbano nel suo complesso e la connessione con la città o il borgo, ma i lotti edificabili e gli standard non rappresentano occasioni di riqualificazione urbana ma una pura contabilità parametrica.
- La parte dei centri pianificata con i piani strutturali

ex legge 5/95: questi già si erano posti il tema della riqualificazione dei margini e della riorganizzazione urbana disegnando l’assetto urbano a livello di piano urbanistico generale e imponendo agli operatori privati l’attuazione di quel disegno urbano previsto a livello di Regolamento Urbanistico attraverso piani attuativi convenzionati e perequati all’interno. Tale sistema ha funzionato tuttavia esso ha ancora bisogno di tempo per essere completato ed in taluni casi rivisto e corretto o adeguato.

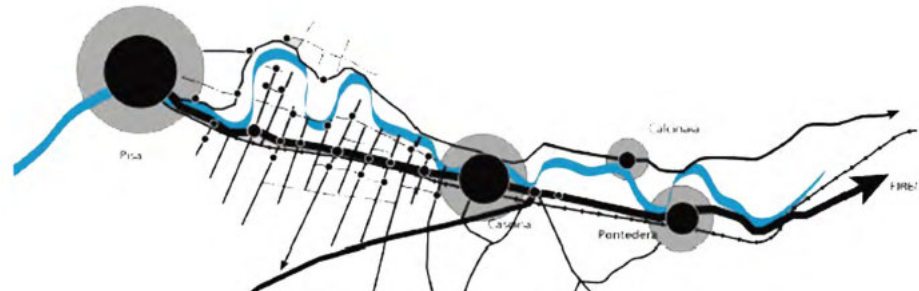
Il Piano Strutturale, partendo da una lettura dei morfotipi insediativi proposta dal P.I.T./P.P.R. e ravvisando che già i precedenti Piani Strutturali di prima generazione degli ex Comuni di Lari e di Casciana Terme si erano posti l’obiettivo di definire limiti urbani certi rispetto al territorio rurale attraverso la ricostituzione dei margini urbani secondo un criterio non “burocratico” ma di progetto che tendesse a ricomporre in un unicum le parti storicizzate, le espansioni post-belliche precedenti alla L.R. 5/1995, e la nuova pianificazione effettuata con i nuovi piani strutturali e i nuovi Regolamenti urbanistici, comprensiva di previsioni di opere pubbliche e di opere edilizie, attraverso l’uso generalizzato della perequazione

urbanistica convenzionata e la riduzione degli interventi diretti, intende ricollegarsi alla impostazione data dagli stessi, verificando la consistenza dei centri urbani, articolandola fra centri urbani maggiori e minori, confermando e se necessario correggendo i limiti urbani dei centri già definiti con un’ottica di riorganizzazione urbana dei centri stessi anche in funzione della ottimizzazione dei servizi pubblici e della qualità urbana. L’obiettivo del Piano Strutturale è quello di salvaguardare il sistema policentrico e reticolare del sistema insediativo di Casciana Terme Lari senza sacrificare la qualità urbanistica del sistema urbano comunale, anzi attraverso la riqualificazione dei centri stessi favorire il funzionamento e il mantenimento di un reale policentrismo insediativo come parte del policentrismo sovracomunale e regionale.

La riduzione del consumo di suolo si ottiene da un lato attraverso la riduzione dei perimetri del territorio urbanizzato dei centri urbani maggiori e minori, dall’altro con l’asportazione dal sistema insediativo di tipo urbano dei centri minori che nella nuova articolazione sistemica del P.S. acquistano il ruolo di Insediamenti minori appartenenti al territorio rurale.

1 MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANI ALLUVIALI

1.3 PIANA PISA-LIVORNO-PONTDERA



2 MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE

2.2 MEDIO VAL D'ARNO

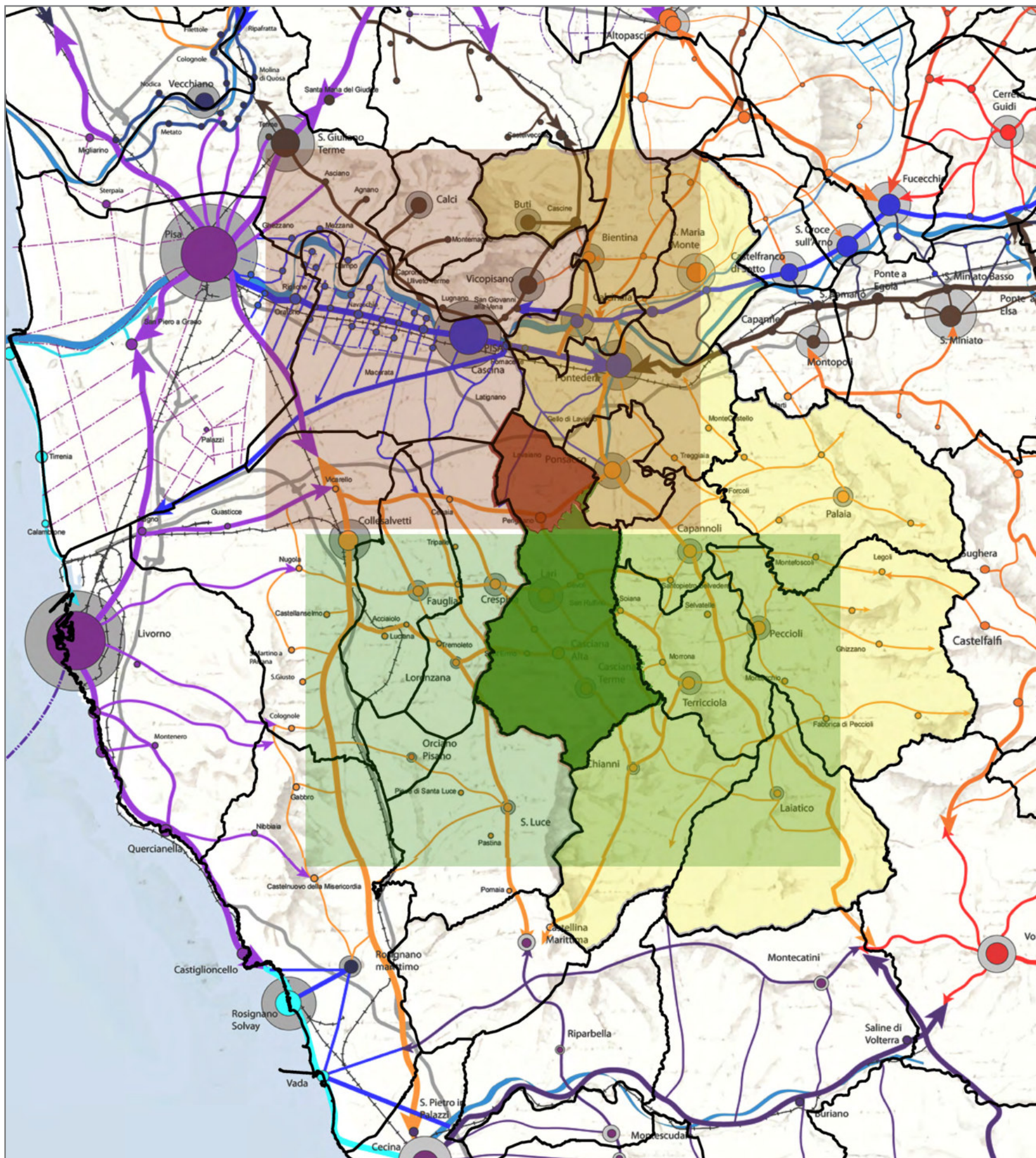
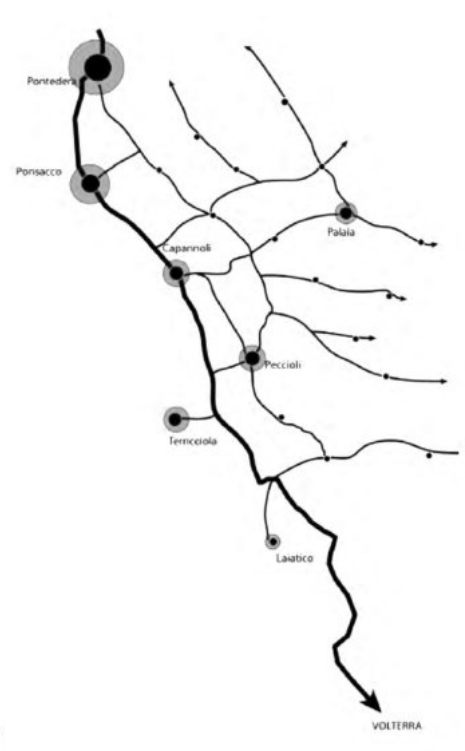


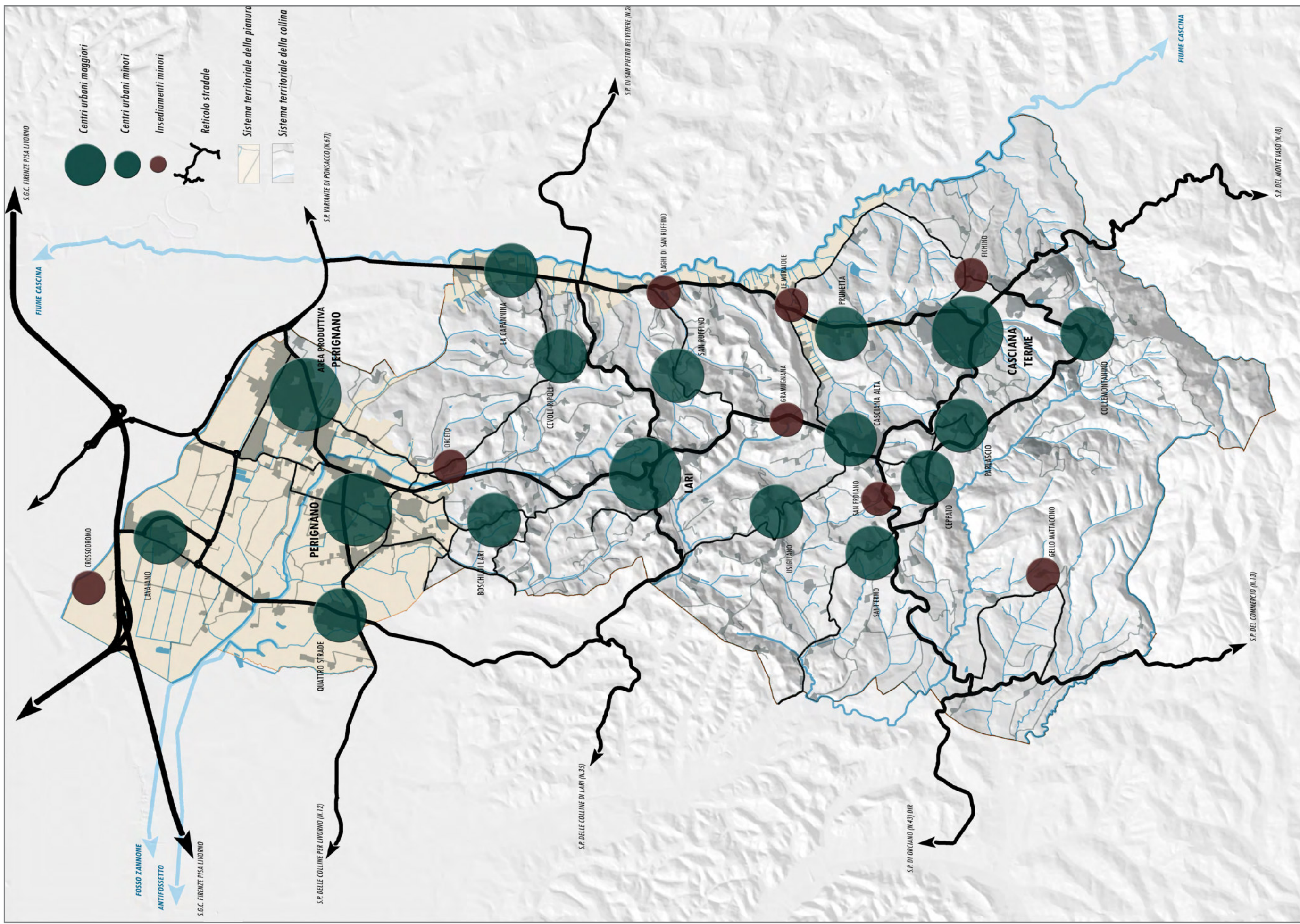
5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

5.2 LE COLLINE PISANE



5.3 LA VAL D'ERA





3 - I CENTRI URBANI come componenti del territorio urbanizzato

I centri urbani, nella organizzazione sistemica del presente Piano Strutturale corrispondono ai centri abitati che costituiscono il sistema insediativo di tipo urbano del territorio comunale di Casciana Terme Lari.

Essi rappresentano “**il territorio urbano**”, sono suddivisi 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..

Nel Comune di Casciana Terme Lari sono presenti 17 Centri urbani di cui 14 a prevalente carattere residenziale e 3 a prevalente carattere produttivo/commerciale. Questi ultimi tre sono:

- il TUP2 “ Territorio urbanizzato di Perignano” a prevalente carattere produttivo/commerciale, caratterizzato dalla presenza delle attività produttive e commerciali legate al filiera del mobile e dell’arredamento;
- il TUP5 “ Territorio urbanizzato di La “ a prevalente carattere produttivo/commerciale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di varia tipologia;
- TUP6 “ Territorio urbanizzato di Pruneta” a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale” caratterizzato dalla presenza di attività artigianali e commerciali di varia tipologia.

Il TUP2 è ubicato nel Sub-sistema Territoriale della Piana (P) del Fosso Zannone, nella parte nord del territorio comunale, mentre il TUP5 e il TUP6 sono ubicati nel Sub-sistema Territoriale della Piana (P) del Fiume Casciana, ambedue collocati lungo la strada provinciale del Commercio.

Gli altri 14 Centri urbani hanno un carattere prevalentemente residenziale, quand’anche alcuni abbiano al proprio interno piccole zone artigianali: il TUP1 “ Territorio urbanizzato di Perignano, Casine Spinelli”, il TUP3 “Territorio urbanizzato di Quattro Strade” e il TUP4 “Territorio urbanizzato di Lavaiano” sono ubicati nel Sub-sistema Territoriale della Piana del Fosso Zannone nella parte nord del territorio comunale e connotano il Sub-sistema Urbano di Pianura (P), mentre il TUC1 “Territorio urbanizzato di Lari”, il TUC2 Territorio urbanizzato di Casciana Terme”, il TUC3 “Territorio urbanizzato di Cevoli Ripoli “, il TUC4 “Territorio urbanizzato di Casciana Alta”, il TUC5 “Territorio urbanizzato di Boschi di Lari “, il TUC6 “Territorio urbanizzato di San Ruffino”, il TUC7 “Territorio urbanizzato di Usigliano”, il TUC8 “Territorio urbanizzato di Collemontanino”, il TUC9 “Territorio urbanizzato di Parlascio”, il TUC10 “Territorio urbanizzato di Ceppato” e il TUC11 “Territorio urbanizzato di Sant’Ermo” sono ubicati nel Sistema Territoriale della Collina al centro e a sud del territorio comunale e connotano il Sub-sistema Urbano della Collina (C).

Il Centro urbano/ Territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (TUP2) ha rilevanza sovracomunale e rappresenta una componente importante del sistema produttivo della Valdera assieme al polo produttivo di Pontedera, Calcinaia e Bientina.

I Centri urbani/Territori urbanizzati a prevalente carattere produttivo/commerciale di La Capannina (TUP5) e Prunetta (TUP6), oltre alle piccole zone artigianali poste nei Centri Urbani di Quattro Strade (TUP3) e Lavaiano T(UP4) hanno un carattere prevalentemente comunale.

Nell’ambito del carattere policentrico del sistema insediativo comunale il TUP1, il TUC1 e il TUC2 corrispondono ai Centri urbani maggiori e sono ubicati in maniera razionale sul territorio comunale, uno al nord, uno al centro e l’altro a sud, come si può vedere nella tav. pag. 10, mentre gli altri si configurano come Centri urbani minori, anch’essi distribuiti in maniera diffusa e organica nel territorio comunale.

Il concetto di prevalenza, già anticipato dai Piani Strutturali precedenti, ha il significato di affermare il carattere di polifunzionalità dei centri del sistema urbano comunale, superando sia urbanisticamente che dimensionalmente il concetto di omogeneità tipico dello zoning tradizionale e anche del Regolamento Regionale 32/R.

Infatti, come si può evidenziare nella illustrazione della articolazione delle funzioni contenute nel Regolamento Regionale effettuata all’art. 24 N.T.A., l’intento del presente Piano Strutturale, e soprattutto del futuro Piano Operativo, è quello di riaggregare le funzioni elencate nel Regolamento Regionale secondo criteri di complementarità e compatibilità ambientale, più attinenti alle dinamiche funzionali e alle destinazioni d’uso presenti nei centri urbani e produttivi.

L’obiettivo del Piano Strutturale è quello di far convivere nei centri urbani tutte quelle funzioni compatibili con la residenza e tali da qualificare la vita dei centri stessi evitando quartieri dormitorio e/o monofunzionali.

All’interno dei Centri urbani a prevalente carattere residenziale sopra citati pertanto potranno trovare collocazione sia le funzioni riconducibili a quelle residenziali, così come definite nelle tabelle del dimensionamento art. 25 N.T.A., sia quelle commerciali di medie strutture di vendita, quelle turistico ricettive e quelle direzionali.

Analogamente negli insediamenti a prevalente carattere produttivo/commerciale potranno trovare collocazione funzioni complementari della residenza, limitando quest’ultima a quelle esistenti o funzionali alla guardianeria, le medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto dell’art. 26 della L.R. 65/2014 e s.m.e.i. le funzioni turistico/ricettive e le attività complementari, le funzioni direzionali e le attività complementari.

Utilizzare il dimensionamento per le funzioni principali e per le funzioni complementari e compatibili consente di facilitare la gestione degli strumenti urbanistici rendendola più trasparente e monitorabile.







Con tale impostazione acquista importanza la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici siano essi il Piano Operativo che i Piani Attuativi, in quanto in quelle scelte è possibile valutare concretamente la compatibilità ambientale delle singole funzioni insediabili in un determinato contesto urbano o produttivo.



CENTRI URBANI MAGGIORI E MINORI







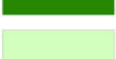
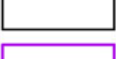

Territorio urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale (TUP1)	17
Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2)	27
Territorio urbanizzato di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale (TUP3).....	41
Territorio urbanizzato di Lavaiano a prevalente carattere residenziale (TUP4).....	48
Territorio urbanizzato di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP5)	54
Territorio urbanizzato di Prunetta a prevalente carattere artigianale/servizio polifunzionale (TUP6).....	60
Territorio urbanizzato di Lari a prevalente carattere residenziale (TUC1).....	66
Territorio urbanizzato di Casciana Terme a prevalente carattere residenziale (TUC2)	76
Territorio urbanizzato di Cevoli, Ripoli a prevalente carattere residenziale (TUC3).....	86
Territorio urbanizzato di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale (TUC4)	94
Territorio urbanizzato di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale (TUC5).....	100
Territorio urbanizzato di San Ruffino a prevalente carattere residenziale (TUC6).....	106
Territorio urbanizzato di Usigliano a prevalente carattere residenziale (TUC7)	112
Territorio urbanizzato di Collemontanino a prevalente carattere residenziale (TUC8).....	118
Territorio urbanizzato di Parlascio a prevalente carattere residenziale (TUC9)	124
Territorio urbanizzato di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10).....	130
Territorio urbanizzato di Sant’Ermo a prevalente carattere residenziale (TUC11)	136

LEGENDA

R.U - Comune di Lari Stato di attuazione dei comparti

-  PdR (Piano di Recupero)
-  Zona B IDC
-  Zona C
-  Zona D2
-  Zona F1
-  Zona F2








-  Comparto attuato
-  Comparto non attuato

-  Zona A: Aree storicizzate
-  Zona B: Aree di completamento a prevalente carattere residenziale
-  Zona C: Aree di espansione a prevalente carattere residenziale
-  Zona D1: Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale
-  Zona D2: Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale
-  Zona F1: Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche ai sensi del D.M 1444/68
-  Zona F2: Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo
-  Zona F3: Aree destinate a verde privato
-  Zona F4: Aree destinate ad interventi di difesa, di regimazione, sistemaz. idraulica/idrogeologica e relative pertinenze
-  Zona P: Aree destinate a parcheggi pubblici del D.M 1444/68
-  Patrimonio edilizio storico architettonico e ambientale
-  Comparto soggetto a piano attuativo
Zona di recupero soggetta a PdR
-  Aree da cedere all'amministrazione comunale attraverso meccanismi perequativi

1 - Numero del comparto
(A) (*) -si rimanda alla tabella




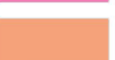

-  Confine amministrativo Casciana Terme-Lari
-  Confine amministrativo ex-Comune di Lari

R.U - Comune di Casciana Terme Stato di attuazione dei comparti



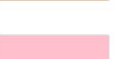


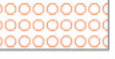

-  PdR (Piano di Recupero)
-  Servizi e attrezzature
-  Zona B4
-  Zona C2
-  Zona D2
-  Zona F
-  Zona ex turistico ricettiva e residenziale

-  Comparto attuato
-  Comparto non attuato



L'AMBITO DELL'EDIFICATO STORICO Art.44 Equiparabile alla Z.T.O "A" art.2 D.M 1444/68 Individuato nell'allegato 2 del R.U



-  Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali. "A1"
-  Edifici vincolati dalla L.42/2004
-  Edifici non vincolati ai sensi della legge 42/2004 ma ad essi assimilati
-  Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico". "A2"
-  Edificato di interesse architettonico tipologico. "A3"

L'AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE Art.45 Equiparabile alla Z.T.O "B" art.2 D.M 1444/68



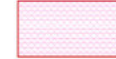

-  Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto. "B1"
-  Aree ad edificazione aperta prive di assetto urbano coerente e percepibile. "B2"
-  Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio. "B3"
-  Aree di completamento residenziale. "B4"
-  Aree di completamento residenziale. "B5"
-  Aree sottoposte a P.A vigenti (la sigla riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)
-  Attività produttive interne al Subsistema Insediativo

L'AMBITO DELL'EDIFICATO PREVISTO DAL R.U Art.46-47 Equiparabile alla Z.T.O "C" art.2 D.M 1444/68

-  Aree da sottoporre a PdR (il numero indica il riferimento alle N.T.A)
-  Aree soggette a concessione secondo il previgente S.U


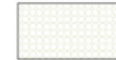
-  "C1" PdL
-  Insediamenti PEEP. "C2"

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI Art.49 Equiparabile alla Z.T.O "D" art.2 D.M 1444/68


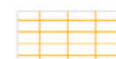





-  Aree produttive in saturazione. "D1". Art.50
-  Aree produttive previste dal R.U. "D2". Art.51
-  Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo "F". Art.52
-  Aree sottoposte a P.A vigenti (la sigla riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)

Area non soggetta ad edificazione





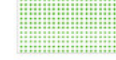

ZONA AGRICOLA Art.10 Equiparabile alla Z.T.O "E" art.2 D.M 1444/68

-  Zone agricole ordinarie interne alle UTOE. "E3". Art.13
-  Zone agricole speciali "Orti periurbani" soggette a piano unitario d'ambito. "E4". Art.14

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO. Art.55

-  Aree a parcheggio pubblico
-  Parchi delle ville ed ambiti ambientali invariati. Art.29
-  Piazza
-  Servizi (voci accorpate)
-  Verde di arredo termale non edificandi. Art.57 com.5
-  Verde pubblico Art.58
-  Verde sportivo Art.58

PREVISIONI DI R.U

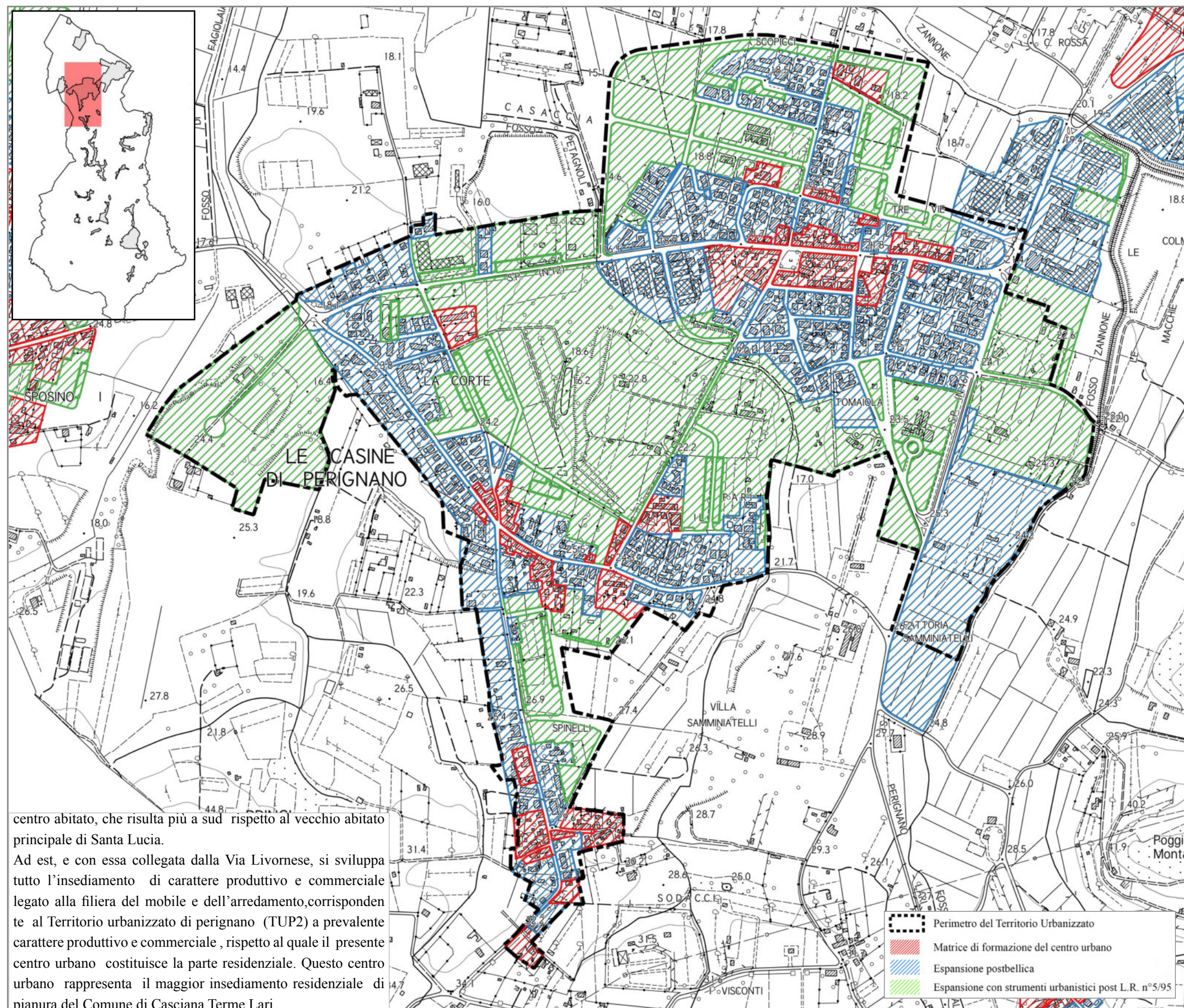
-  Aree mantenute a parcheggio privato
-  Aree a parcheggio pubblico
-  Servizi (voci accorpate)
-  Verde privato Art.48
-  Verde pubblico Art.58
-  Verde sportivo Art.58 (invariante. art.6 P.S)

DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è costituito da tre 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 gli altri Casine e Spinelli sviluppatisi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la Via Livornese S.P.n.12 e la strada per Lari e le aree intermedie come elemento di connessione. Perignano trova pertanto la sua matrice storica di formazione ottocentesca lungo la Strada Provinciale delle Colline per Livorno (Via livornese), mentre Casine e Spinelli hanno il loro nucleo originario di formazione lungo due strade che collegano la piana con le colline di Lari.

I tre centri, nel periodo post-bellico, pur crescendo, rimanevano separati in termini urbanistici: Casine e Spinelli si caratterizzavano prevalentemente come periferia di Perignano, privi di servizi e centralità urbane, mentre Perignano, nucleo più importante per la presenza di servizi, si sviluppava anch'esso in modo disomogeneo, più ordinato a sud della Via livornese e lungo la stessa, con servizi e centralità urbane, più disordinato a nord oltre la stessa strada provinciale. Tale sviluppo post-bellico è stato frutto della tipologia della pianificazione di allora fatta principalmente di interventi diretti, quando anche attuati sulla base di strumenti urbanistici pubblici della prima generazione.

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



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Perignano Casine Spinelli tre Morfotipi insediativi:

- T.R.5. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto puntiforme.
- T.R.6. 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 Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma i morfotipi TR6 e TR8 e introduce, in luogo del TR5, in quanto ritenuto non appropriato, il T.R.2 e pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro urbano di Perignano, Casine-Spinelli sono il:

- **TR2 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto”;**
- **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”;**

Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

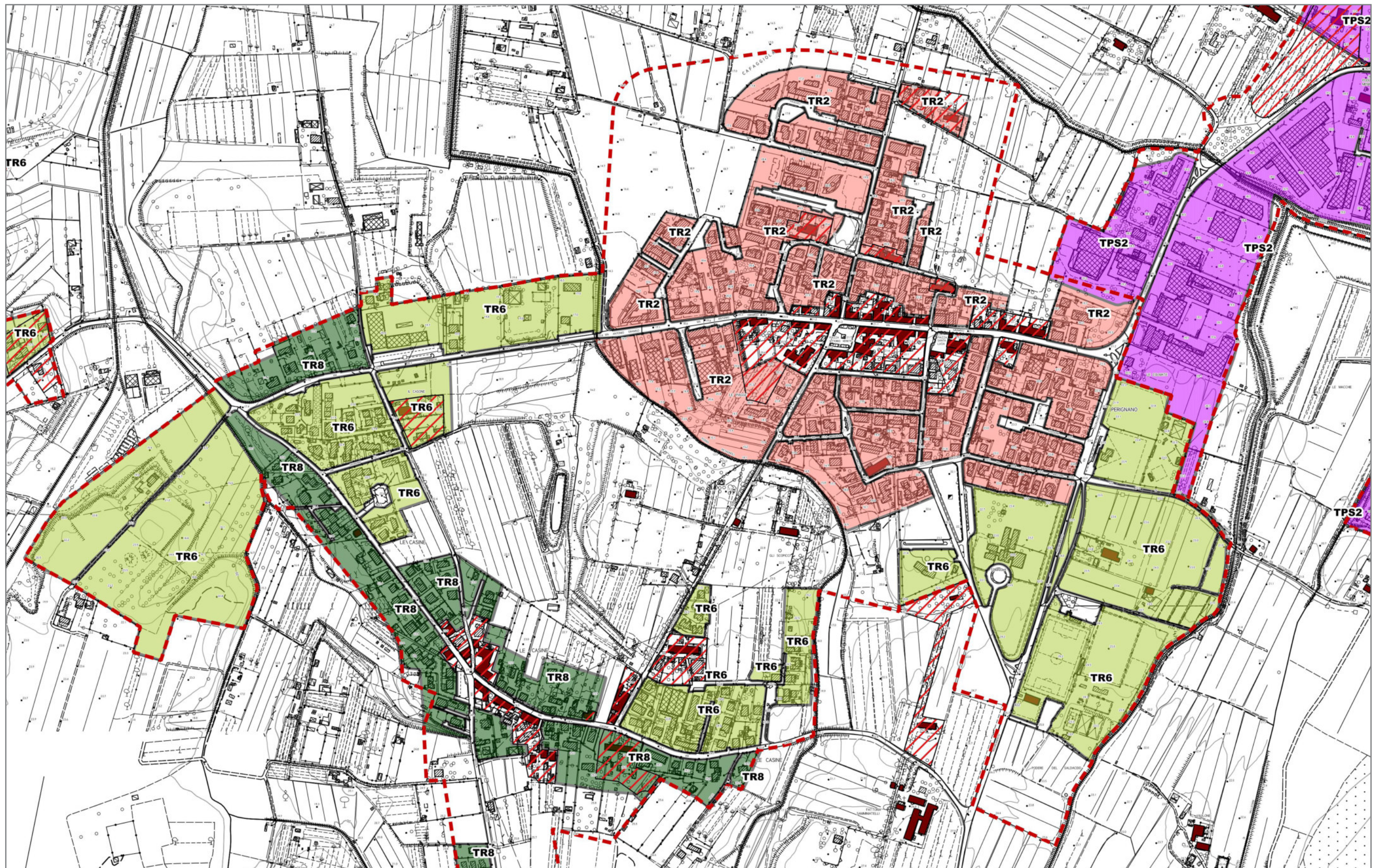
- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP1):
 - Definire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico;
 - Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP1):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni

ambientali;

- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
 - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TR8: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP1):
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla

scala di quartiere.

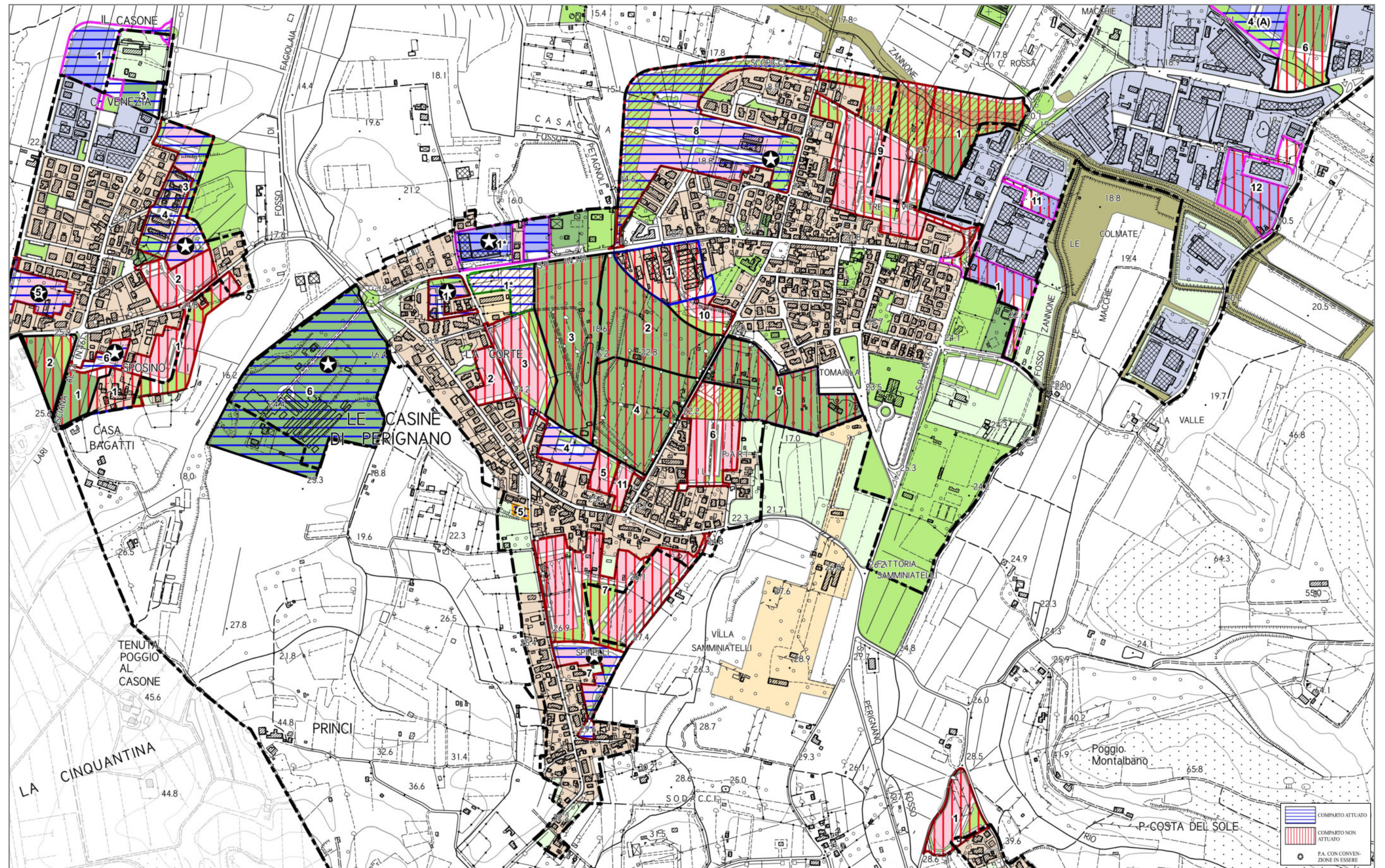
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai Morfortipi che interessano il Centro urbano TUP1, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S. Il primo P.S. ha cercato di unificare in un'unica U.T.O.E., intesa come entità urbana, le tre componenti insediative, Perignano, nucleo principale, Casine e Spinelli, piccoli nuclei periferici posti a sud ovest di Perignano, 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 lungostrada 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.

Il nuovo P.S., in relazione allo stato di attuazione del R.U., che ha avviato alcune previsioni contenute nel primo P.S., conferma tale ipotesi di assetto urbano, ricomprendendo all'interno del TUP1 anche il comparto di Recupero della Fagiolaia, già U.T.O.E. autonoma nel primo P.S., posto ad ovest di Perignano 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.

Tale strategia risulta tuttora valida e confermata dal nuovo P.S. anche alla luce degli obiettivi specifici definiti dal P.I.T./P.P.R. per i tre morfotipi che caratterizzano il Centro urbano di Perignano Casine Spinelli.

A sud della Via Livornese viene confermata l'idea di utilizzare l'area centrale di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli quale parco urbano territoriale per attività ricreative e per il tempo libero anche prevedendo forme di partenariato pubblico-privato, in ogni caso tale area deve mantenere la consistenza di area verde quando anche dotata di servizi collettivi. In essa non potranno essere previste edificazioni di tipo residenziale, e le eventuali strutture connesse ai servizi collettivi dovranno essere ubicate in prossimità dei tessuti edificati esistenti al fine di mantenere l'unitarietà delle aree verdi per ragioni di connessione ecologica.

A nord della Via Livornese, l'obiettivo del P.S. e del RU 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 nuovo P.S. conferma la scelta strategica di un corridoio

infrastrutturale a nord degli insediamenti esistenti e previsti e a sud della Fossa Nuova, in ogni caso nel nuovo P.S. 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.

La nuova strada di circonvallazione, nella parte Nord del territorio urbanizzato che servirà a collegare tale zona con la Via Sicilia e la zona produttiva/commerciale di Perignano, di cui al TUP2, dovrà essere corredata di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantenendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilita in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.

Il complesso cimiteriale è stato lasciato all'interno del territorio rurale esterno al territorio urbanizzato pur caratterizzandosi come servizio pubblico di tipo urbano: a tale scopo è necessario migliorare i collegamenti pedonali con tale struttura.

Le aree di espansione già previste, e attuate in parte, avevano lo scopo di dare unitarietà all'insediamento principale della Piana; esse, 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 P.U.C. (Progetti Unitari Convenzionati), e utilizzando alcune aree anche come "atterraggio" per ospitare volumi da dismettere e trasferire da altre parti del territorio urbanizzato o dal territorio rurale attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica "a distanza" e per ospitare quote di social housing.

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 del territorio urbanizzato a ciò destinate dallo strumento operativo, destinando gli spazi recuperati a funzioni urbane e si prevede l'eliminazione delle previsioni a carattere artigianale e commerciale a nord della Via Livornese nella parte ovest di Perignano e il mantenimento di sole funzioni di servizio pubbliche e/o private.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato 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 tutte le parti dell'insediamento una composizione architettonica 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. 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.

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 concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; 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.

Si dovranno riqualificare i fronti urbani verso l'esterno; nella definizione del nuovo margine/limite urbano si dovranno mantenere/ricreare nuove relazioni con il territorio aperto.

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, quando 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.

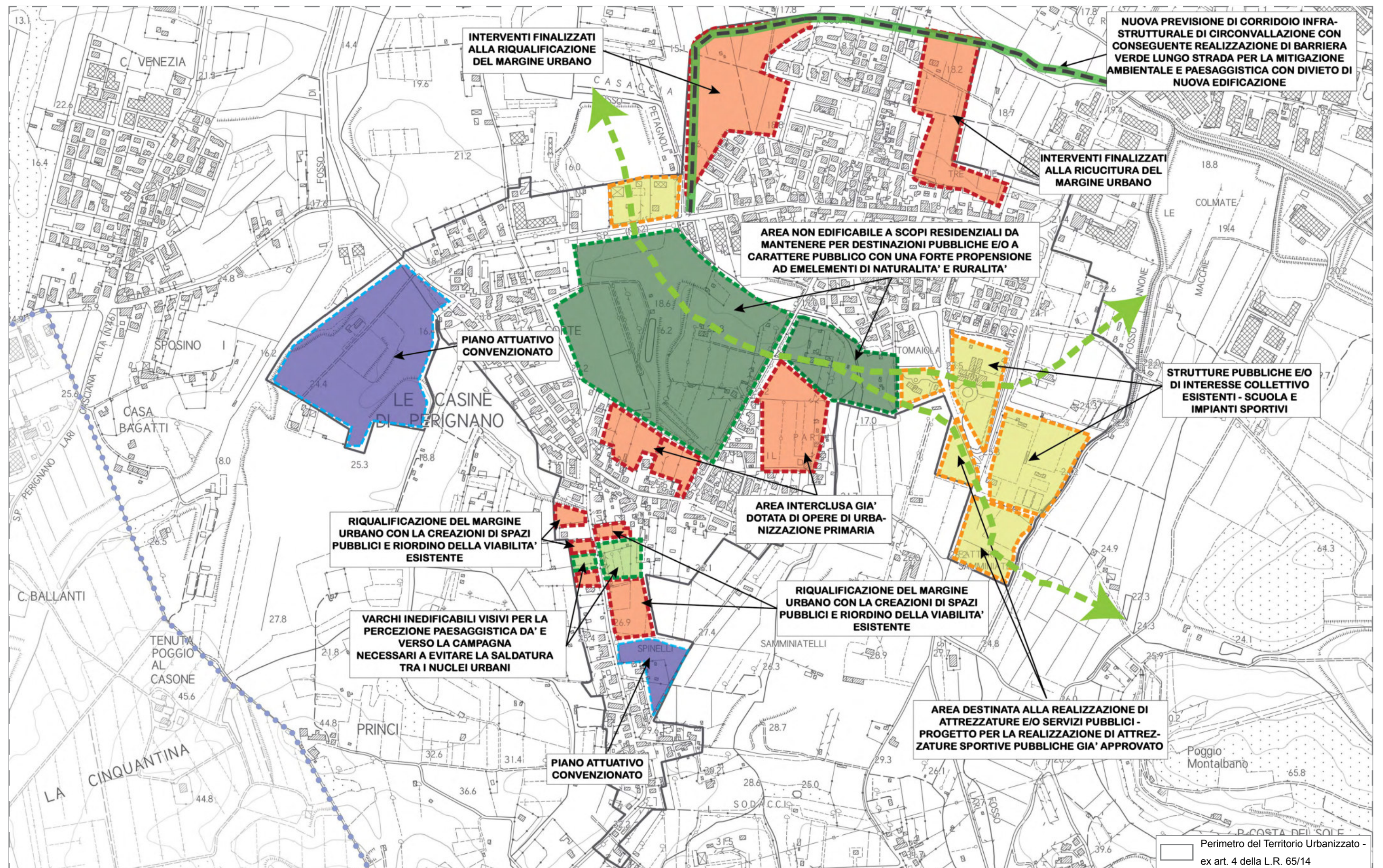
Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato (Progetti Unitari Convenzionati e/o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi. Si prevede l'ampliamento e miglioramento complessivo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di mobilità, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile all'interno dell'insediamento e elevate dotazioni di verde pubblico e privato.

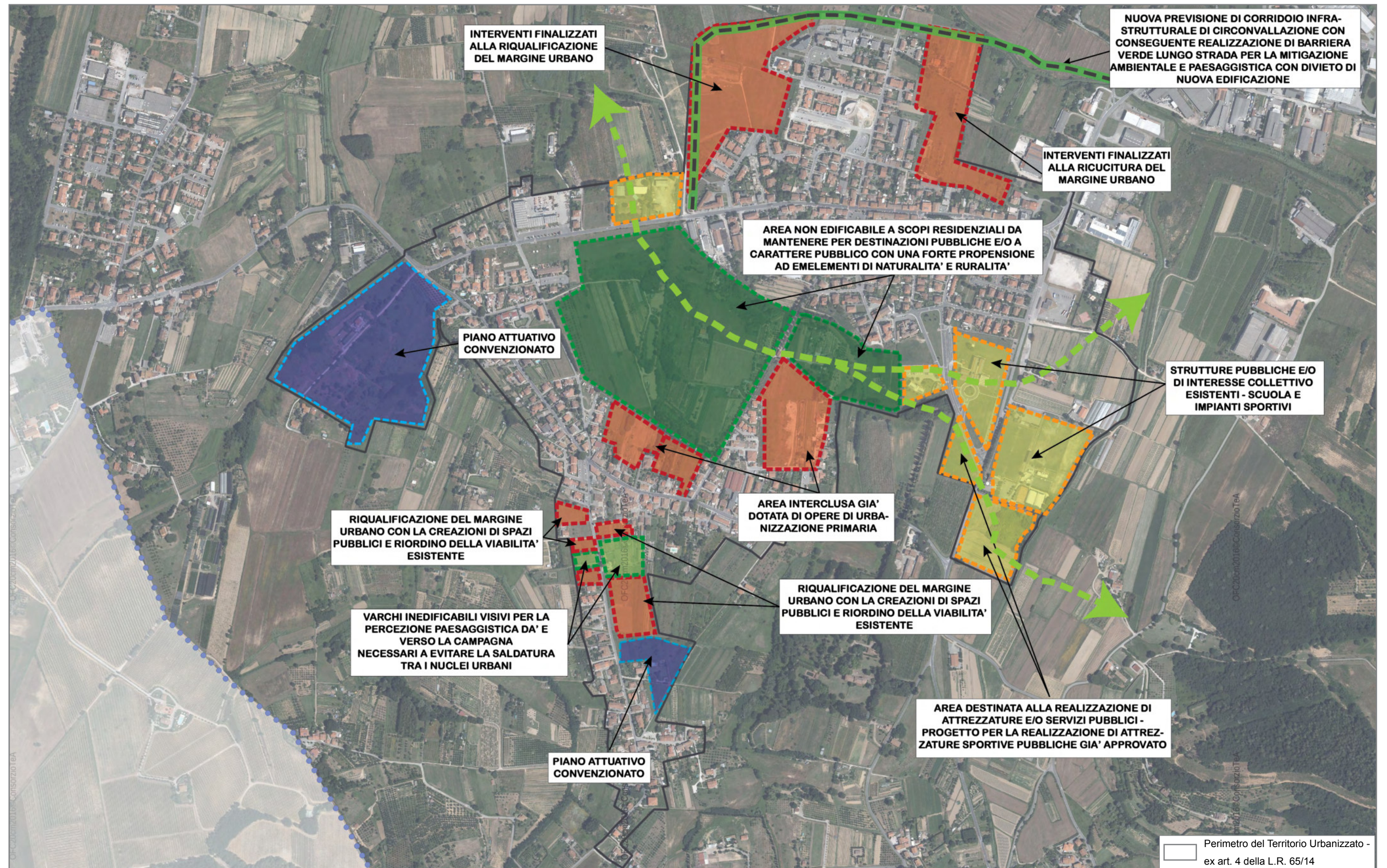
Il Centro urbano TUP1 configurandosi come centro urbano principale, ospita molti servizi ad uso anche dei centri minori e del territorio aperto: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con i centri minori e con il territorio aperto al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici. La contiguità con l'insediamento a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano, (TUP2), assegna al centro urbano di Perignano-Casine-Spinelli anche una funzione direzionale e di servizio che deve essere facilitata nei collegamenti pedonali e ciclabili.

Lungo i tessuti edificati lineari di "Le Casine" e di "Spinelli", nella definizione degli interventi di trasformazione che saranno previsti in sede di pianificazione urbanistica, dovranno essere lasciati varchi inedificati al fine di evitare la saldatura fra i nuclei esistenti e dovranno essere mantenuti elementi di relazione con il territorio rurale per ragioni di connessione ecologica, da utilizzare anche come occasioni pubbliche di percezione paesaggistica verso la campagna.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP1 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e riaggregate secondol'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



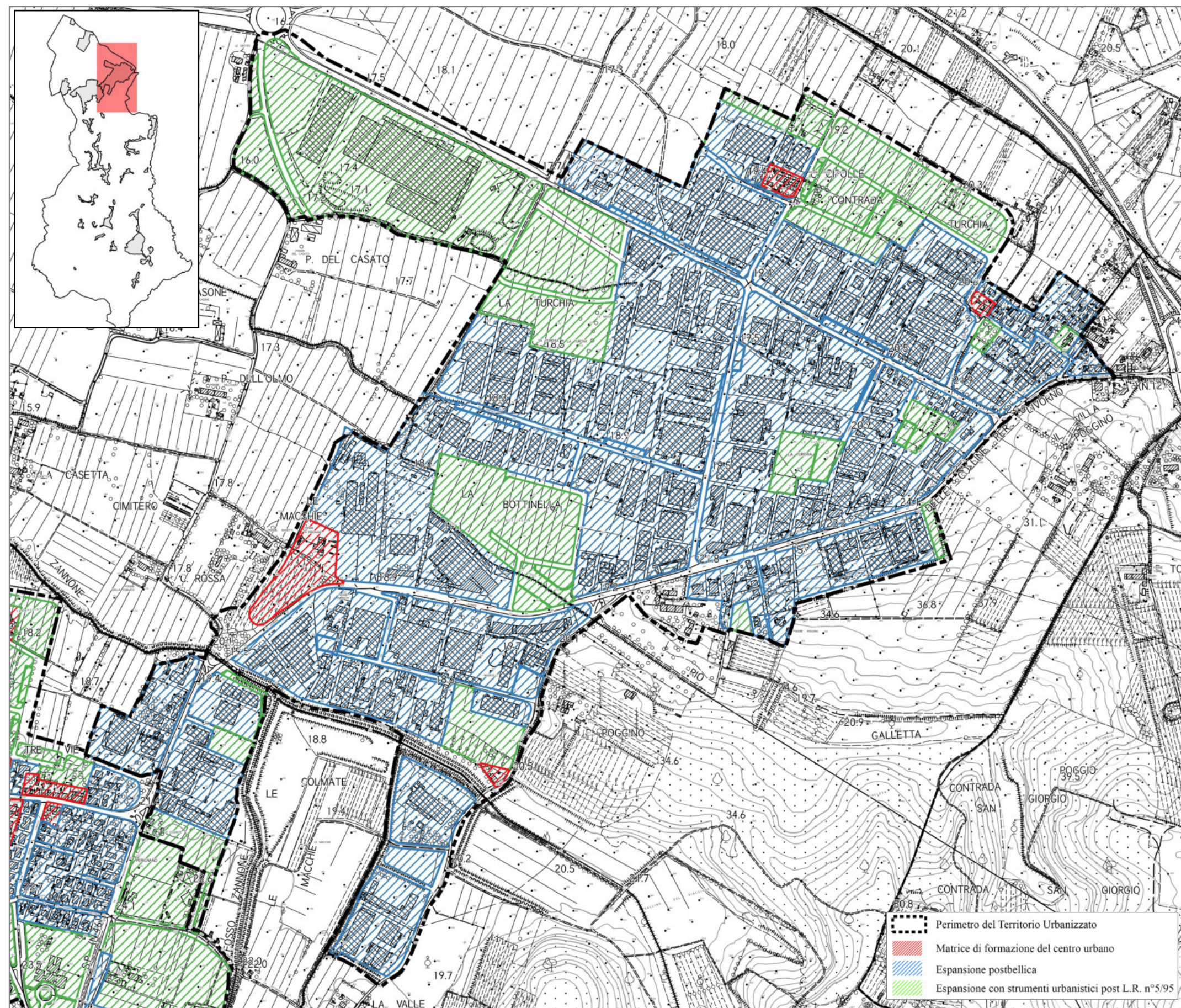


DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contigua e in continuità con il Centro urbano TUP1. Esso viene trattato autonomamente rispetto al TUP1, in quanto si distingue da quest'ultimo per la sostanziale prevalenza nel TUP2 delle attività produttive e commerciali rispetto al primo che invece contiene funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

La formazione di questo insediamento è strettamente legata alla storia più recente del centro urbano di Perignano. Esso 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 la Fossa nuova a 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 polo produttivo si presenta suddiviso in due parti principali, la parte prevalentemente commerciale posta lungo la via provinciale livornese SP12 in continuità con la strada che attraversa il centro urbano di Perignano ad ovest e collegata con Ponsacco ad est, quella posta più a nord e attraversata dall'asse di Via Sicilia e dalle strade traverse con caratteristiche prevalentemente produttive. Quest'ultima è suddivisa in due parti dalla Via Sicilia, a sud la parte più compatta e pressoché attuata mentre la parte a nord della suddetta strada a sud della Fossa nuova parzialmente attuata e nella quale sono presenti le maggiori potenzialità insediative. La parte produttiva del polo di Perignano è quella che presenta le maggiori criticità dal punto di vista urbanistico, in quanto lo sviluppo postbellico è stato caratterizzato da interventi in molti casi diretti anche sotto la esigenza di consentire la produzione e l'occupazione: sono carenti viabilità adeguate, parcheggi e verde pubblico. Il primo P.S. e il successivo Regolamento urbanistico già avevano cercato di porre rimedio alla carenza di standard approntando soprattutto nella parte non pianificata a nord un disegno urbano più ordinato e razionale, da attuare con piani attuativi convenzionati, che in parte è stato attuato ed in parte è rimasto da attuare. Fra questi interventi di razionalizzazione vi è da ascrivere anche la previsione concordata con il Comune di Pontedera, il Comune di Ponsacco e la Provincia di Pisa della nuova viabilità di collegamento con lo svincolo della SGC FI-PI-LI, previsione attuata. Fra le criticità vi sono anche quelle di ordine idraulico e non ultima quella che ha investito negli ultimi anni il settore del mobile come altri settori dell'economia della Valdera.



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro produttivo di Perignano un Morfotipo insediativo:

- T.P.S.2 -TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Tessuto a piattaforme produttive, commerciali,direzionali.

Il Piano Strutturale conferma il morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee individuato dallo strumento regionale, tuttavia introduce anche il T.R.6. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano questo centro abitato sono il:

- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste”;**
- **TPS2 “TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali .**

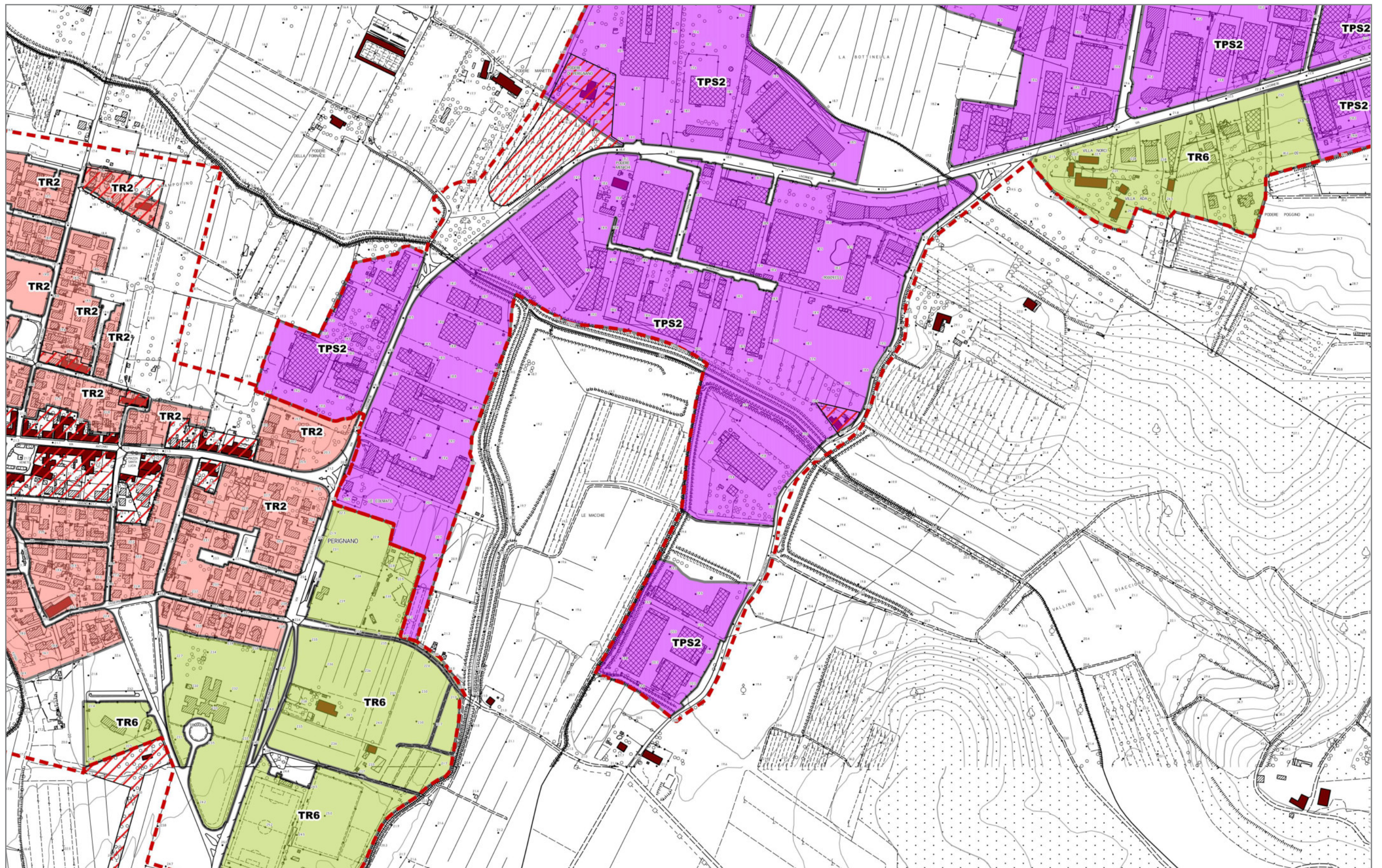
Per questo Morfotipo, il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP2):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di

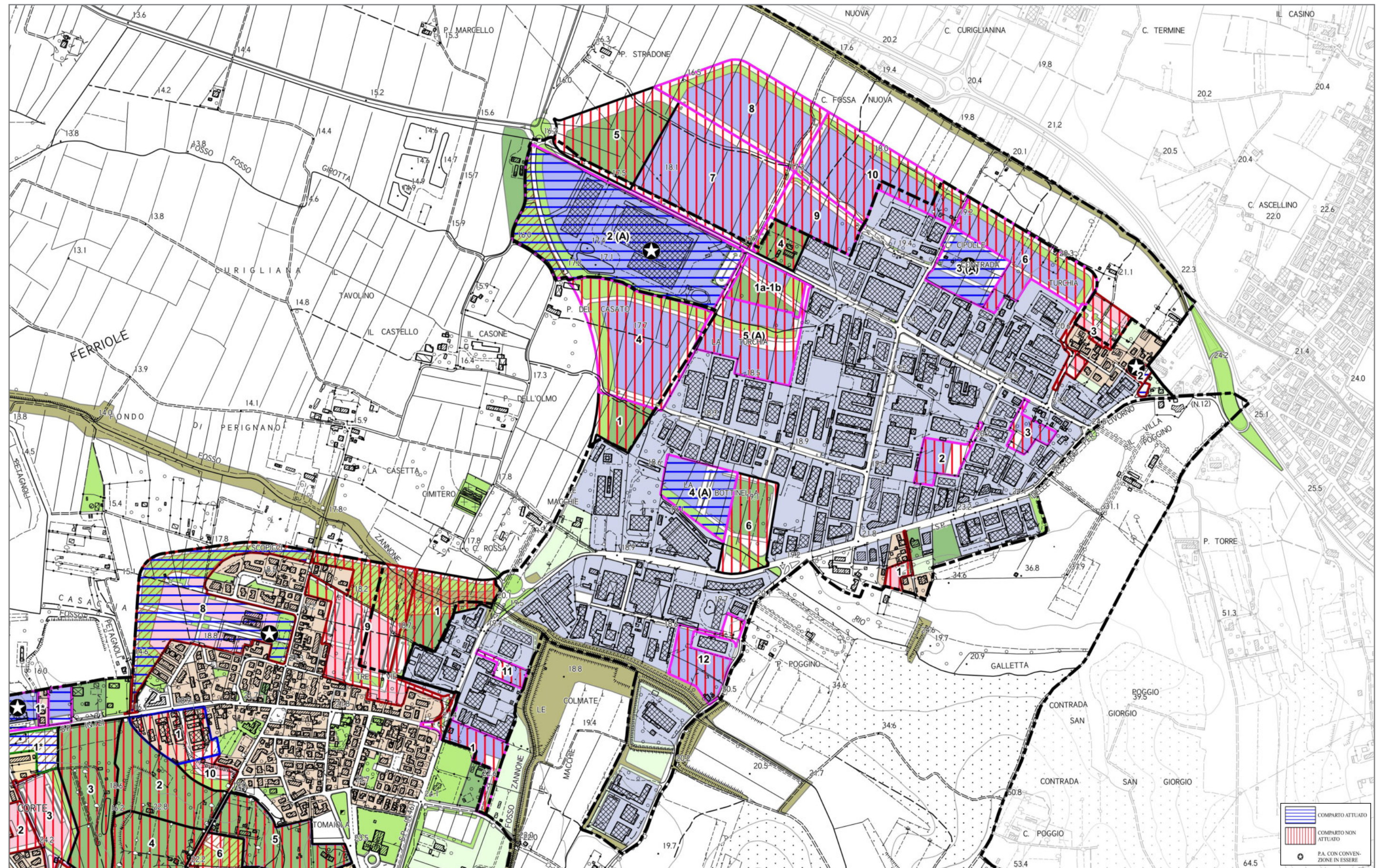
ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TPS2: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendole relazioni urbanistiche, ambientali tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP2):
 - Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;
 - Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
 - Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali;
 - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



TERRITORIO URBANIZZATO DI PERIGNANO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE (TUP2)

OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi che interessano l'insediamento TUP2, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

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 nuovo P.S. conferma le previsioni nella parte nord dell'U.T.O.E. già contenute nel primo P.S. e recepite nel RU vigente, 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 negli altri centri urbani.

A tale scopo in data 05.05.2017 si è svolta la Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, come descritto ad un paragrafo successivo, al fine di confermare la potenziale destinazione produttiva delle due aree ad ovest dell'insediamento TUP2 rimaste ancora inattuato: la Conferenza ha dato parere favorevole, per il fatto che la zona produttiva di Perignano si configura come parte importante del polo produttivo della Valdera con Pontedera, Ponsacco e Calcinaia, polo in funzione del quale negli anni scorsi sono state programmate e realizzate importanti opere infrastrutturali compreso il nuovo svincolo sulla S.G.C. FI-PI-LI.

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; oltre alle nuove infrastrutture citate, altre potranno essere realizzate a scala territoriale, per cui è scelta strategica del nuovo P.S. in accordo con il nuovo P.S. intercomunale della Unione Valdera in fase di avvio confermare le previsioni del primo P.S. con la possibilità di apportare nell'ambito dei futuri piani operativi tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico.

In linea con gli obiettivi relativi ai morfotipi del P.I.T./P.P.R. individuati, il nuovo P.S. incentiva la creazione di aree APEA, che possono consentire di attingere anche 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.

Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree al contorno del polo produttivo.

Le nuove viabilità di circonvallazione poste l'una nella parte Nord del territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale e l'altra nella parte Ovest, dovranno essere corredate di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura, anche ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantenendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilita in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.

L'insediamento TUP2, configurandosi come polo produttivo principale, attrae addetti dal territorio e dagli altri centri: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. 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.

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.

L'insediamento TUP2 è pressoché monofunzionale, commerciale e produttivo e anche piccole previsioni di tipo residenziale già previste a completamento di un piccolo nucleo esistente nella parte nord-est vengono ridotte. La contiguità con il centro urbano di Perignano Casine Spinelli e la vicinanza con i centri urbani di Quattrostrade e di Lavaiano e del centro abitato di Ponsacco che assolvono alle funzioni di tipo residenziale, consentono peraltro la non periferizzazione di questa zona produttiva e commerciale.

Il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento TUP2 delle funzioni produttive e commerciali e di tutte le altre funzioni complementari come delineate all'art. 24 delle N.T.A. purché compatibili ambientalmente con le funzioni principali nell'ottica della multifunzionalità degli insediamenti.

Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a

favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero, come in parte già è stato fatto lungo la via provinciale livornese dove si attesta la maggior parte delle attività commerciali legate alla filiera del mobile. Tale asse strategico ha ancora necessità di essere migliorato sotto il profilo dell'arredo urbano, tuttavia anche le altre arterie principali, hanno necessità di essere migliorate dal punto di vista dell'arredo e della pedonalizzazione.

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, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.

Il nuovo P.O. dovrà prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.

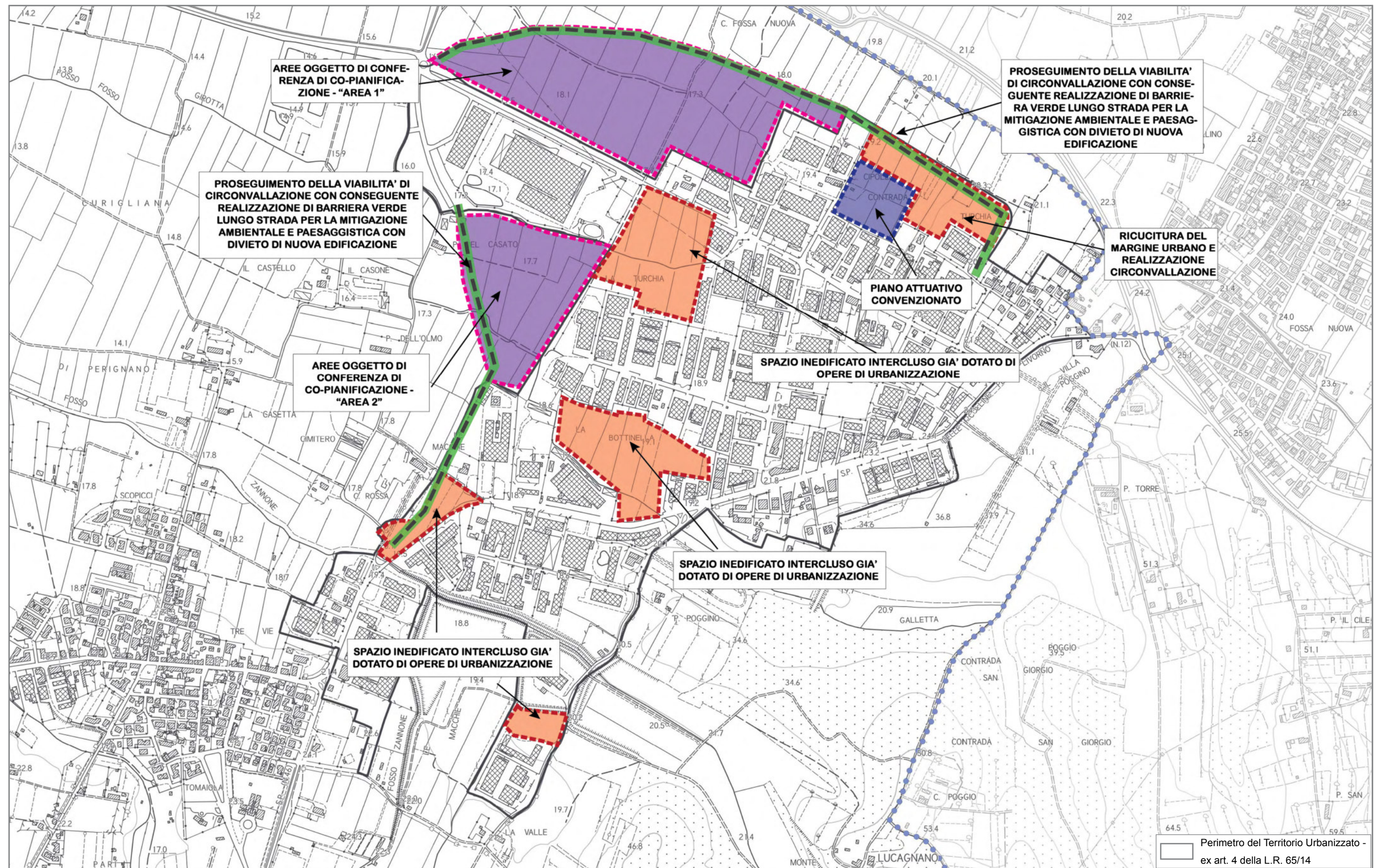
Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'insediamento produttivo sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R e riaggregate secondo l'articolazione di cui all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. deve favorire la compresenza all'interno dell'insediamento TUP2 delle funzioni produttive con le funzioni complementari compatibili ambientalmente con il produttivo-commerciale.

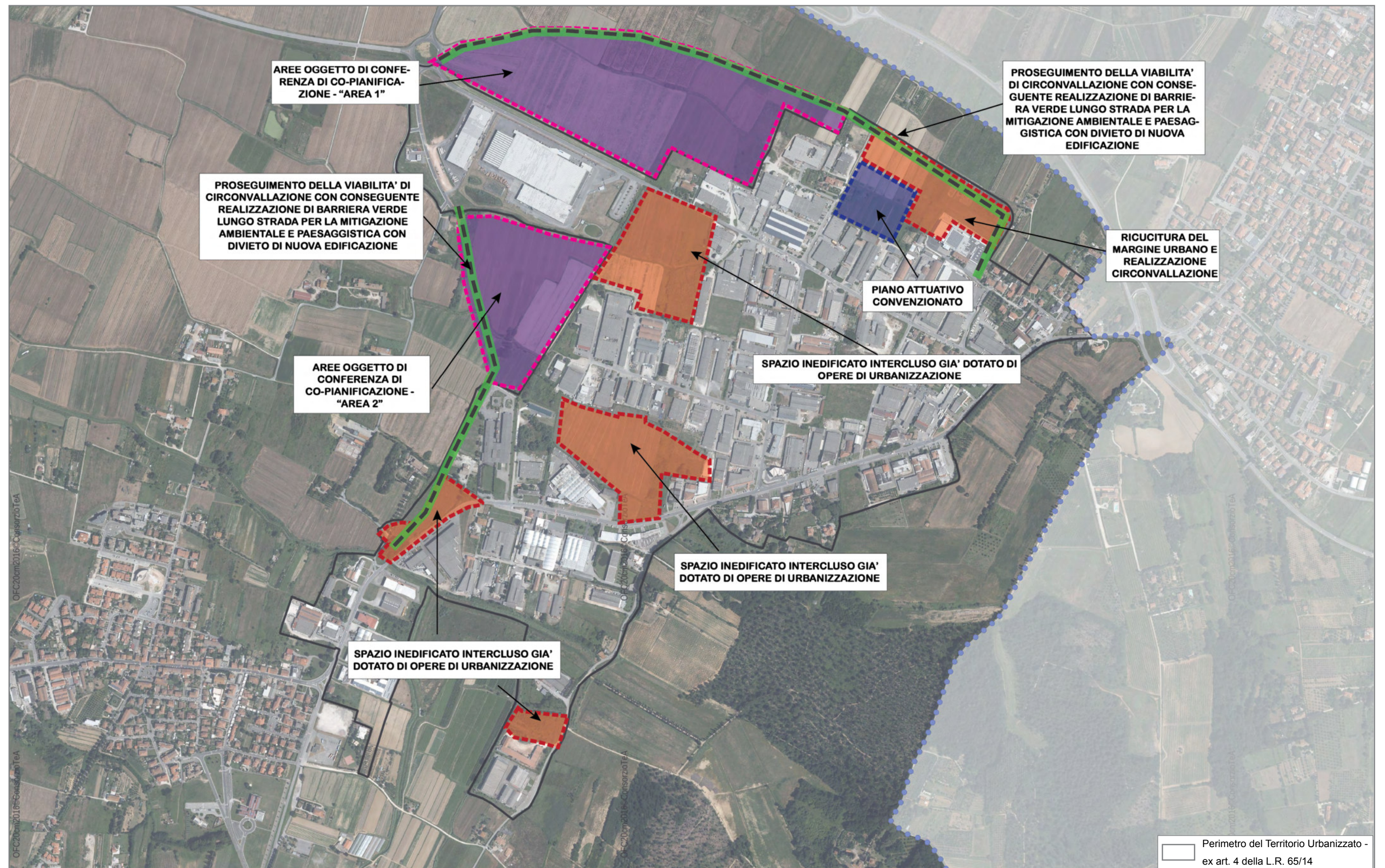
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata a mantenere nell'ambito del territorio urbanizzato TUP2 due aree poste ad ovest in prossimità di Via Sicilia e della strada di collegamento con lo svincolo della S.G.C., già pianificate con il precedente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e rimaste per il momento inattuato. Alla Conferenza hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, l'Unione Valdera, il Comune di Casciana Terme Lari.

La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere di seguito allegato.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata a mantenere nell'ambito del territorio urbanizzato dell'U.T.O.E. UP2 due aree poste ad ovest in prossimità di Via Sicilia e della strada di collegamento con lo svincolo della S.G.C., già pianificate con il precedente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e rimaste per il momento inattuate. Alla Conferenza hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, l'Unione Valdera, il Comune di Casciana Terme Lari. La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere di seguito allegato.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Nuovo Piano Strutturale - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 208255 del 20.04.2017

Verbale della riunione

Il giorno 05/05/2017, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del **Comune di Casciana Terme Lari**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, non è presente ma ha inviato un proprio contributo che si allega agli atti del presente verbale;

Per **l'Unione Valdera** invitata a presenziare alla Conferenza visti gli effetti territoriali sovra comunali derivanti dalle previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, sono presenti, senza facoltà di firma, i sigg.ri Massimo Parrini e Corrado Guidi;

Per il Comune di Casciana Terme Lari è presente il Sindaco Mirko Terreni;

Premessa

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato il procedimento del nuovo P.S. rispettivamente con DCC n° 69 del 19/12/2013 per il Comune di Lari e DCC n° 67 del 17/12/2013 per il Comune di Casciana Terme, antecedentemente alla fusione.

Il Comune Di Casciana Terme Lari, dopo aver proceduto all'integrazione del documento di Avvio del procedimento trasmesso a questo Ente con prot. reg. n. 112591 del 2.3.2017, ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con nota del 14.03.2017 (prot. reg. 0003934 del 23.03.2017) per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni, contenute dal P.S. e P.O. in oggetto in oggetto, che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni dei nuovi P.S. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
<http://www.regione.toscana.it>

1) Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situata nella parte nord-est del territorio comunale e con prevalente assetto produttivo-commerciale, ritenuta dal Comune strategica per l'intero ambito della Val d'Era. Il tutto in funzione del possibile potenziamento delle attività già ubicate nella zona, dell'eventuale loro riconversione verso altri tipi di produzione, e dell'edificazione di nuovi immobili sulle porzioni di territorio oggetto della presente conferenza di copianificazione. Il P.S., oltre ad incentivare la creazione di una A.P.E.A., contempla la contestuale dotazione delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari al sorgere delle nuove lottizzazioni.

Nello specifico tali aree sono interessate dalle seguenti previsioni:

- 1.a) un primo intervento (AREA 1) pianificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nella parte nord dell'U.T.O.E. UP2, con la realizzazione di 100.000 mq di SUL da destinarsi per l'80% ad attività industriale ed artigianale e per il restante 20% a commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.
- 1.b) sempre all'interno della medesima U.T.O.E. UP2 di Perignano ed in prossimità con il precedente, un altro intervento che prevede la realizzazione di 30.000 mq di SUL (AREA 2), ripartiti per il 90% con funzioni artigianali e industriali e per il 10% direzionale e turistico ricettivo.

2) Un'area, definita Inseadimento Minore IP1 "Crossodromo", ubicata in prossimità dell'appendice nord del territorio comunale all'interno del "sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". Questa è destinata, su iniziativa dei privati che dispongono dei terreni, ad ospitare un'attività ricreativo-sportiva di motocross, con la conseguente previsione di movimenti di terra per la realizzazione del circuito e la realizzazione di alcuni locali e zone di servizio (officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta per totali 2.000 mq. di SUL).

Rilievi

In relazione alla previsione 1) si rileva che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. UP2 già esistono aree non edificate ed è pertanto necessario motivare l'esigenza di consumo di nuovo suolo a fronte della possibilità di poter ricondurre quota parte di quanto ipotizzato dal nuovo Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato stesso, ovvero la possibilità di procedere al riutilizzo di insediamenti ed infrastrutture esistenti, così come indicato espressamente dall'art. 25 della L.R. 65/2014, c. 5.

In merito alle aree della medesima U.T.O.E. UP2 si rileva che:

- a) là dove si prevede un dimensionamento pari a 100.000 mq di SUL è opportuno verificare la possibilità che parte di tale dimensionamento sia collocato internamente al territorio urbanizzato nelle aree che risultano attualmente libere.
- b) per l'area con una previsione di 30.000 mq di SUL, si può considerare favorevolmente la previsione stessa a condizione che siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti.

Circa la previsione 2), questa è ubicata in una zona non soggetta a vincoli paesaggistici e con a nord la zona di stoccaggio industriale di Gello, nel Comune di Pontedera. Per il nuovo impianto, oltre all'autonomia energetica, viene prevista anche la piantumazione di alberi d'alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'attività prevista e la regimazione e raccolta delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del circuito). Nella relazione si specifica inoltre che, in caso di cessazione dell'attività, l'area dovrà tornare all'originaria destinazione agricola.

I rappresentanti del Comune di Casciana Terme Lari evidenziano come gli ampliamenti dell'area produttiva di Perignano, con particolare riferimento all'area UP2 costituiscano una previsione di carattere strategico, volta al potenziamento delle attività, non solo di livello comunale ma anche sovra comunale. L'area non è solo destinata al potenziamento e riqualificazione delle attività produttive esistenti, ma anche alla ricollocazione di attività esistenti impropriamente localizzate o esterne al territorio urbanizzato. Peraltro il consumo di nuovo suolo dovuto alla nuova area produttiva oggetto dell'esame della conferenza, è stato controbilanciato dalla eliminazione riduzione di ulteriori previsioni di aree produttive diffuse nel territorio comunale.

Per quanto riguarda la possibilità di ricollocazione di parte del dimensionamento in aree interne al territorio urbanizzato, i rappresentanti del Comune fanno presente come tali aree (alcune delle quali già convenzionate) non risultino comunque disponibili o sufficienti allo sviluppo dell'insediamento.

I rappresentanti dell'Unione Valdera confermano il valore strategico e sovra comunale dell'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, derivante da pregresse forme di collaborazione intercomunale che hanno già generato infrastrutture adeguate al possibile ampliamento. Dichiarano, inoltre, che tali previsioni possono essere considerate anticipatrici dei contenuti del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità (prot. reg. 210262 del 21.04.2017), allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, allegato al presente verbale e pervenuto in data odierna;

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

Conclusioni

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

- In relazione alle aree di ampliamento dell'area produttiva di Perignano: per l'area UP2 - Area 2 siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti e siano previste opportune fasce di mitigazione paesaggistica. Per l'area UP2-Area 1 anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione del paesaggio allegato al presente verbale, siano definite dal P.S. opportune prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola
- In relazione alla previsione IP1 sia definito nel P.S. uno specifico indirizzo per il P.O. volto a prevedere che il Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
05.05.2017 12:07:57 CEST

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari




TERRENI MIRKO
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI/002117740502
Sindaco
05.05.2017 12:05:33 CEST

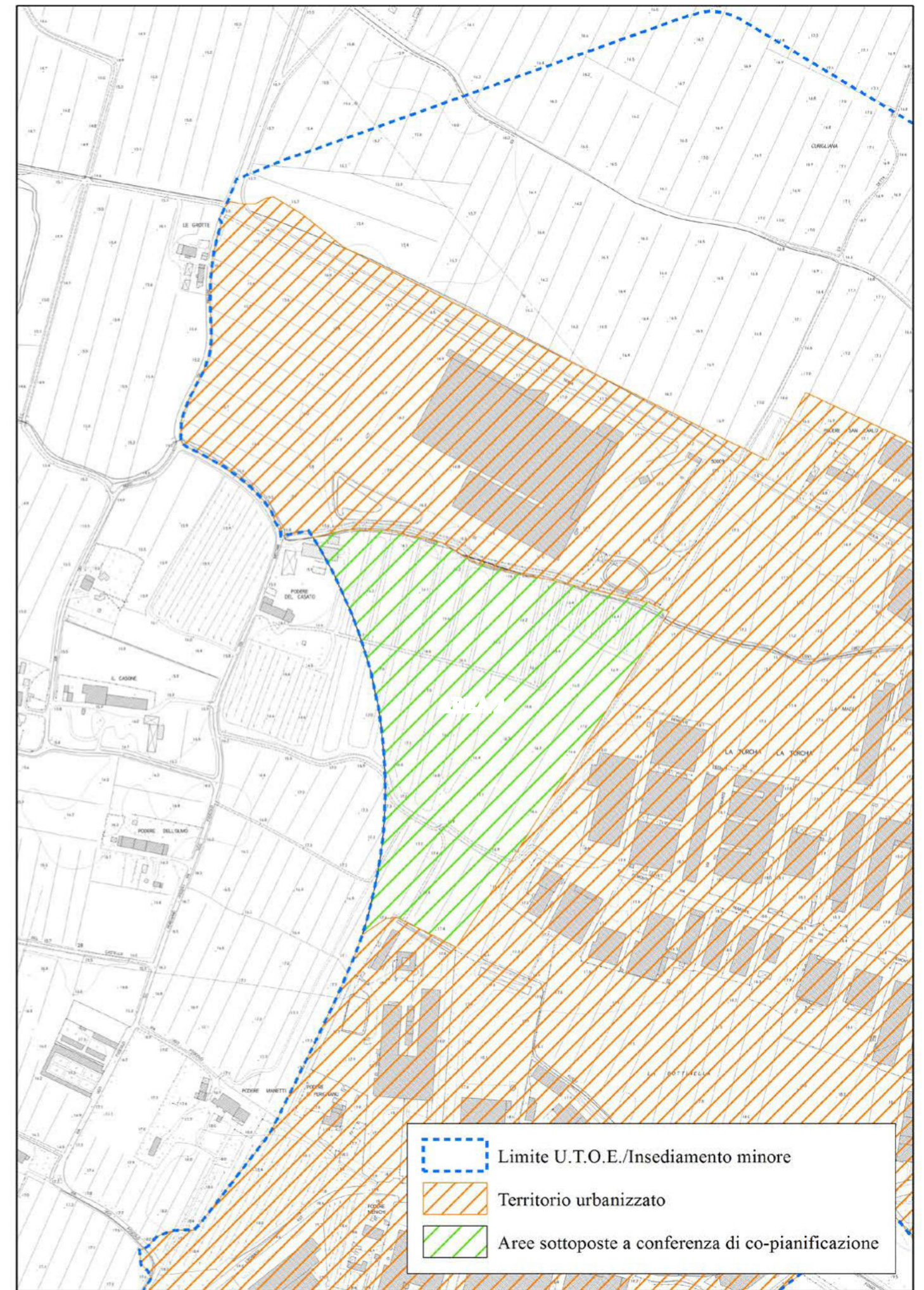
PONSACCO

AREA 1

PONSACCO

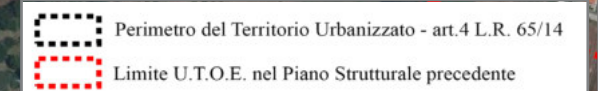
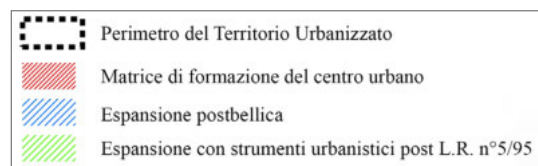
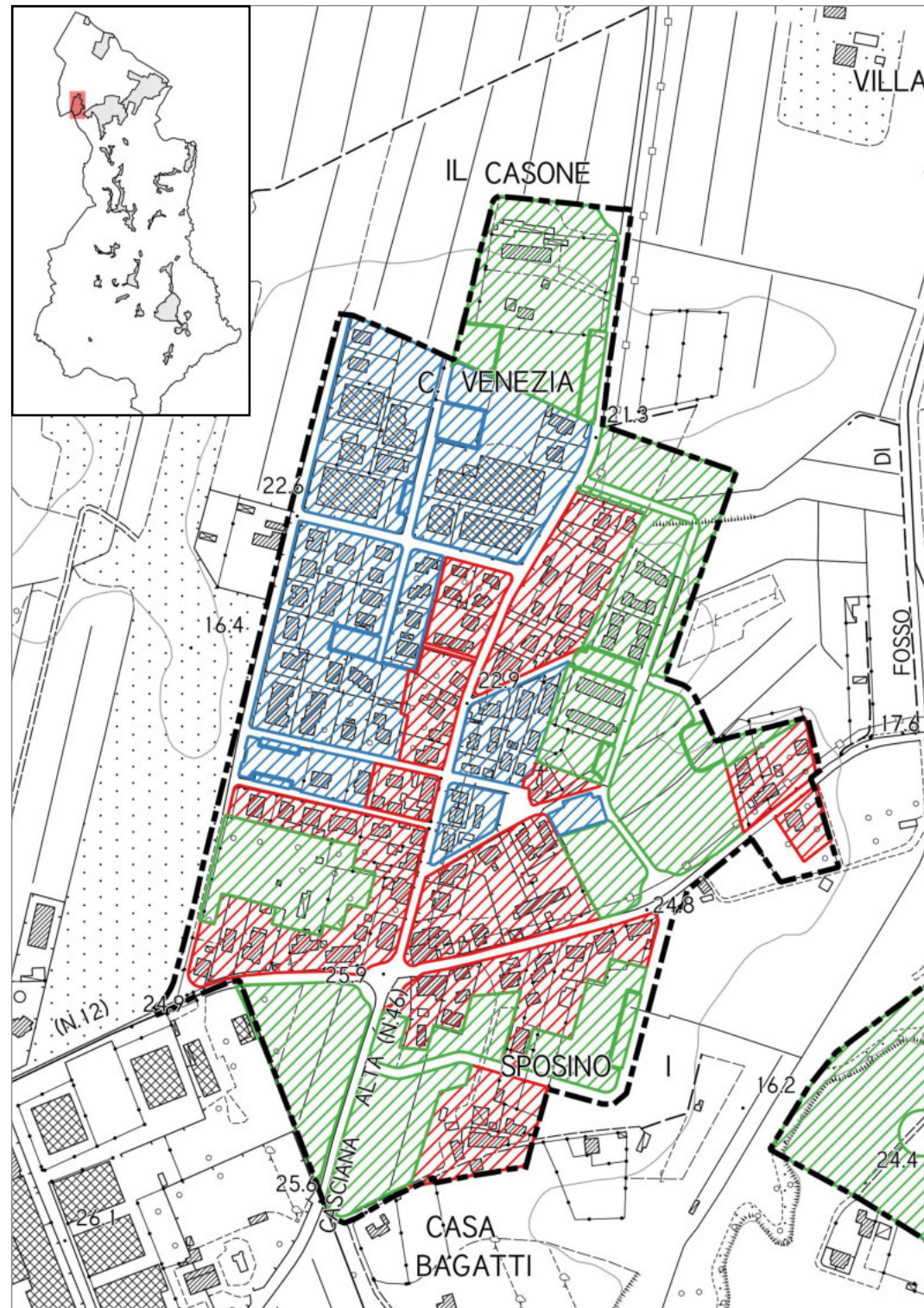
AREA 1

-  Limite U.T.O.E./Insediamento minore
-  Territorio urbanizzato
-  Aree sottoposte a conferenza di co-pianificazione



DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è costituito dal centro abitato di Quattrostrate. 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. 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 sud-ovest prospiciente l'incrocio delle Quattrostrate è attualmente inutilizzato.



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Quattrostrade due Morfotipi insediativi:

- TR5 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto puntiforme;
- TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il Morfotipo TR6 e introduce, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, il Morfotipo TR2 e il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS1.

Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Quattro Strade sono il:

- **TR2 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto”**
- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste”;**
- **TPS1 “TESSUTI DELLA CITTA’ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”.**

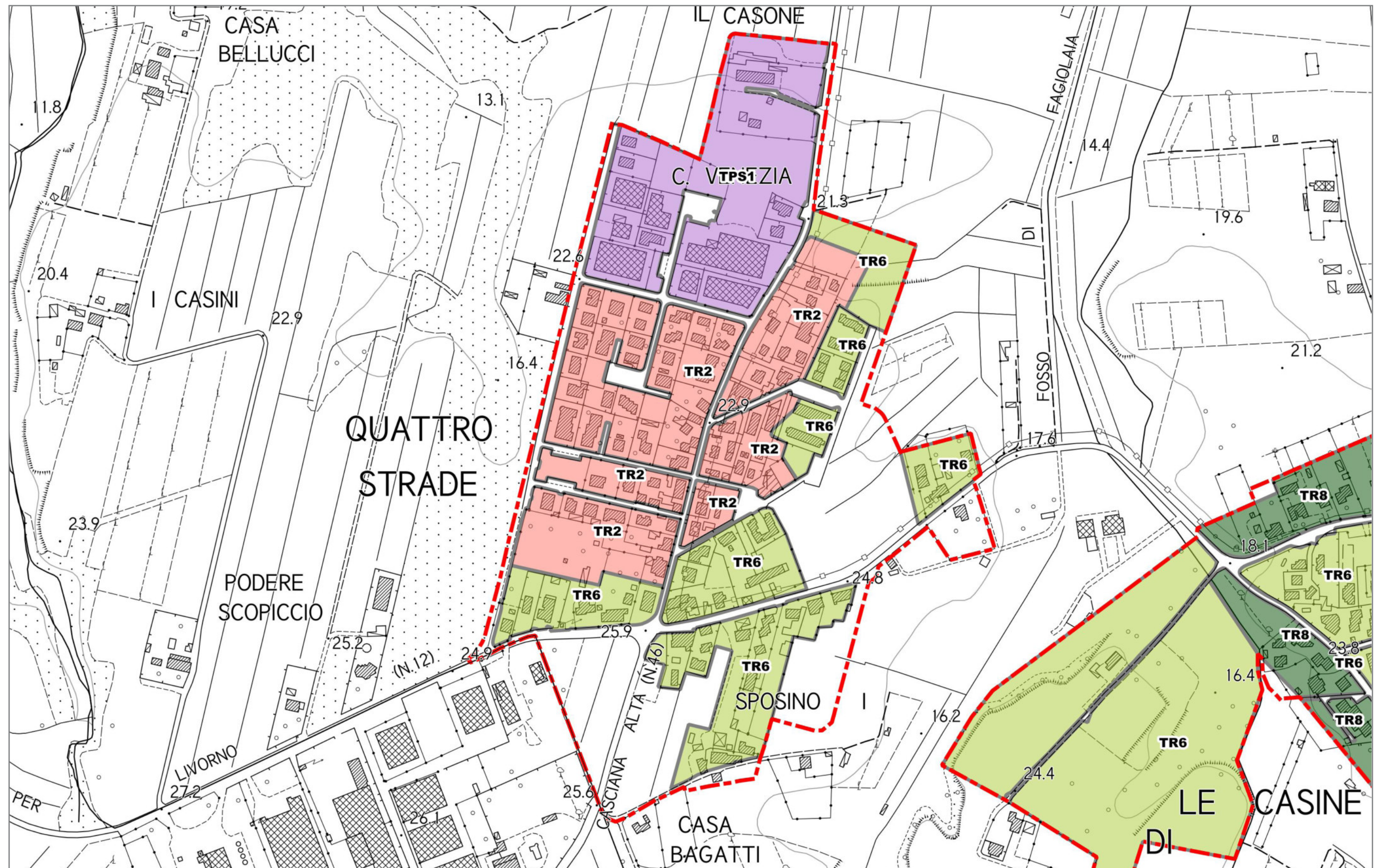
Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP3):
 - Definire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
 - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
 - Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP3):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni

ambientali;

- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA);
- TPS1: Riqualificare le strade mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP3):
 - Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
 - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
 - Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
 - Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
 - Attrezzare ecologicamente le aree produttivo/commerciali-direzionali (APEA);
 - Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUP3, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. Le maggiori criticità sono dovute al fatto di essere collocato in corrispondenza di intersezioni stradali importanti, che se da un lato hanno rappresentato occasioni di sviluppo e ragione della formazione del borgo, dall'altro la pianificazione degli strumenti di prima generazione non hanno risolto le criticità evidenziate, essendo fortemente caratterizzati da modalità attuative caratterizzate da interventi diretti dove gli spazi pubblici e le centralità urbane, quand'anche previste, sono rimaste inattuato.

Il primo P.S. e il successivo R.U. hanno cercato di ovviare a tali carenze definendo una forma e dei limiti urbani che nell'esaltare la caratteristica di formazione del centro (quattro strade/quattro quadranti) ne riducessero anche le criticità aumentando gli spazi pubblici e le centralità urbane oltre alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto alla edificazione vera e propria attraverso l'uso dei piani attuativi convenzionati e la perequazione urbanistica.

Lo stato di attuazione del R.U. ha parzialmente confermato la correttezza della impostazione pianificatoria del primo P.S. e del RU 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 nuovo P.S. 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.

Nella parte sud-ovest a confine con il Comune di Crespina si mantiene il limite precedente, in particolare per consentire la realizzazione di una intersezione a rotatoria spostata verso sudovest per ragioni di sicurezza e funzionalità, all'interno di tale area la futura pianificazione urbanistica non potrà prevedere nessuna previsione a scopi edificatori. Nel primo P.S. e RU 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.

Nella parte nord-est viene ridotto il limite urbano in quanto non vi è necessità di prevedere impianti sportivi nel Centro urbano di Quattro Strade, ma con l'intento comunque sopra descritto di far divenire questa parte come fulcro centrale del quartiere.

Il nuovo P.O. dovrà favorire anche attraverso tipologie d'intervento convenzionato una ricomposizione unitaria dei

tessuti edilizi dei comparti in cui si suddivide Quattrostrade.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi, da attuare attraverso interventi convenzionati e perequati.

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 del centro urbano; 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.

Nella realizzazione sia della nuova strada di circonvallazione nella parte Sud-Est del territorio urbanizzato di Quattro Strade, che quella posta a Nord-Ovest, le stesse dovranno essere corredate di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura, anche ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantenendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilita in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità.

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 dell'insediamento una composizione architettonica 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, visto che Quattro Strade ha necessità di migliorare la sua forma di centro urbano. Il nuovo P.O. e gli altri atti di governo del territorio dovranno prevedere la riqualificazione dei fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un limite urbano capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

Nella definizione dei limiti urbani si dovranno prevedere interventi di mitigazione paesaggistica implementando occasioni di permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorando i fronti urbani verso lo spazio agricolo, anche con la previsione di percorsi di connessione con fasce alberate con il territorio aperto.

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. Il centro urbano TUP3 si configura come centro urbano minore di pianura ed ospita solo i servizi di base anche per il territorio aperto circostante: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centro

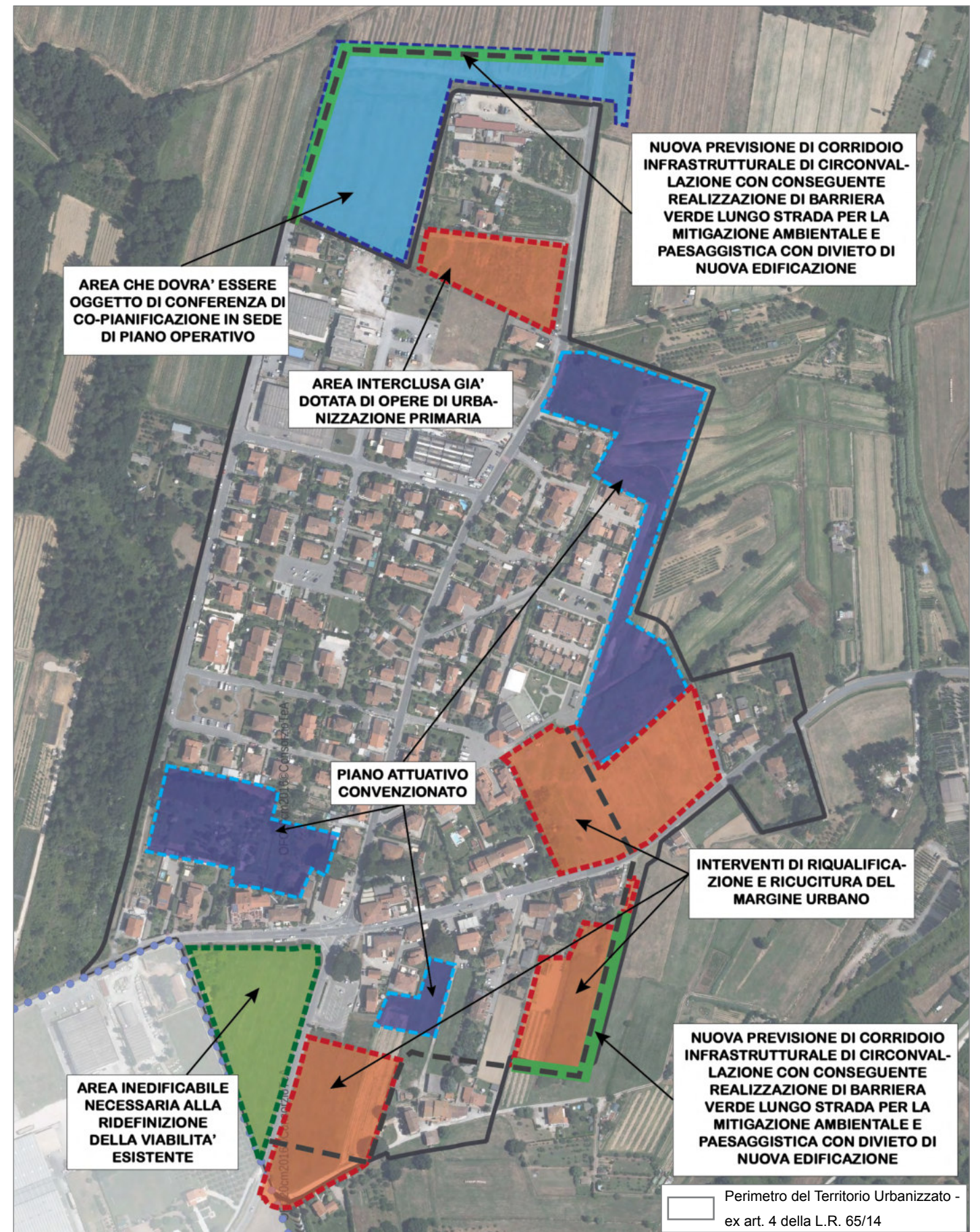
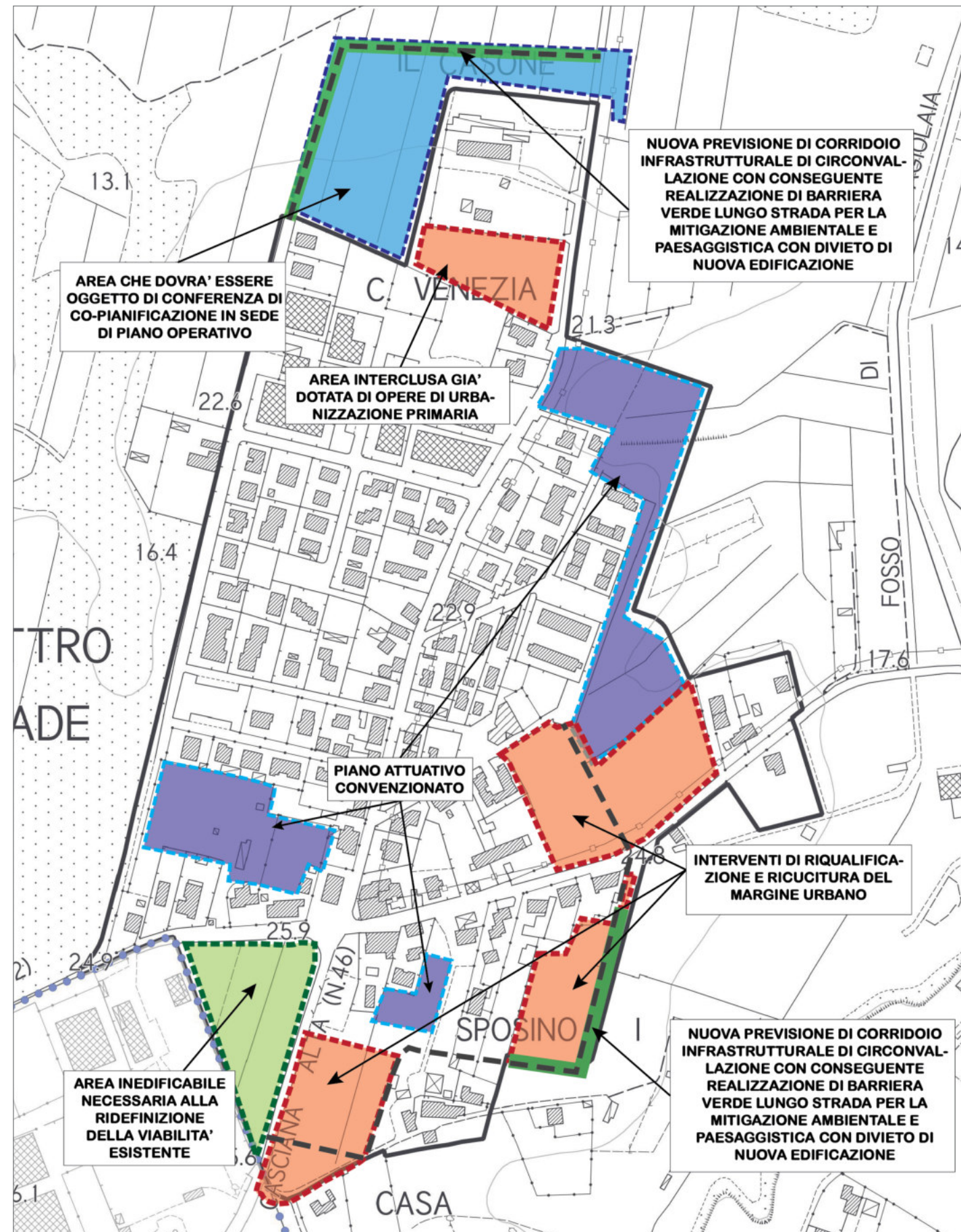
maggiore di Perignano al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/privato (Progetti Unitari Convenzionati e/o Piani Attuativi convenzionati) al fine di poter effettuare le opere

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP3 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.



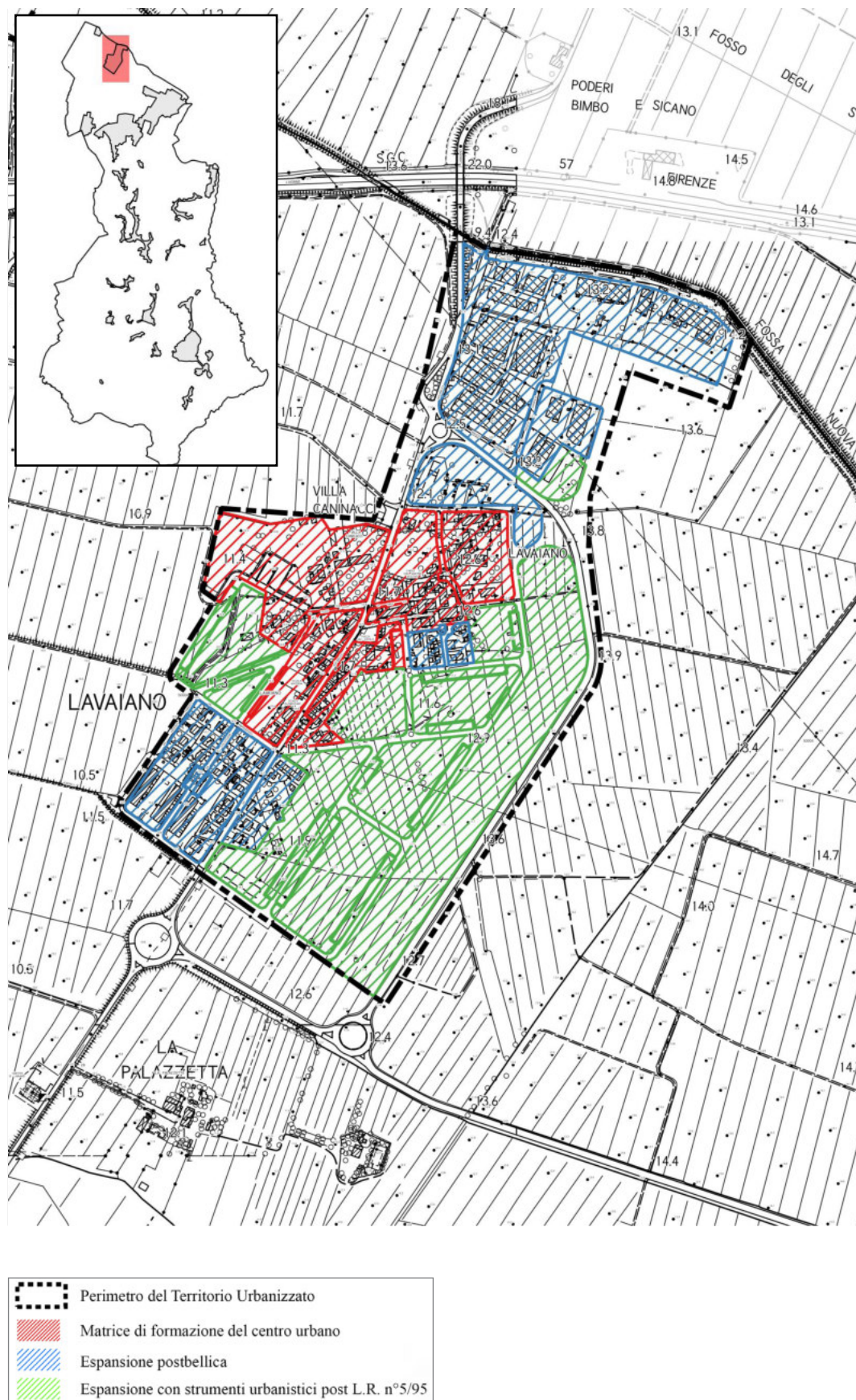
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

IL centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è collocato nella parte nord del Comune a confine con il territorio di Pontedera . Esso è attraversato centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattrotrade dove incontra la Via Livornese SP 12. Esso 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.

Il Centro urbano è delimitato 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 del centro urbano (già definita U.T.O.E. nel P.S. 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.



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Lavaiano due Morfotipi insediativi:

- TR5 -TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto puntiforme;
- TPS1- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo TPS1 e introduce, in luogo del TR5, morfotipo non ritenuto appropriato, il morfotipo TR4, e il morfotipo TR6.

Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Lavaiano sono il:

- **TR2 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto”;**
- **TR4 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata”;**
- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste”;**
- **TPS1 “TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”.**

Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

- TR2: Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP4):
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico;
 - Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR4: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP4):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi

della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);

- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);

- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;

- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).

• TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP4):

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

- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;

- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;

- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate)

- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata

- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione

(APEA)

• TPS1: Riqualificare le strademerco e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP4):

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;

- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;

- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA);

- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUP4, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. L'obiettivo del primo P.S. era quello di dare una razionale forma urbana ad un piccolo nucleo sorto lungo un asse viario assai transitato collegante Pontedera con la SP 12 e il sud della Valdera; l'assetto previsto dal RU in attuazione del P.S. vigente ha consentito di superare la criticità da traffico interno al centro urbano dando una forma compiuta e definitiva al centro urbano prevedendo luoghi centrali e identitari; pertanto, anche se le previsioni sono solo parzialmente attuate, l'impianto dell'insediamento all'interno dei nuovi assi viari est e sud viene confermato dal nuovo P.S., salvo rivedere l'attuazione per fasi organiche successive nell'ambito dei piani operativi futuri. La maggiore criticità era anni fa determinata dalla presenza all'interno del centro urbano di una strada di collegamento Pontedera-Gello con la SP 12, Perignano, Crespina, assai transitata; tale criticità è stata risolta con la realizzazione della circonvallazione est; permangono altre criticità dovute alla disomogeneità/disorganicità dei tessuti edilizi e alla inadeguatezza degli spazi pubblici.

E' 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 RU di Pontedera: essa è molto importante al fine di sostituire l'attuale antica strada di collegamento Lavaiano-Gello, molto 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.

Nella parte nord, a sud della FI-PI-LI, la piccola zona artigianale che il primo P.S. 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 nuovo P.S., in considerazione della presenza poco lontana dell'insediamento produttivo 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.

In corrispondenza dell'ingresso nord di Lavaiano dovrà essere rivista l'attuale intersezione con la previsione di una rotonda 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

nuovo P.S. prevede fra la SGC e le aree di stoccaggio poste nel Comune di Pontedera.

Il RU vigente in linea con il primo P.S. ha disegnato nuove centralità urbane, piazze e spazi per attrezzature pubbliche, in parte attuate ed in parte da attuare. Il nuovo P.S. intende confermare tale principio confermando anche con modifiche all'interno del nuovo P.O. la necessità di dare forma urbana a questo borgo di pianura, che per quanto minore riveste una importanza anche per la sua ubicazione all'interno del sistema insediativo policentrico comunale.

In considerazione del fatto che la previsione per questo centro è conseguente al citato accordo di programma degli anni '90 con il Comune di Pontedera per il trasferimento dell'aeroporto presente nell'area Piaggio, che non ha poi trovato seguito, il limite urbano est del centro urbano è determinato dalla circonvallazione prevista e attuata in quella occasione; tuttavia già il primo P.S. e il successivo RU avevano previsto una larga fascia di verde pubblico fra la circonvallazione e l'abitato interno anche con finalità di mitigazione ambientale e paesaggistica; tale scelta rimane anche nel nuovo P.S. o come verde pubblico o come aree agricole periurbane interne al territorio urbanizzato con le stesse finalità.

Il centro urbano di Lavaiano ricomprende al proprio interno quote di edilizia sociale e altre sono in programma.

Il nuovo P.O. dovrà ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

Il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato, come del resto già previsto nel RU vigente, una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi, sia per altezza dei fabbricati che per tipologia degli stessi, evitando soluzioni fuori scala.

Ogni intervento nuovo di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; 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.

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 dell'insediamento una composizione architettonica armonica anche se diversificata. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, 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.

Il centro urbano TUP4 si configura come centro urbano di pianura minore ed ospita solo i servizi di base anche per il territorio aperto circostante: in tale ottica devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con il centro maggiore di Perignano al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere

architettoniche dagli spazi pubblici.

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.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



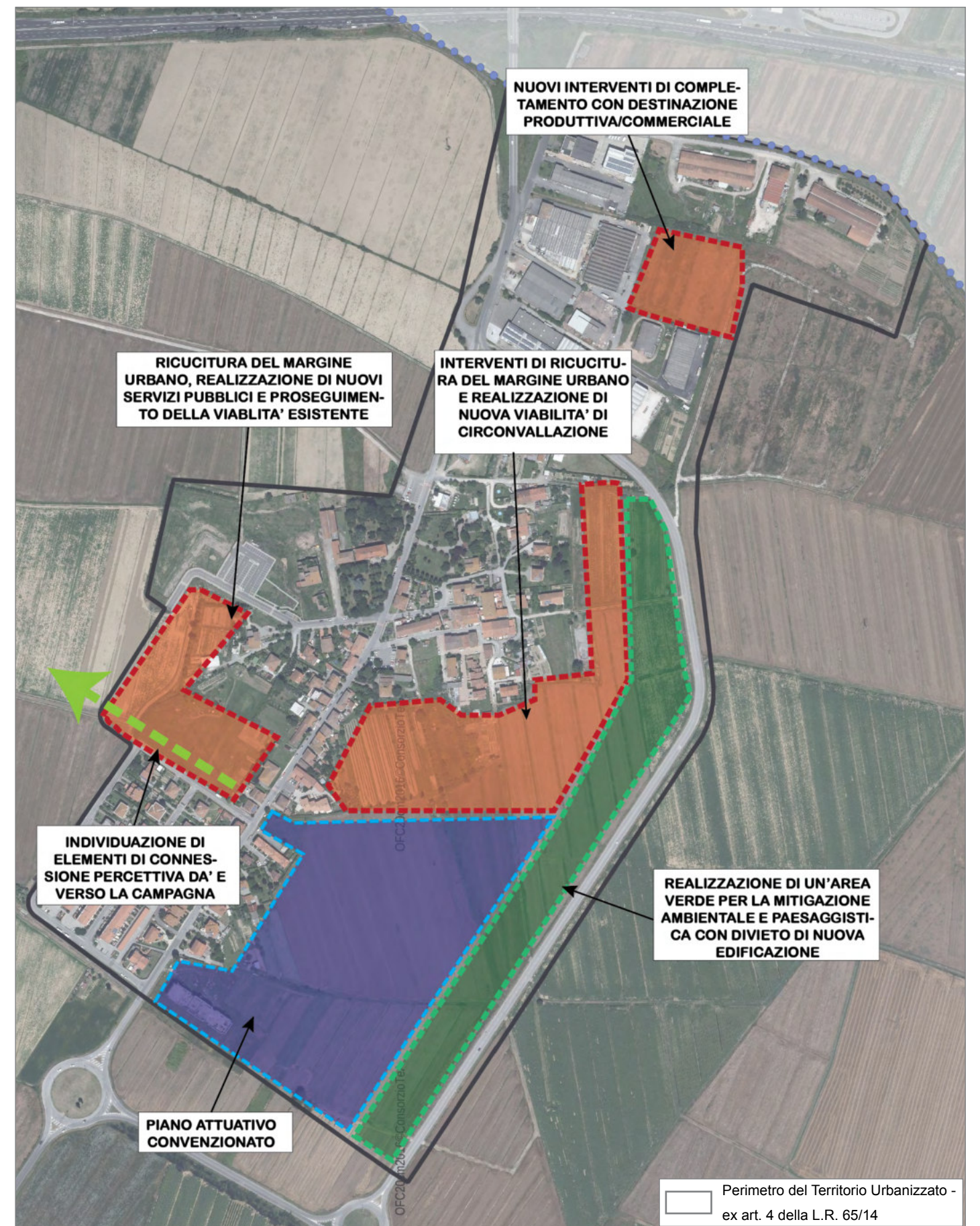
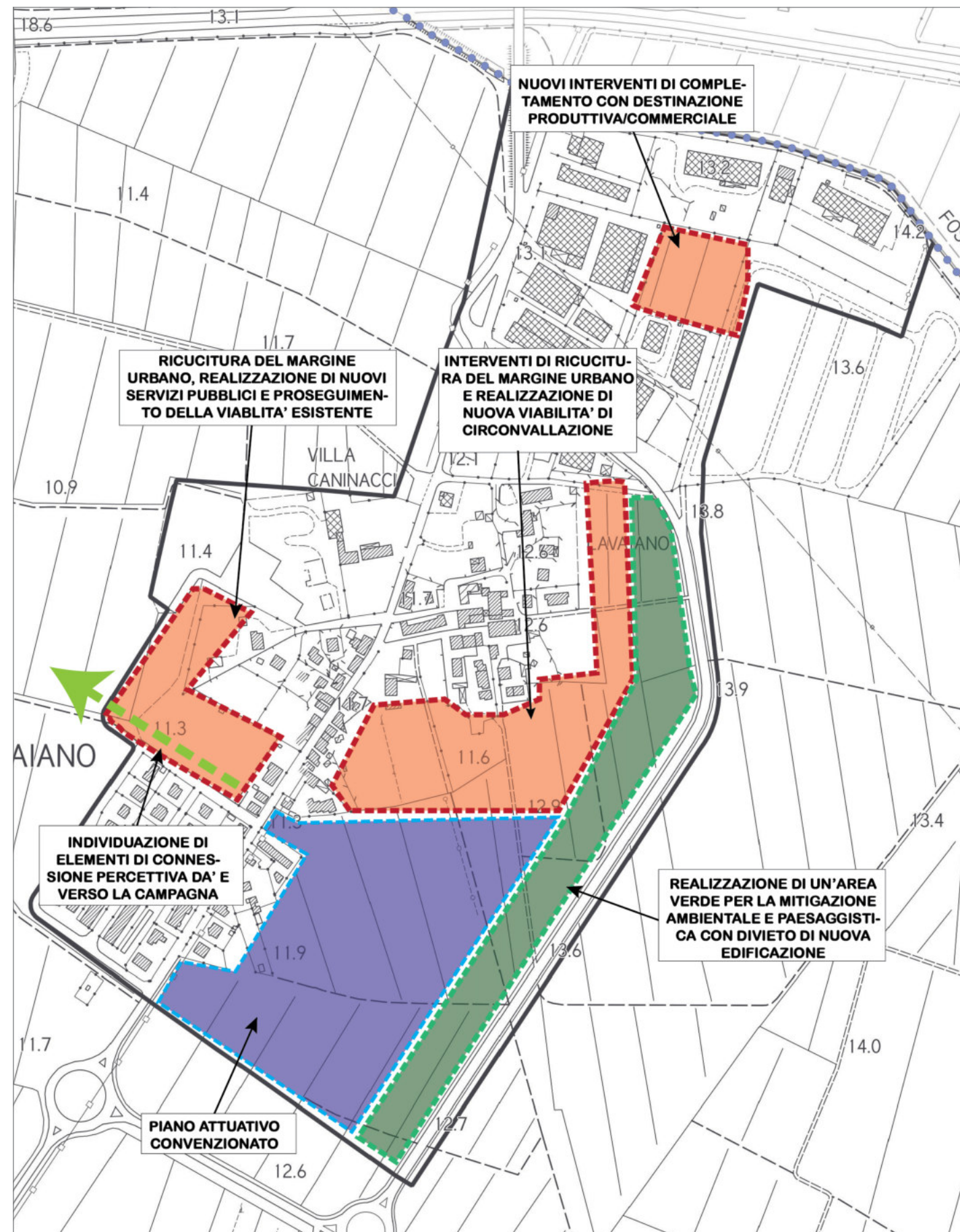
Pur essendo la definizione di limiti urbani certi fra città e campagna, trattandosi di un centro urbano inserito nel sub sistema agricolo della piana dell'Arno è importante mantenere elementi di permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica).

Nella parte Ovest dell'insediamento, le previsioni tese a ricucire i margini urbani dovranno lasciare varchi verso la campagna tali da favorire la percettibilità pubblica del paesaggio rurale della pianura e al tempo stesso mantenere connessioni verdi con funzioni ecologiche con il territorio rurale.

Il P.O. dovrà prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

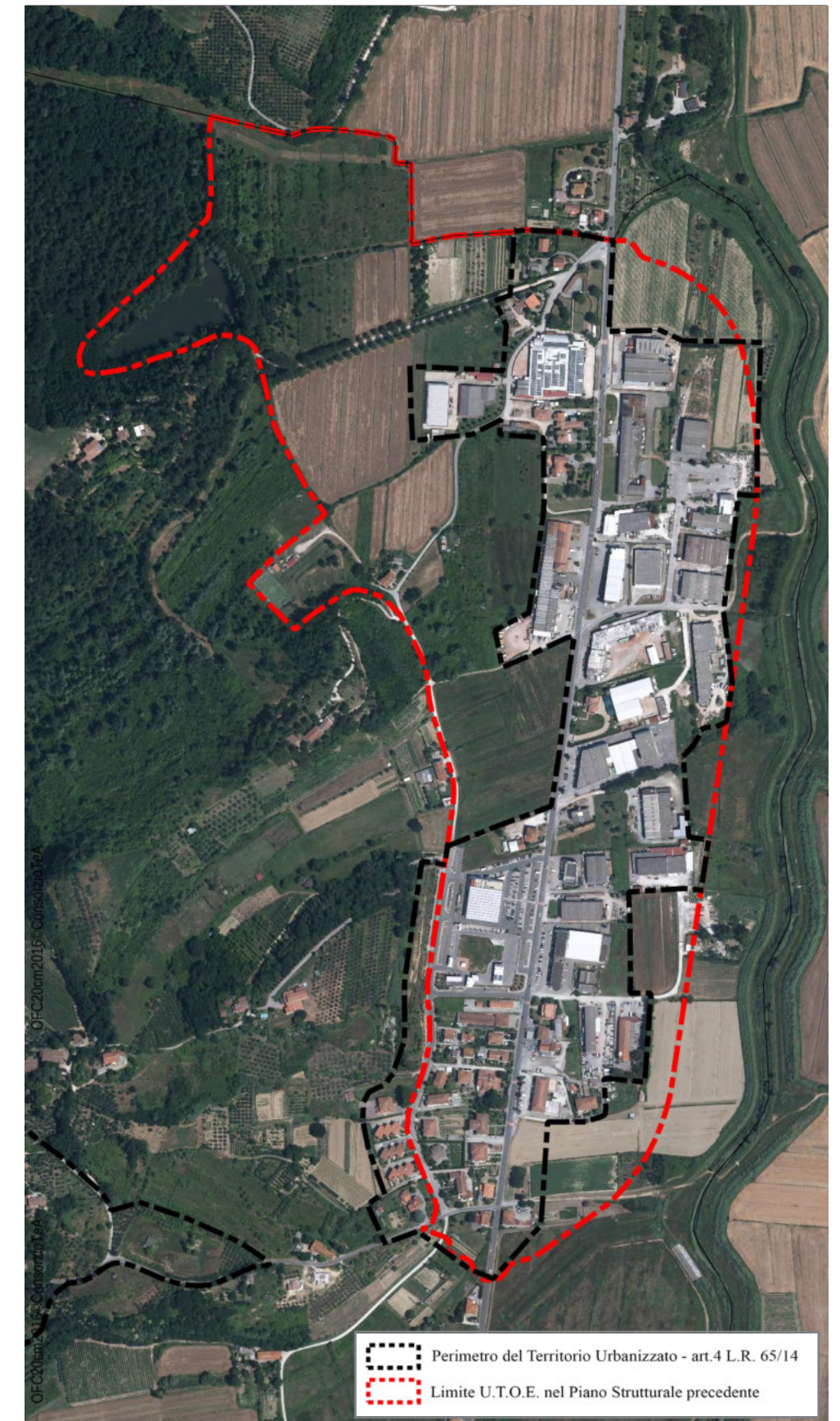
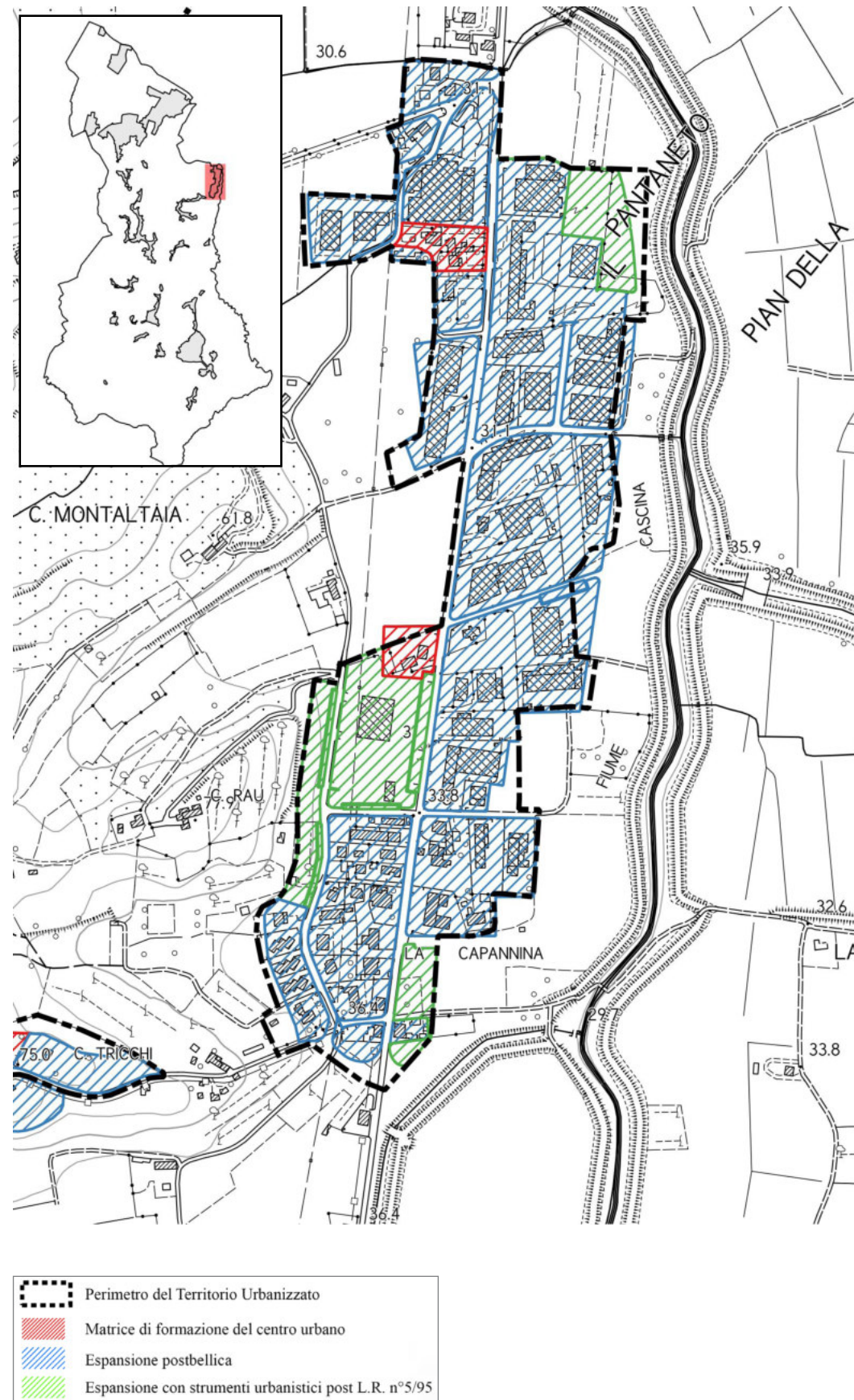
Attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive presenti nel borgo incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUP4 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.



DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento de La Capannina fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fiume Cascina, è collocato 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. Esso 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, insediamento di Prunetta TUP6, assolve alle stesse funzioni e deve essere analizzata in modo sinergico con essa: in presenza di un'unica entità comunale anche negli anni precedenti non sarebbero sorte due realtà produttive e commerciali simili a così poca distanza; probabilmente il Centro urbano de La Capannina avrebbe assolto ampiamente alle funzioni di ambedue. 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.



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro produttivo commerciale di la Capannina un Morfotipo insediativo:

- TPS1- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il Morfotipo insediativo TPS1 e introduce anche il morfotipo TR6. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano questo centro abitato sono il:

- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste”;**
- **TPS1 “TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”.**

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

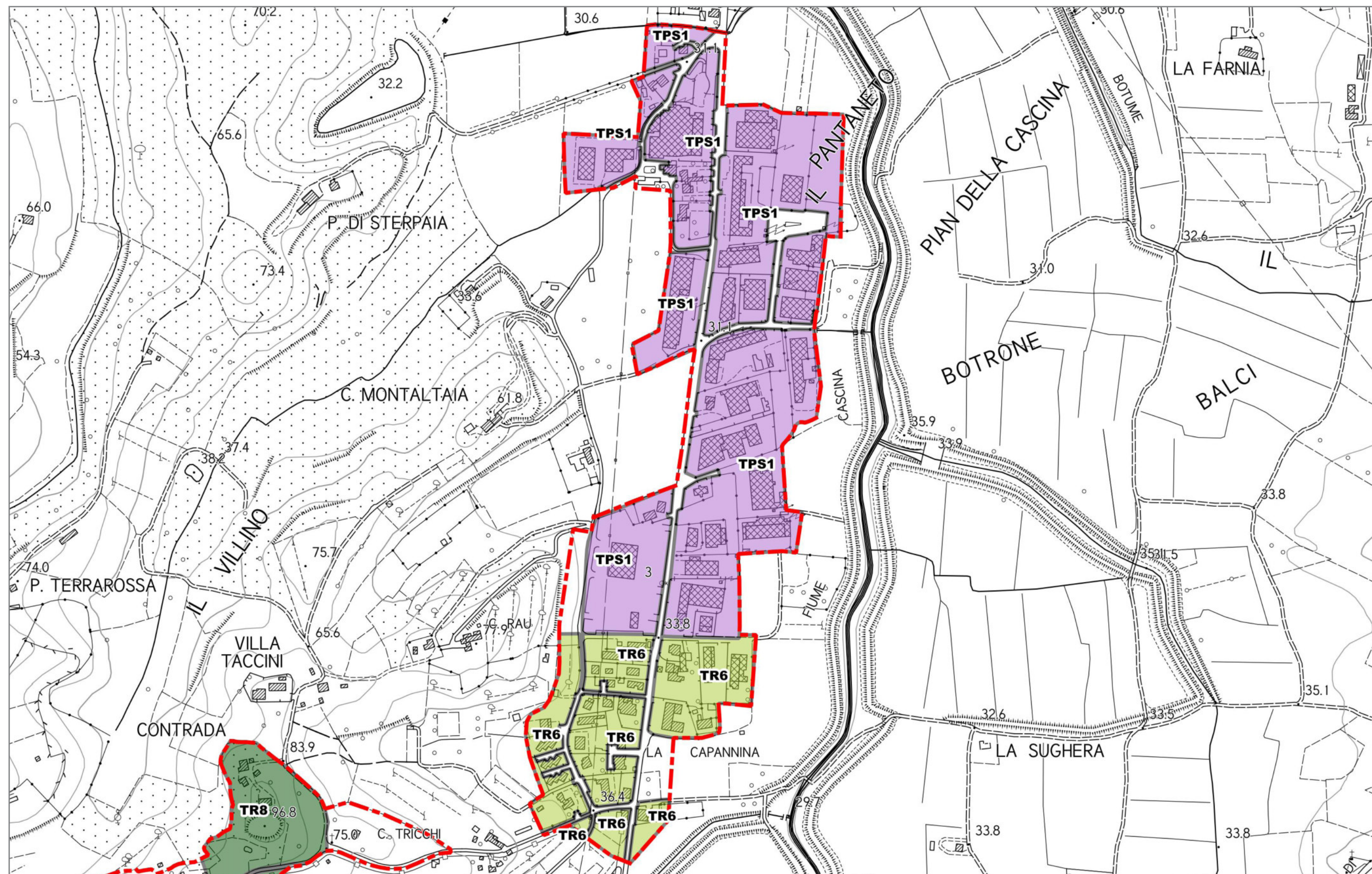
- TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP5):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
 - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione

(APEA).

• TPS1: Riquilibrare le strade mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP5):

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

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUP5, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. Il nuovo P.S. conferma 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.

La maggiore criticità è determinata dalle problematiche idrauliche presenti nell'area, che hanno portato nel corso degli anni a prevedere e a realizzare una cassa di espansione del fiume Cascina; la seconda criticità è determinata dal fatto che l'insediamento è attraversato dalla SP 13 del Commercio, che da un lato ha rappresentato la ragione dello sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso di tale insediamento ma al tempo stesso ha determinato anche problematiche e pericolosità da traffico. A tale scopo il primo P.S. e il RU vigente avevano previsto una strada di circonvallazione ad est fra il fiume Cascina e l'insediamento che avrebbe avuto anche la funzione di limite urbano. Oggi tale arteria non è più realizzabile per ragioni idrauliche. Inoltre il borgo ha ancora necessità di essere definito nella sua forma urbana compiuta, ipotesi contenuta negli strumenti urbanistici vigenti, ma ancora in parte da attuare. Il centro urbano TUP5 ha un carattere polifunzionale con prevalenza del commerciale e produttivo ed una parte a sud di residenziale. Il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento 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: le funzioni residenziali vengono limitate a quelle esistenti e/o già previste, vicine all'abitato di Ripoli nella parte collinare.

Obiettivo del nuovo P.S. è quello di attrarre in questo centro urbano le iniziative produttive e commerciali di questa parte di territorio, compreso eventuali trasferimenti dall'insediamento 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.

Il nuovo P.O. dovrà favorire attraverso tipologie d'intervento convenzionato, come del resto già previsto nel RU vigente, un completamento della parte ad ovest della SP13 e una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi nella parte est in armonia sia per altezza dei fabbricati che per tipologia degli stessi.

Ogni intervento nuovo di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. e concordata con gli enti

gestori dei servizi stessi.

Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; 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.

Il nuovo P.O. dovrà perseguire soprattutto lungo la viabilità principale un carattere architettonico unitario dal punto di vista tipologico, delle tinteggiature, degli arredi, delle insegne e soprattutto con fasce di verde e percorsi pedonali e ciclabili. 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.

Sul lato est dell'insediamento in prossimità del fiume Cascina dovranno pertanto essere evitate previsioni urbanistiche oltre quelle già in essere e attuate.

Il lato est in particolare dovrà essere curato nella definizione del margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

In caso di manufatti produttivi dismessi, si dovranno riutilizzare i volumi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica, anche con trasferimenti volumetrici se possibili. La criticità determinata dalla viabilità di attraversamento dovrà essere mitigata con opere stradali (rotatorie, piste ciclabili e percorsi sicuri)

Se possibile è necessario incentivare interventi anche parziali di tipo APEA: è opportuno che sui manufatti produttivi si sperimentino e strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

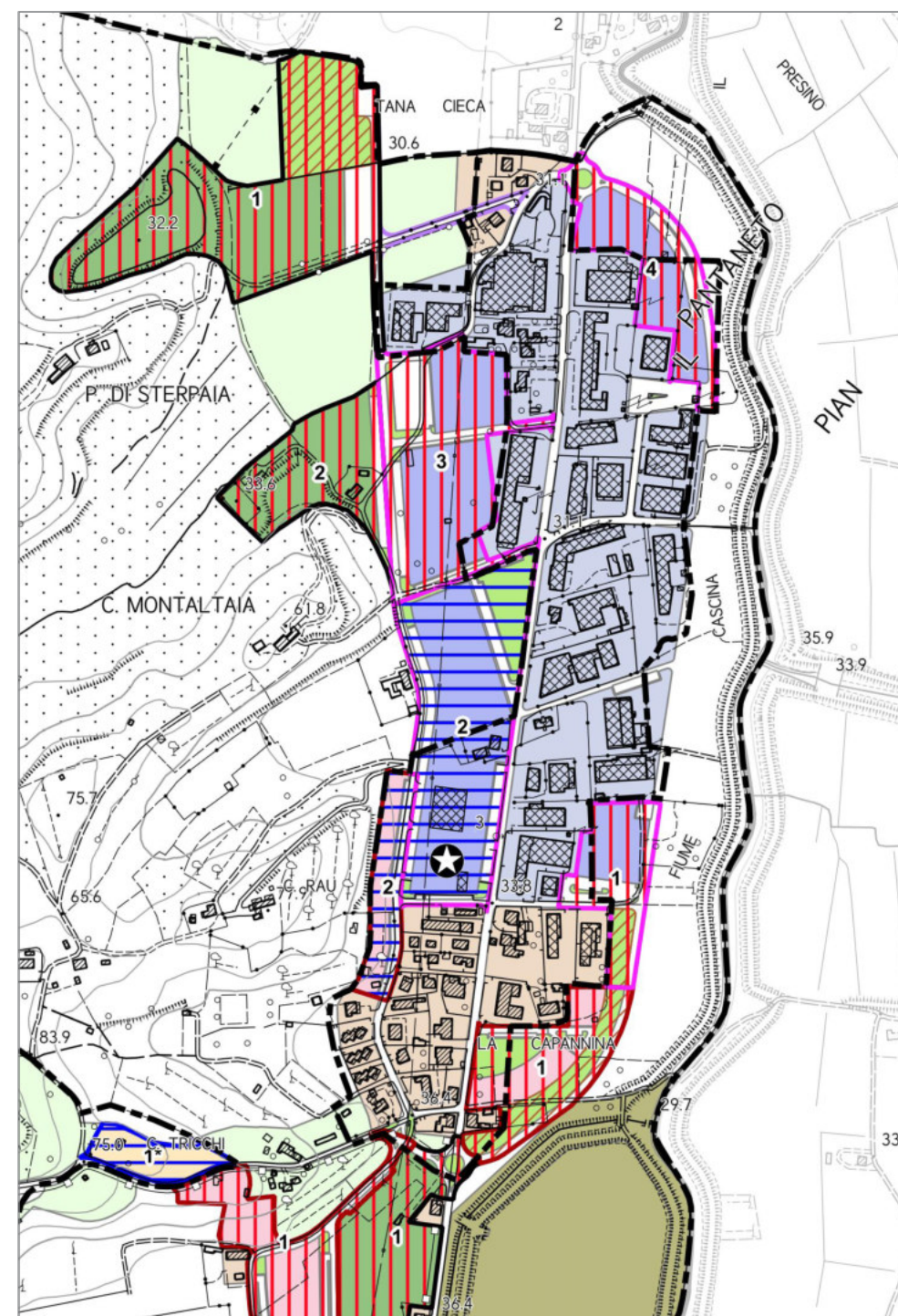
IL centro urbano si configura come centro urbano di pianura minore a carattere commerciale e di servizio, per cui devono essere facilitati i collegamenti anche ciclabili con i centri maggiori di Casciana Terme e di Perignano e con Cevoli Ripoli al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

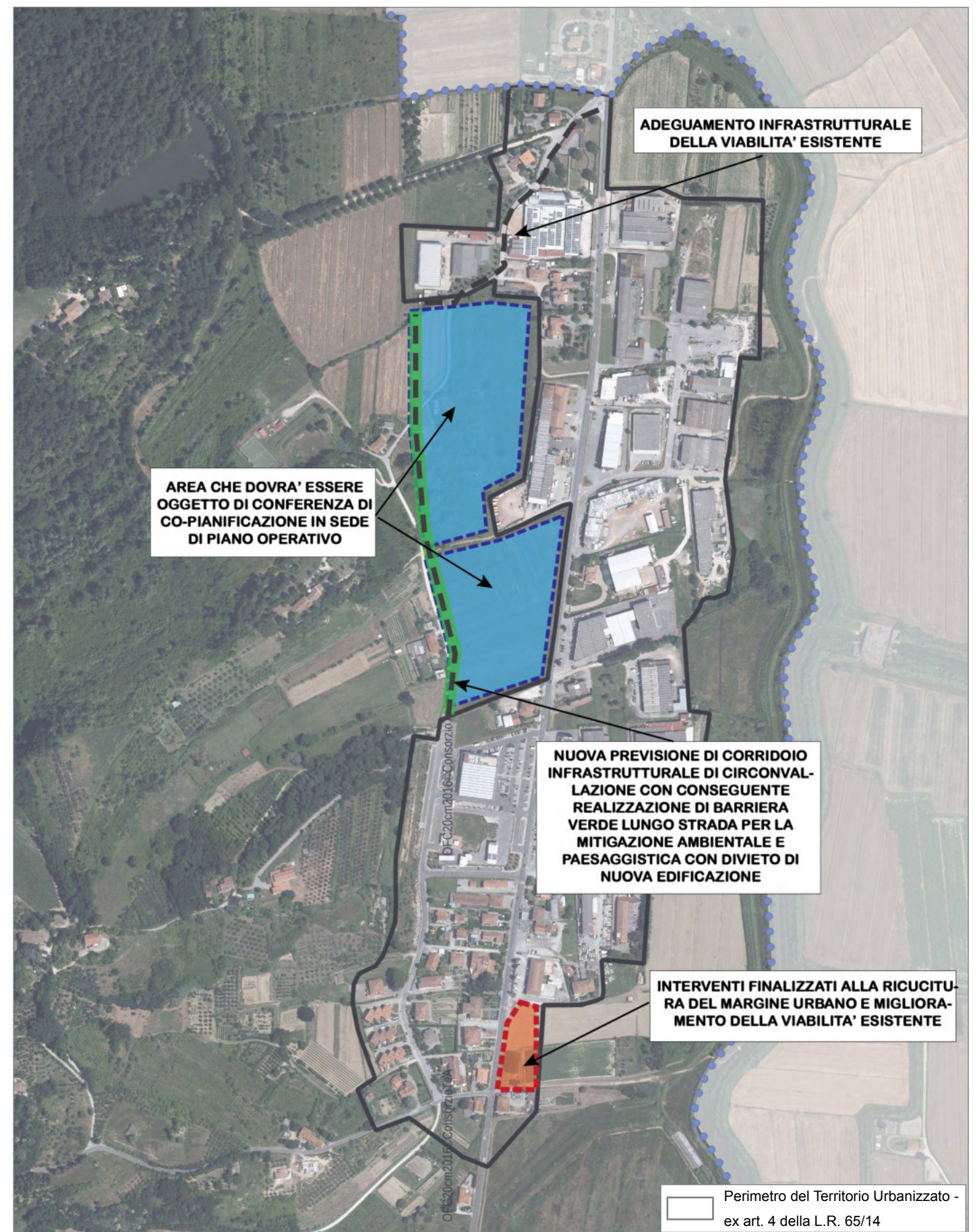
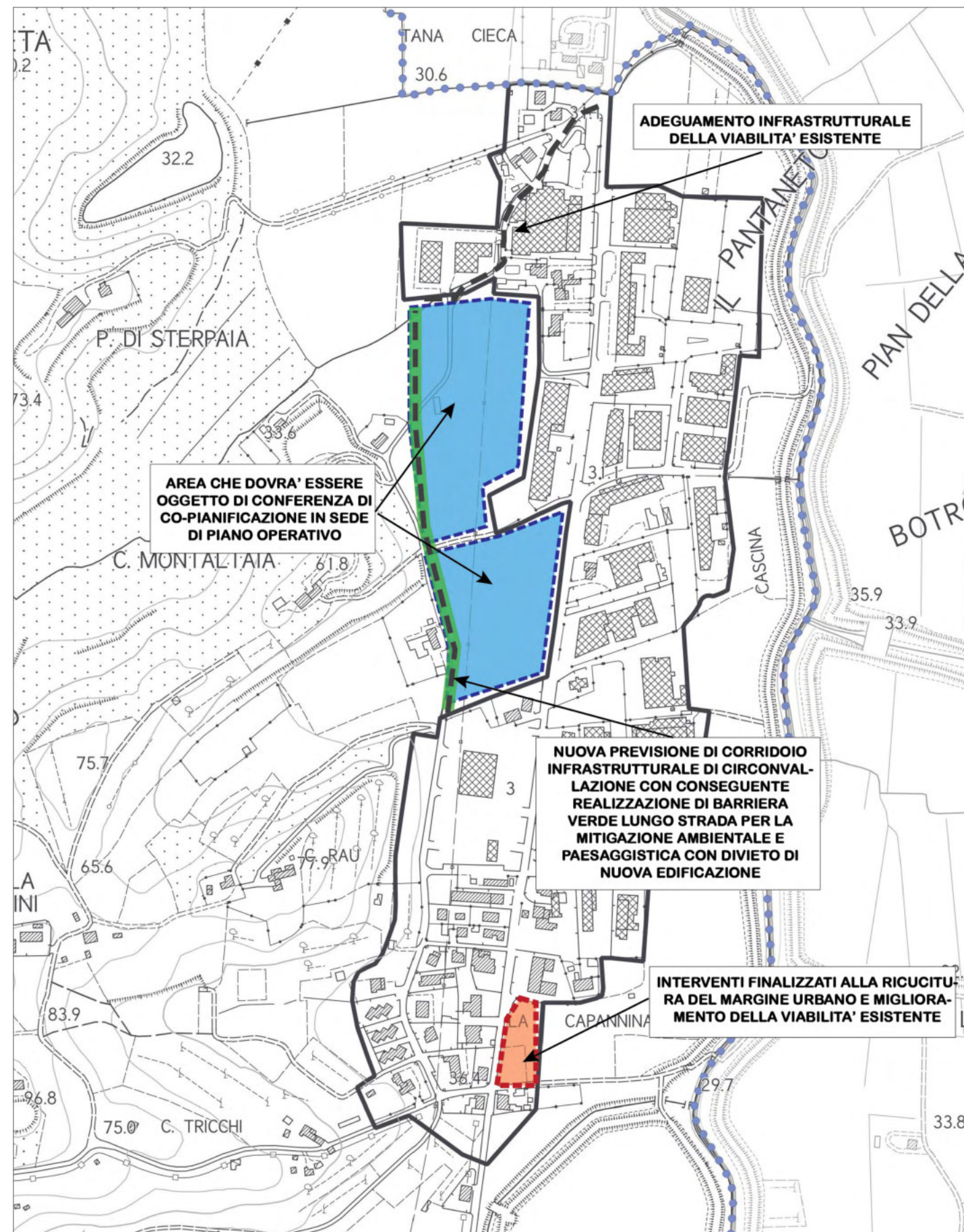
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento 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.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'insediamento

produttivo sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R e riaggregate secondo l'articolazione di cui all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. deve favorire la compresenza all'interno dell'insediamento TUP5 delle funzioni produttive con le funzioni complementari compatibili ambientalmente con il produttivo- commerciale.

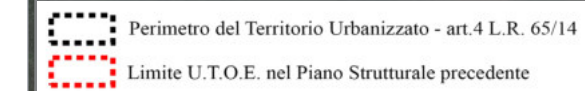
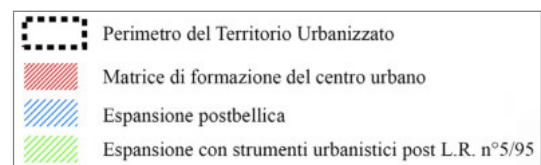
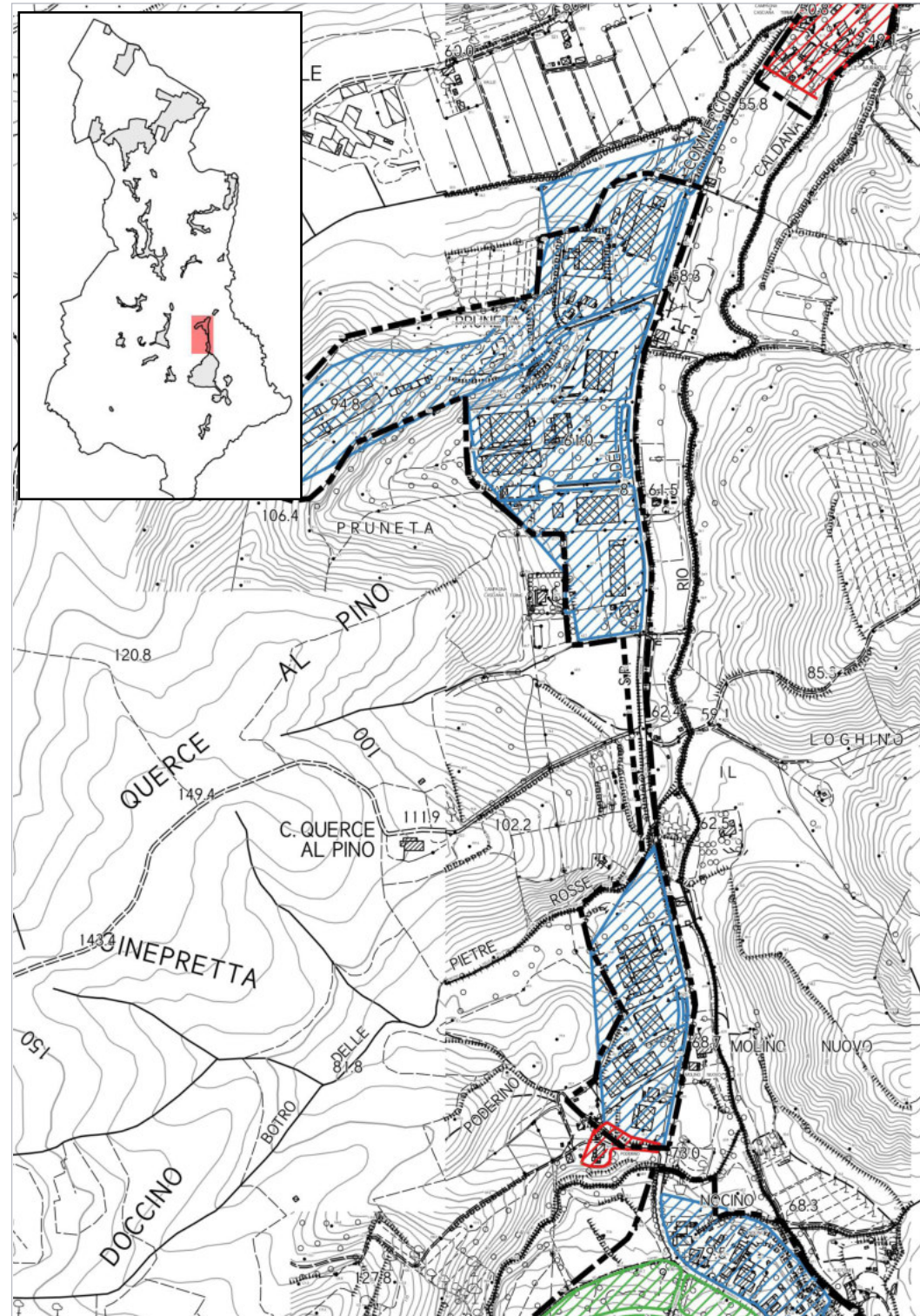
STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento di Prunetta fa parte del subsistema territoriale urbano della Piana del Fiume Cascina ed è ubicato 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'insediamento de La Capannina, che contiene le stesse funzioni. Come già affermato, in presenza di un'unica entità comunale, già negli anni passati, non sarebbero sorte due realtà produttive e commerciali simili a poca distanza. L'insediamento è di recente formazione.



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 non individua per il centro produttivo commerciale di Prunetta alcun morfotipo.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari ritiene che l'insediamento di Prunetta possa essere equiparato a quello di La Capannina e pertanto il P.S. introduce i morfotipi:

- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE MISTA - tessuto a tipologie miste”;**
- **TPS1 “TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”.**

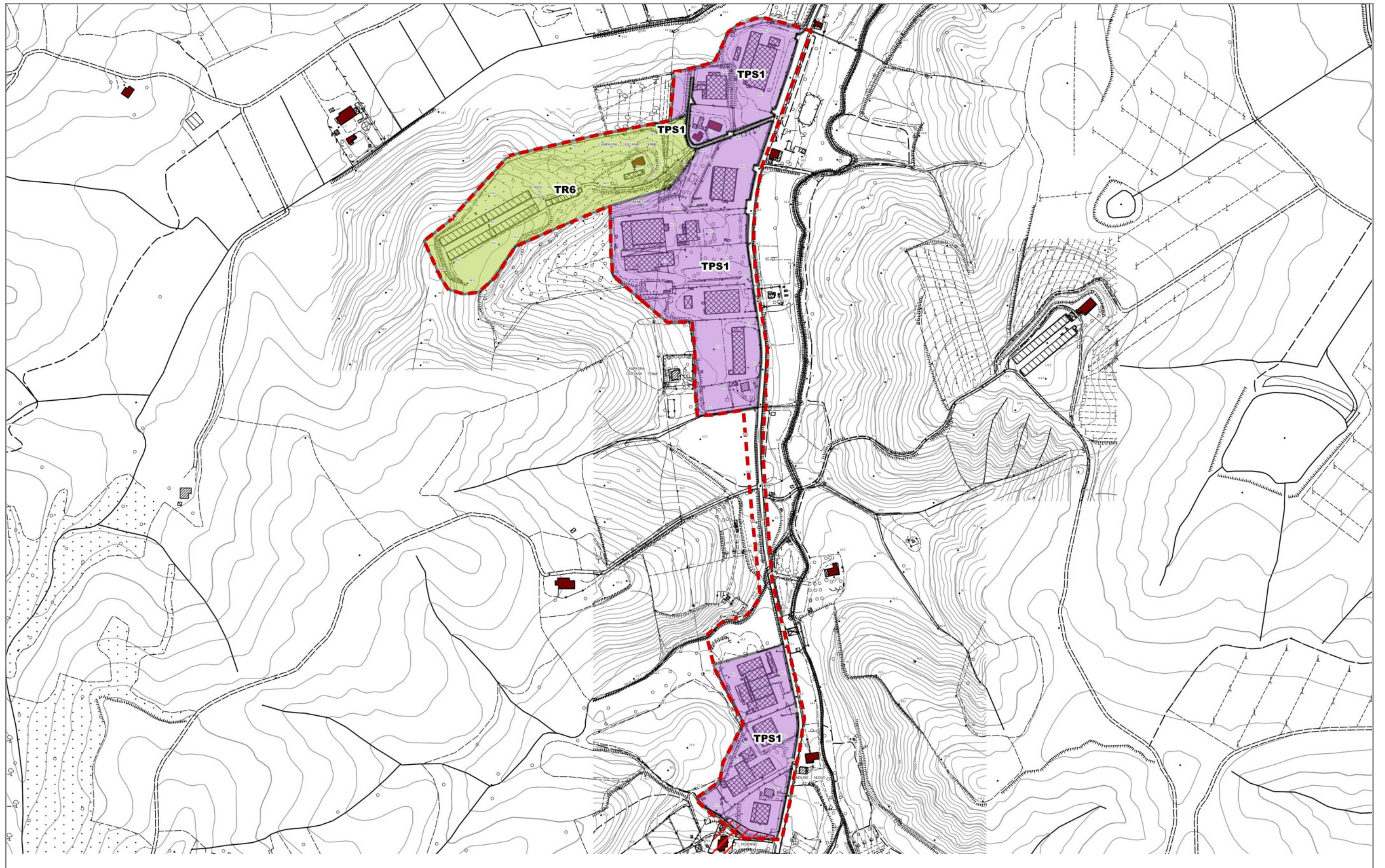
Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

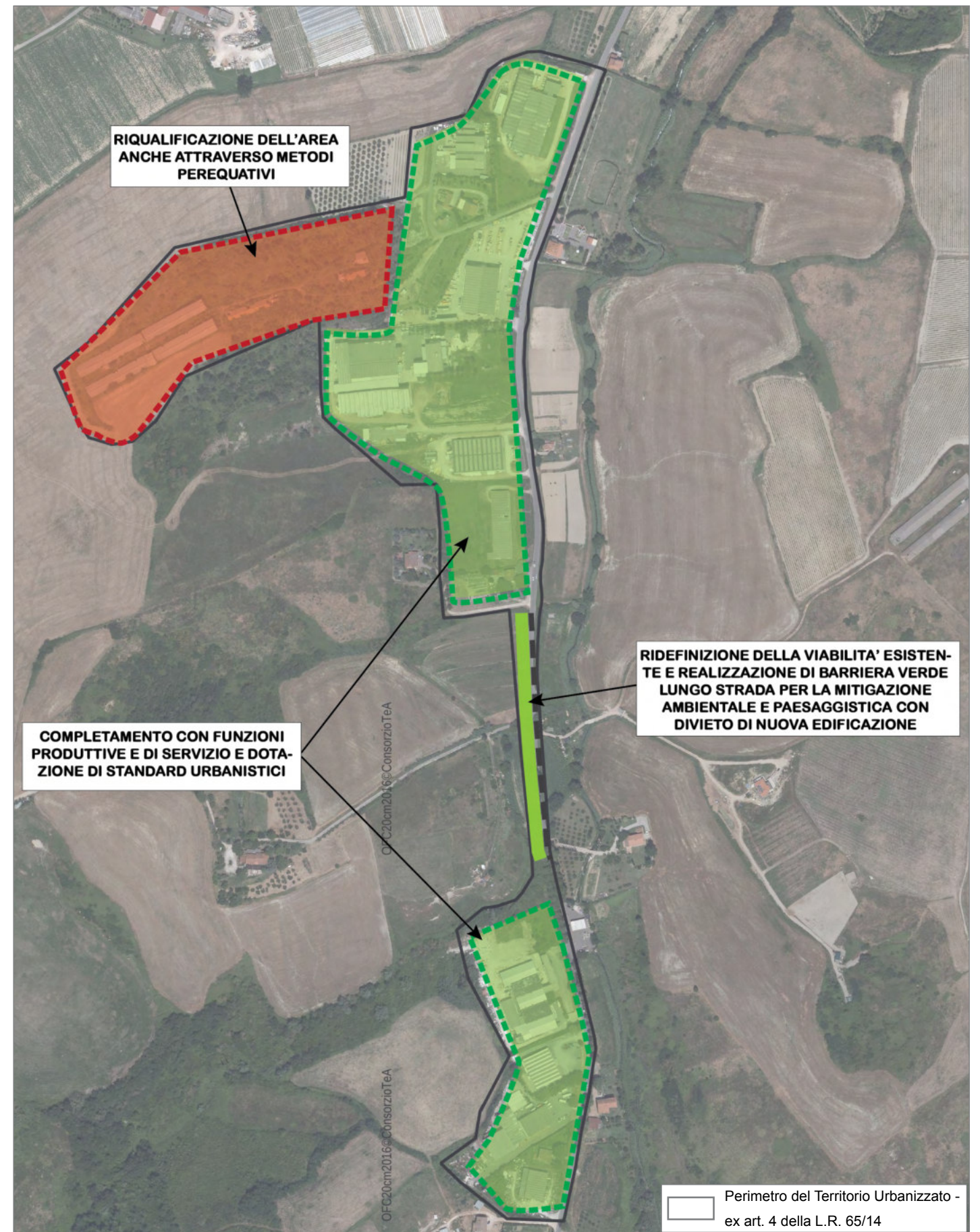
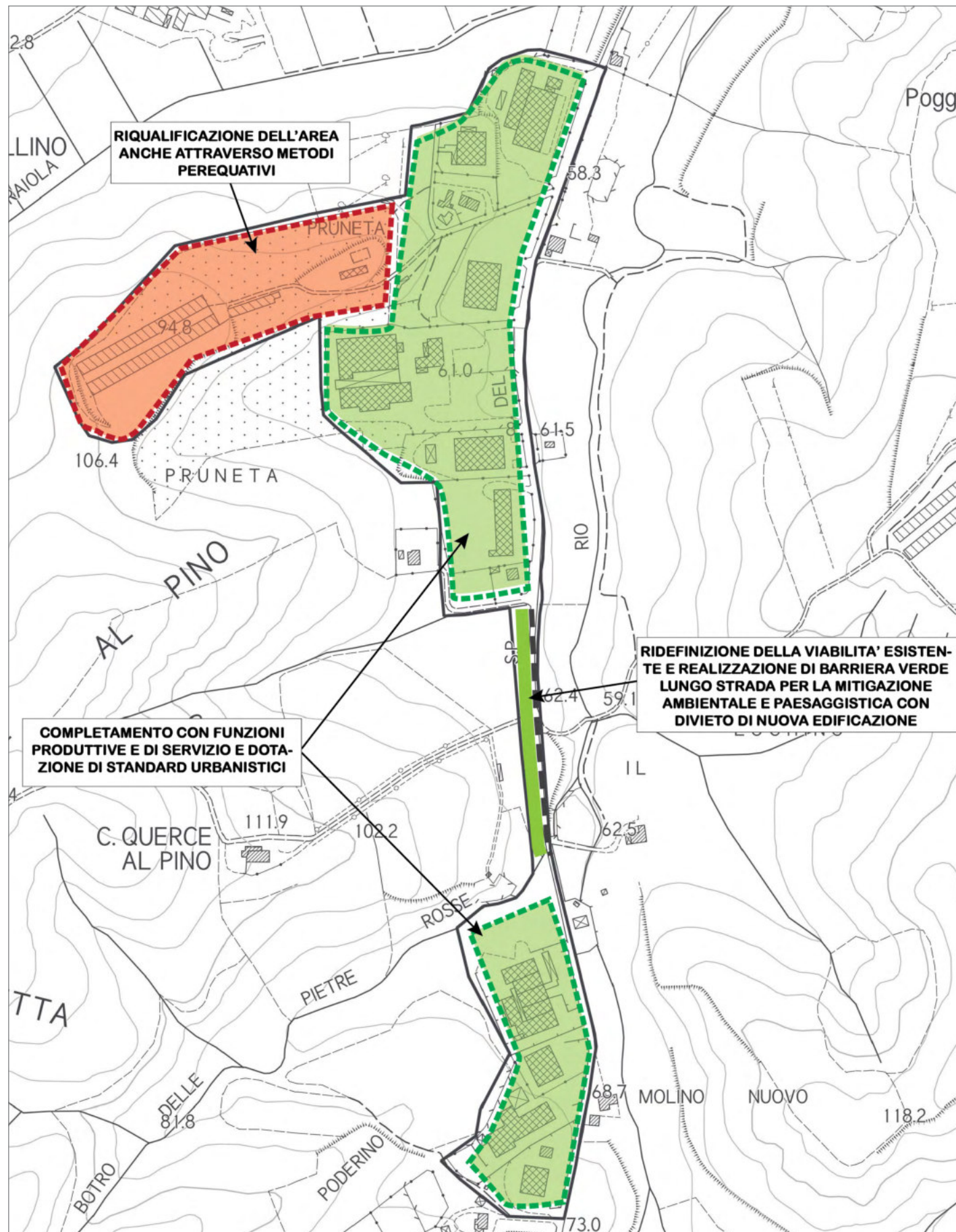
- TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP6):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
 - Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).
- TPS1: Riquilibrare le strade mercato e gli insediamenti

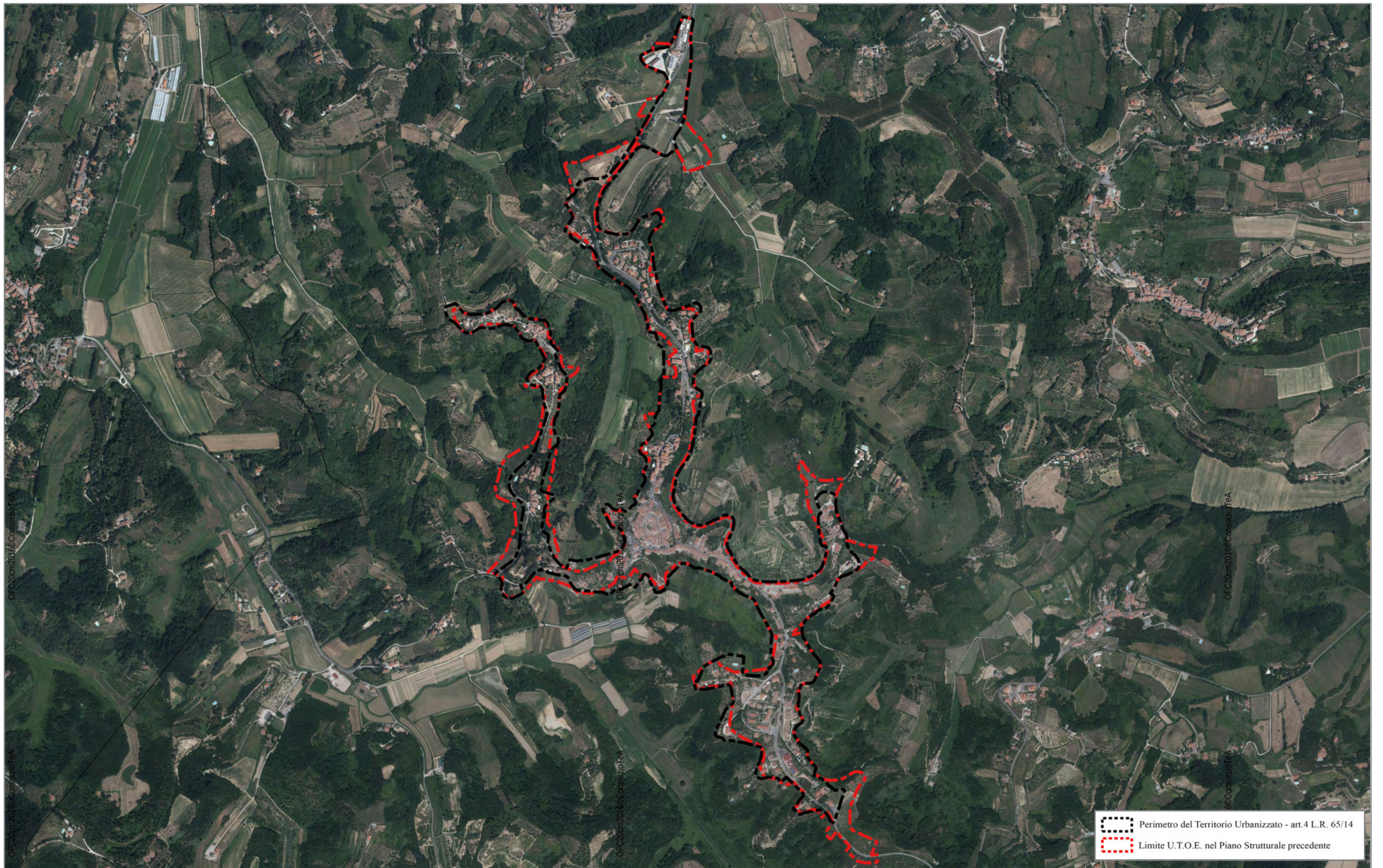
produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUP6):

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

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE







TERRITORIO URBANIZZATO DI LARI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (TUC1)

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Lari un Morfotipo insediativo:

- TR8-TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo TR8.

Pertanto secondo il P.S. il morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Lari è il **TR8 “TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare”**.

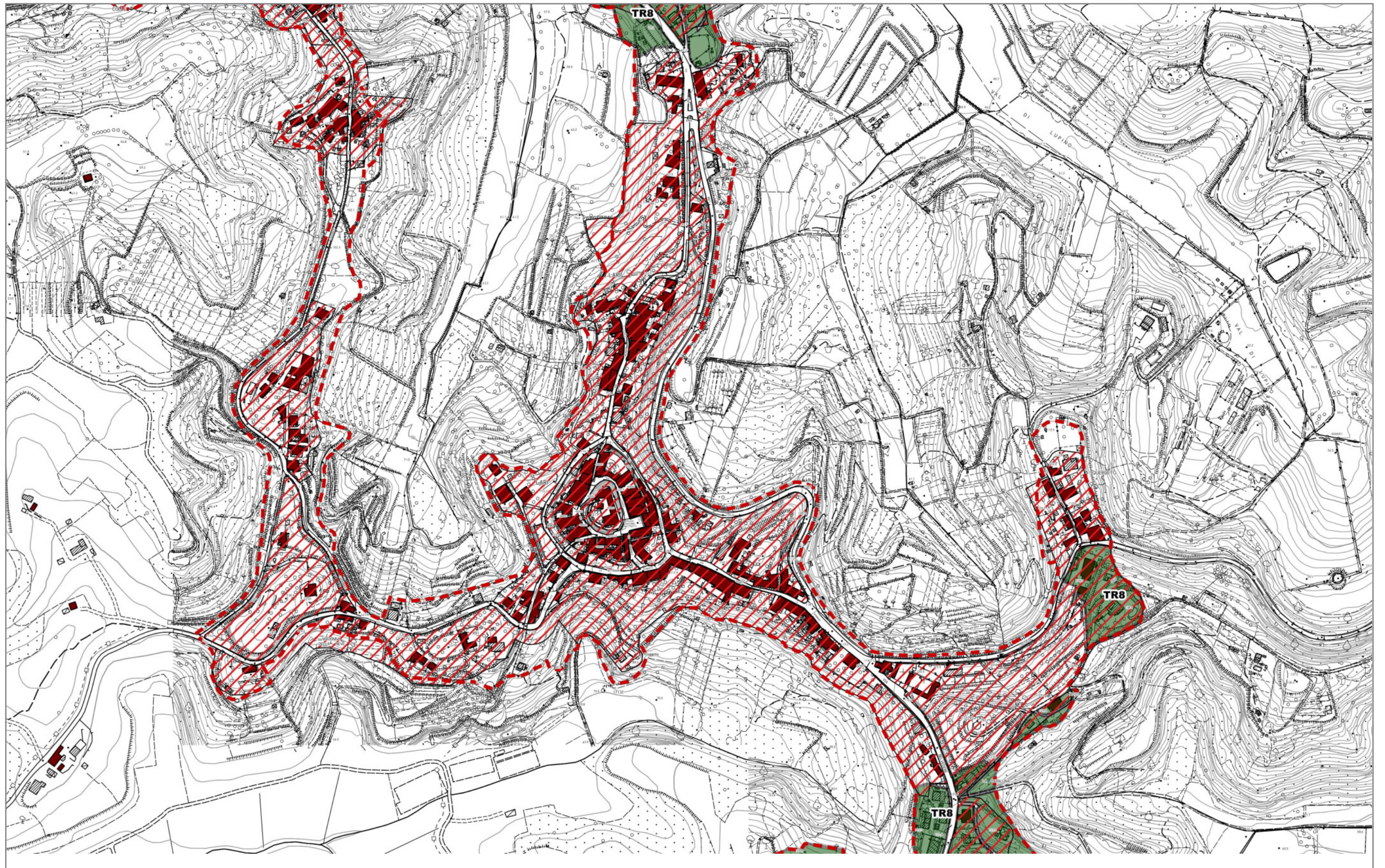
Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC1):
 - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

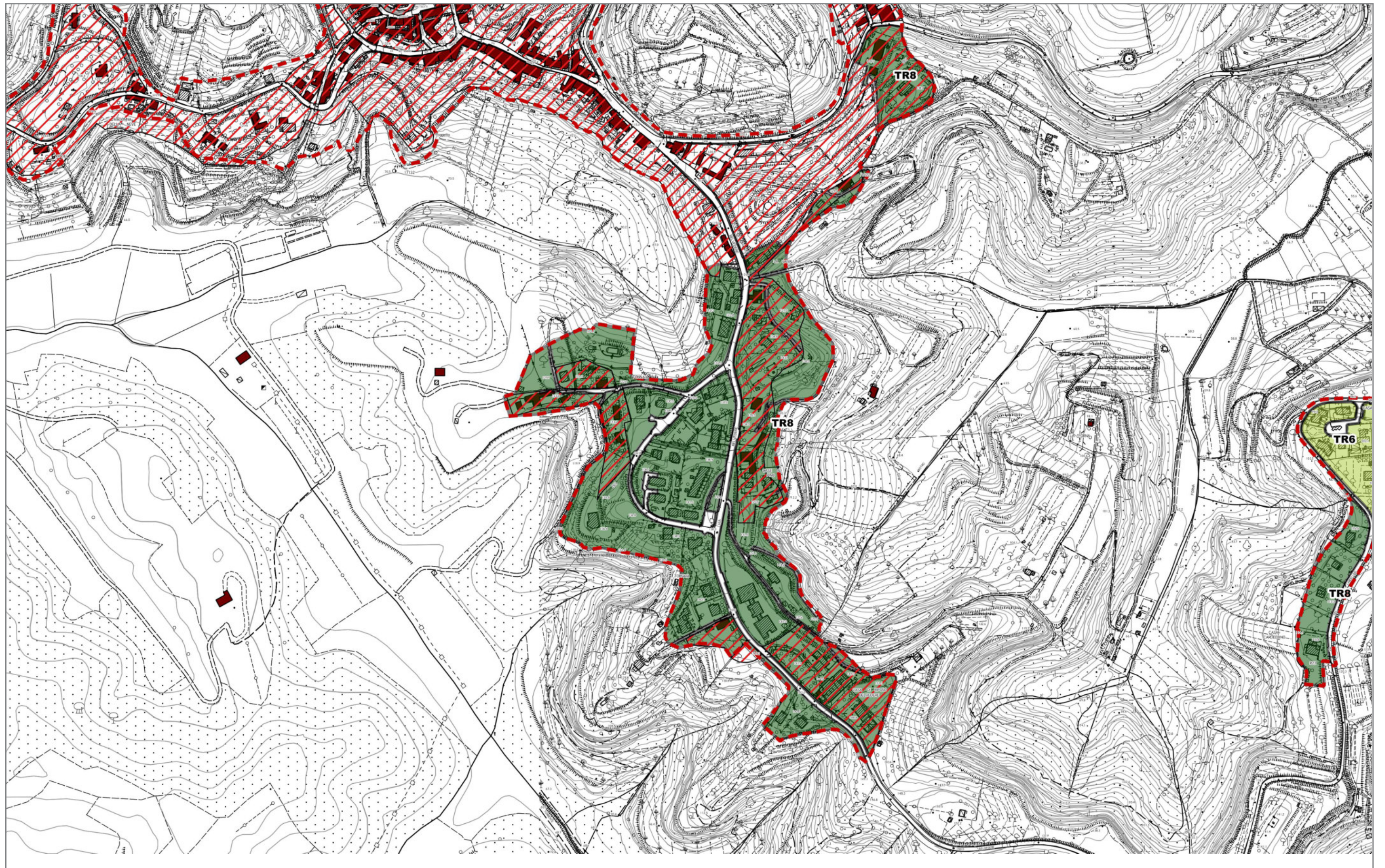
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



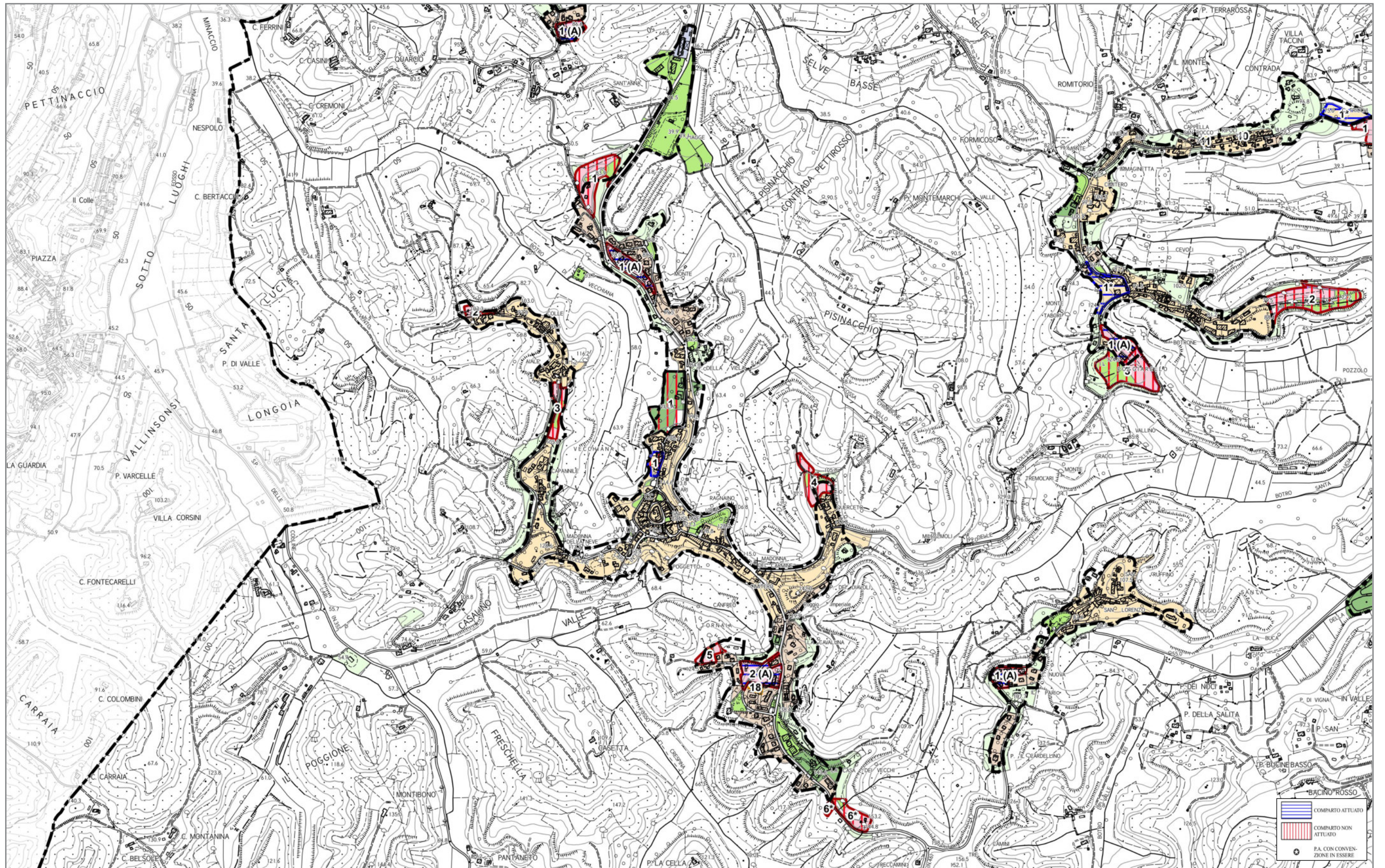
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC1, declinati nella situazione specifica sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. Le maggiori criticità presenti sono quelle legate alla instabilità dei terreni che circondano il colle e che hanno negli anni dato luogo a movimenti franosi, per cui è necessario che siano mantenuti in efficienza i fossi e collettori di drenaggio delle acque meteoriche al contorno e che i territori non siano abbandonati e lasciati incolti, per ragioni geomorfologiche e paesaggistiche. Altro tema è quello della carenza di spazi di sosta, data l'importanza che il capoluogo assume dal punto di vista dei servizi amministrativi e dell'offerta turistica. Esistono inoltre contenitori di pregio storico architettonico che attendono di essere recuperati sia dal punto di vista architettonico che funzionale.

Il primo P.S. 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 nuovo P.S. intende rivedere in riduzione alcune espansioni marginali che difficilmente potranno trovare attuazione, salvaguardando comunque la matrice urbanistica di formazione del centro urbano.

Il nuovo P.S., 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 nuovo P.S. 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.

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.

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.

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.

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, salvaguardando comunque varchi in edificati al fine di mantenere possibilità di visuali percettive verso la campagna.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. 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, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro collinare.

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.

Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per le nuove costruzioni o per il recupero di fabbricati recenti, in modo da ottenere per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse 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.

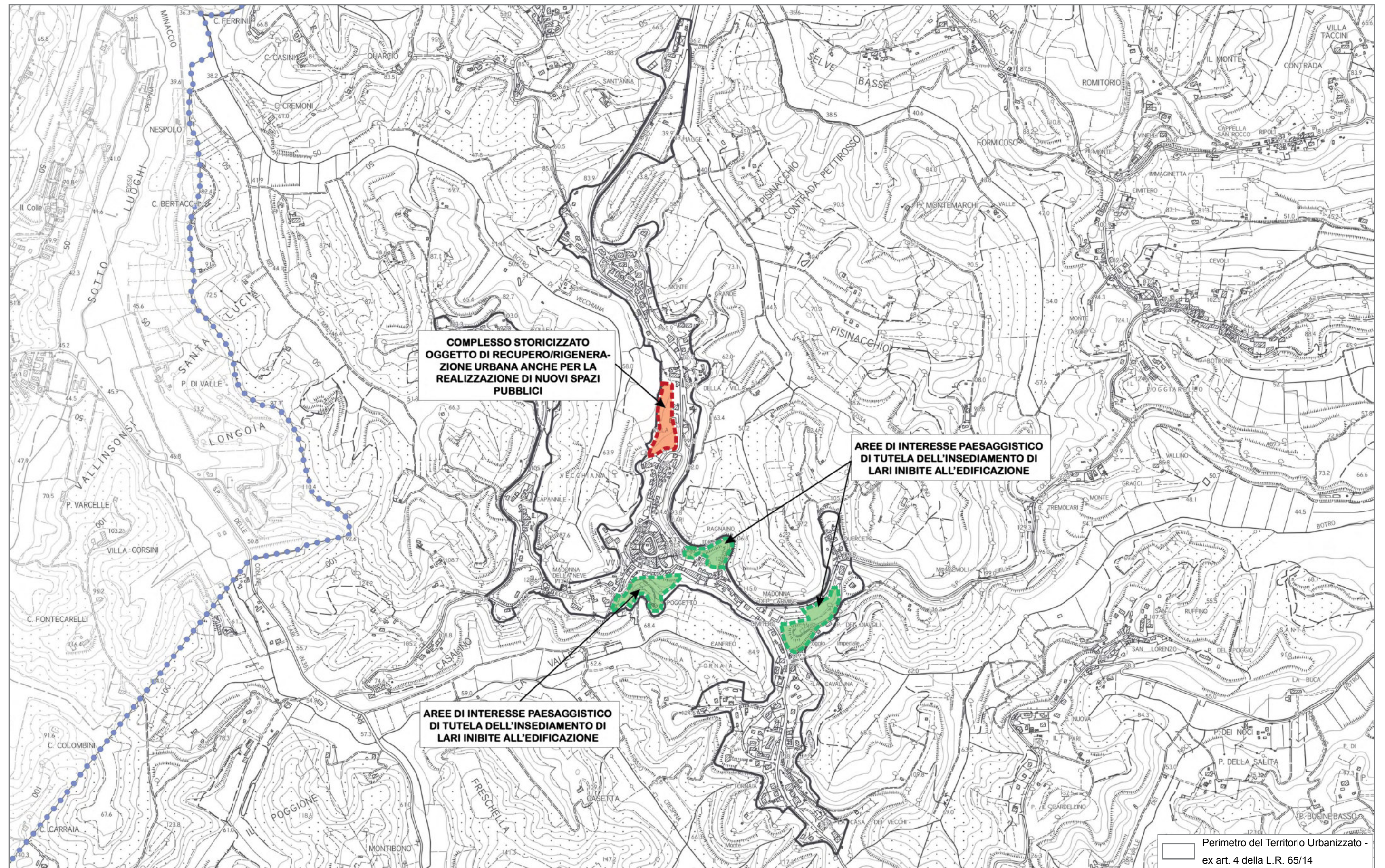
Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di

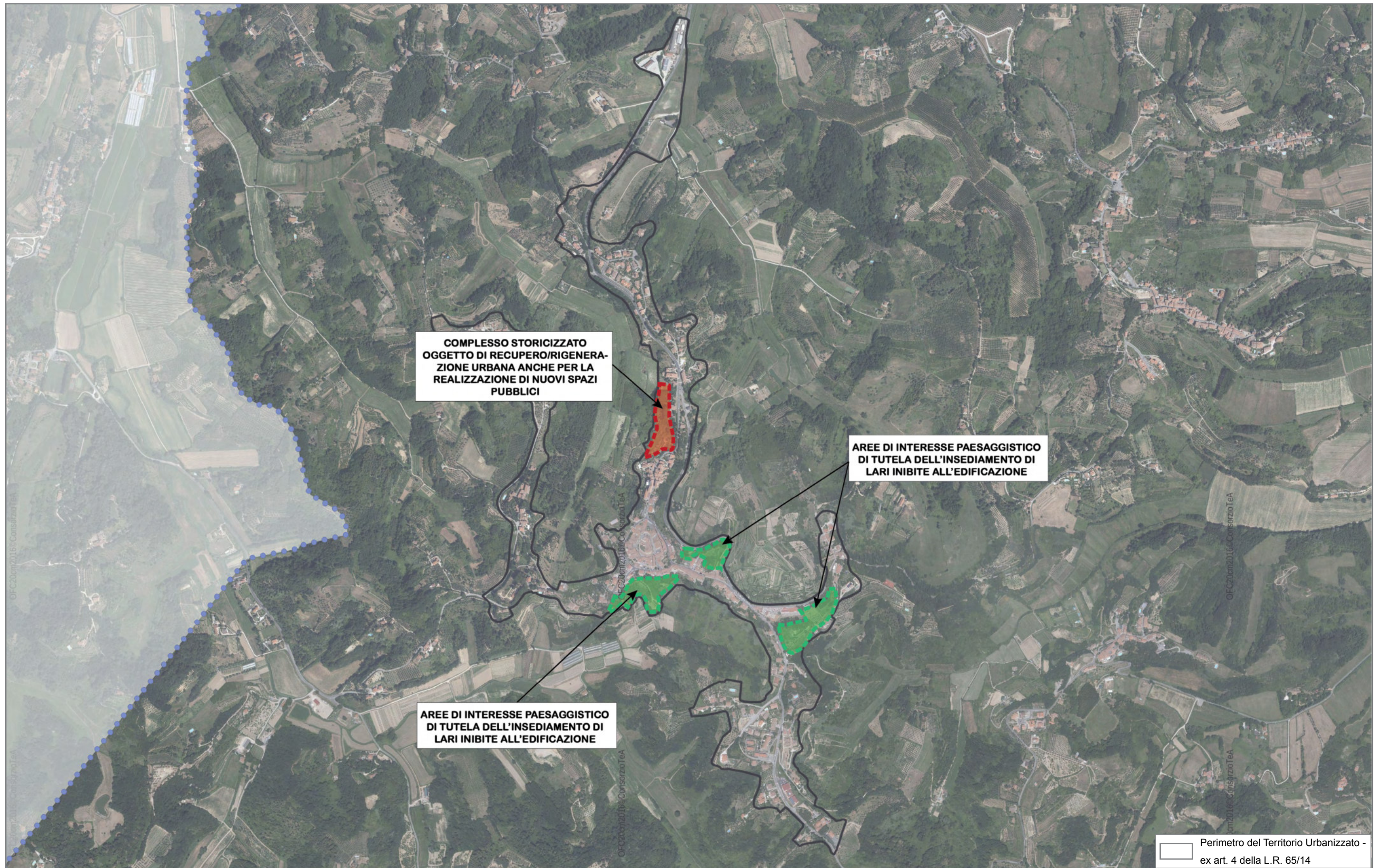
produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico degli edifici e del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico e paesaggistico.

Nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: 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.

Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Lari" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC1 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

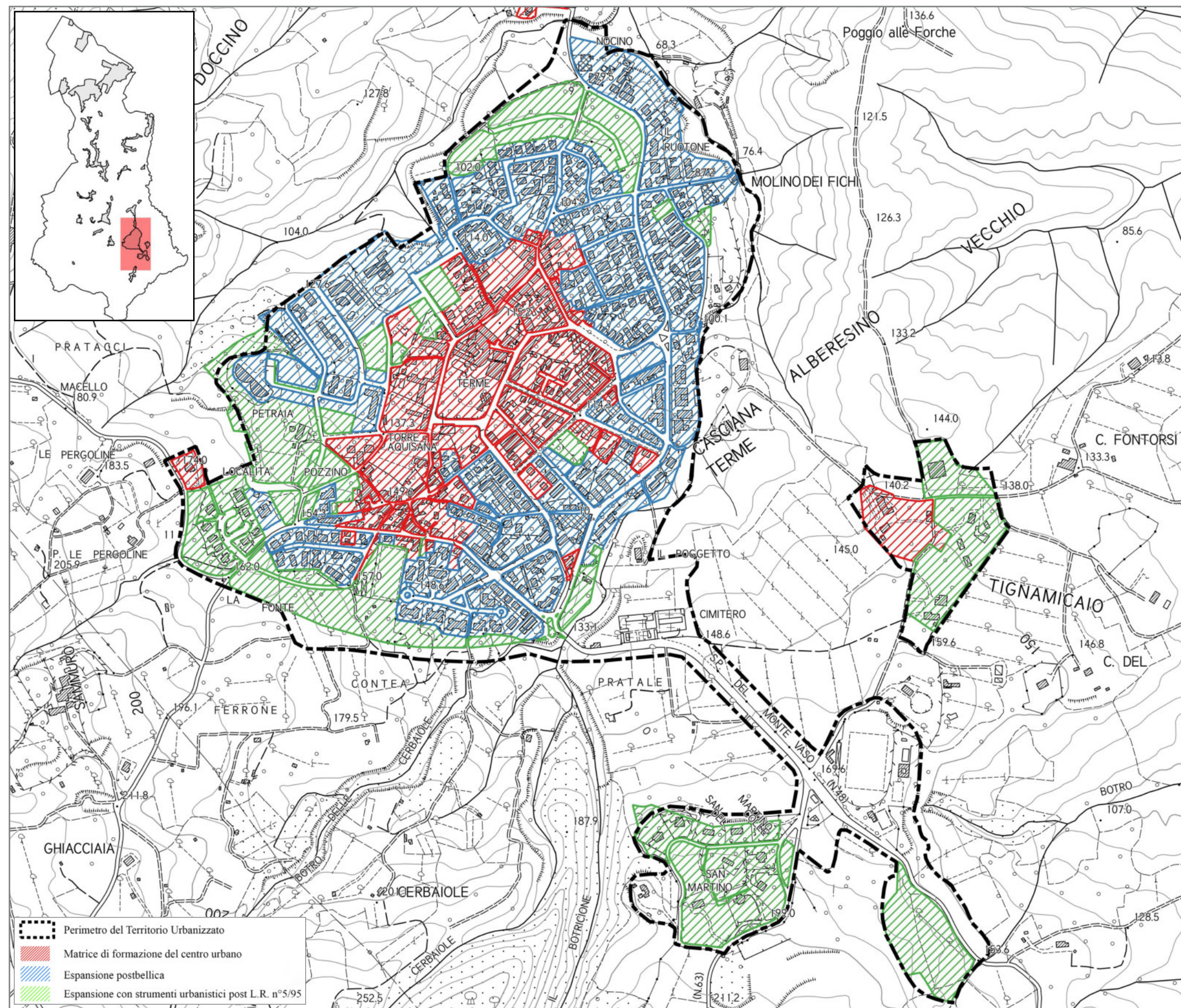
Casciana Terme fa parte del subsistema territoriale urbano della collina e rappresenta il terzo dei centri urbani maggiori del Comune di Casciana Terme Lari. Il centro, fino a poco tempo fa capoluogo del Comune di Casciana Terme, è oggi, dopo la fusione, il secondo centro urbano maggiore collinare assieme 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'Ermo 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 P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Casciana Terme tre Morfotipi insediativi:

- TR2 - 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 Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma i Morfotipi insediativi TR2 e introduce, in luogo del TR5 e del TR3 in quanto ritenuti entrambi non appropriati, il morfotipo TR6 e il morfotipo TR11.

Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Casciana Terme sono il:

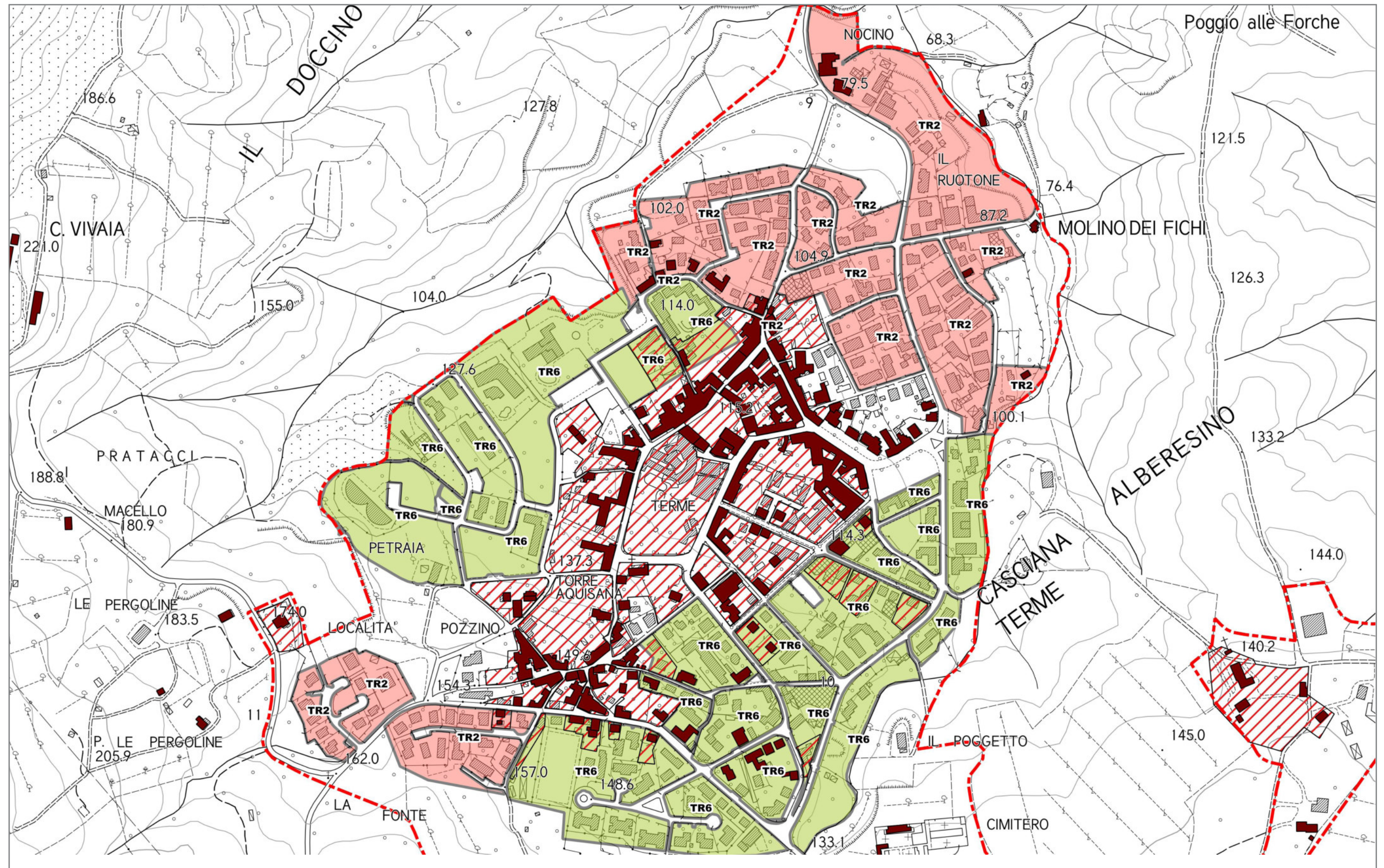
- **TR2 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto”;**
- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste”;**
- **TR11 “TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Campagna urbanizzata”.**

Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

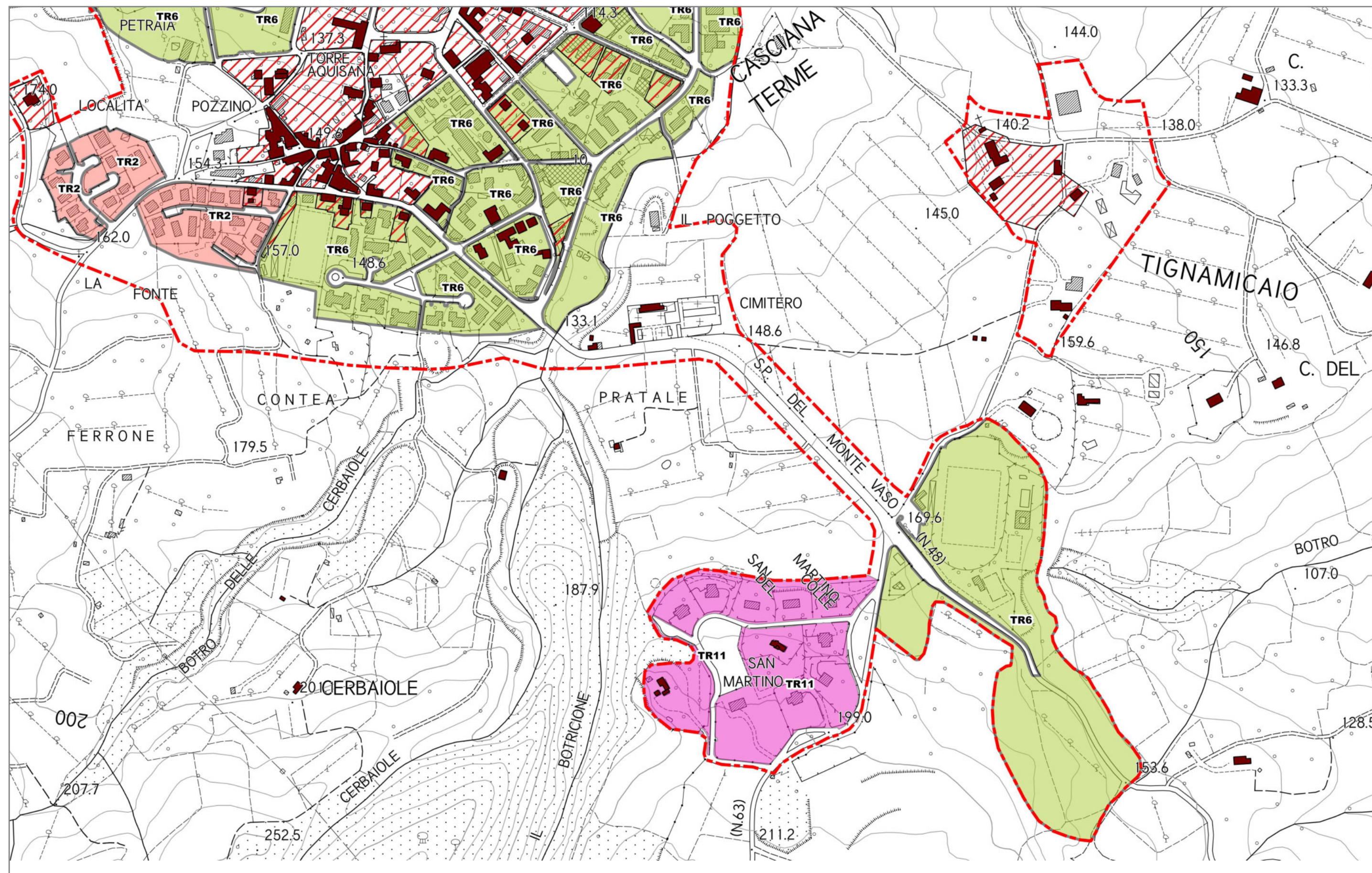
- TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e dalla rete degli spazi pubblici: (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC2):
 - Definire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
 - Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico;
 - Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC2):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni

- civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- TR11: Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani: (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC2):
 - Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
 - Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
 - Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
 - Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l’ambiente;
 - Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell’edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

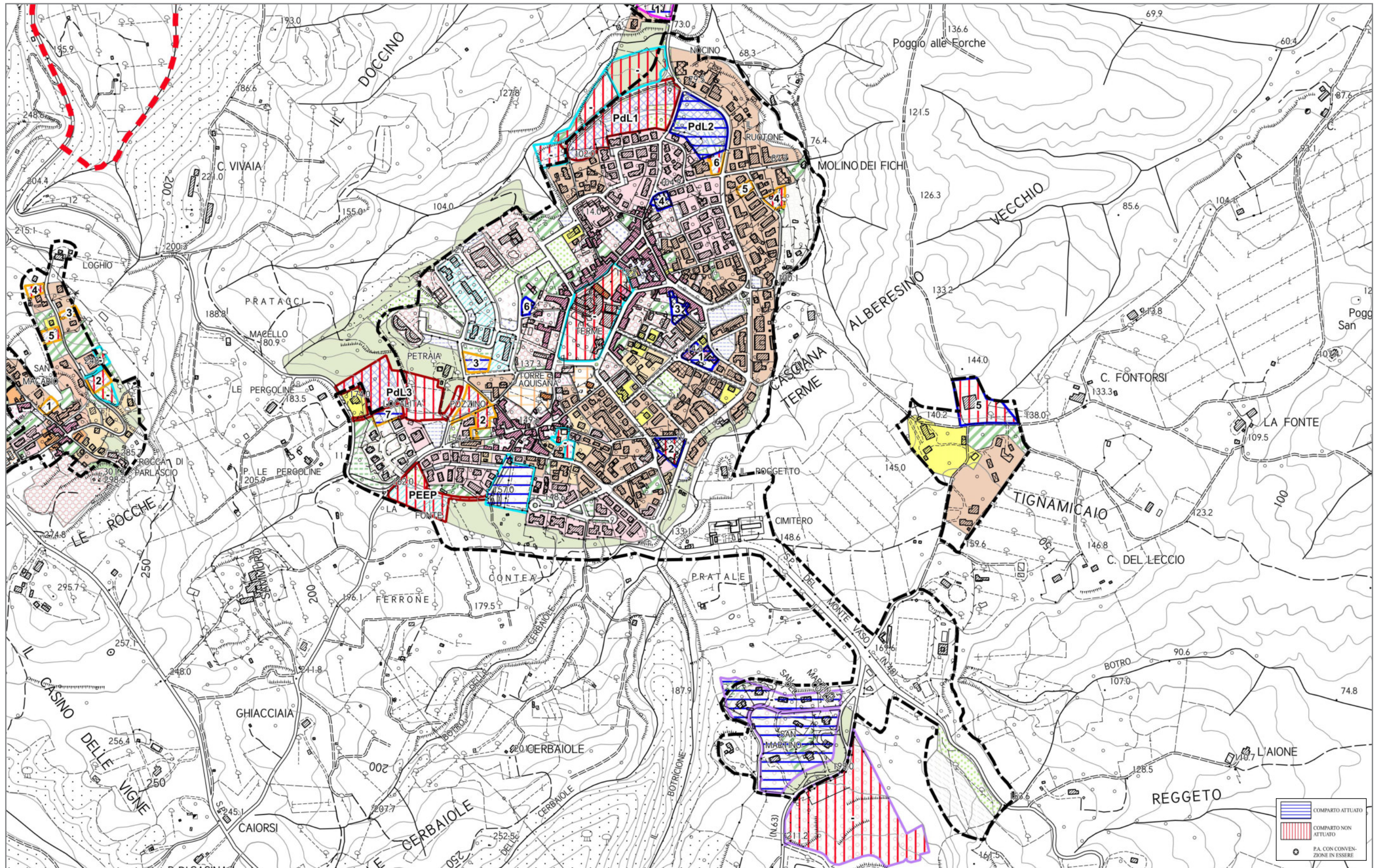
LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai Morfotipi insediativi che interessano il centro urbano TUC2, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S..

Il P.S. 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).

Il nuovo P.S. 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.

La maggiore criticità deriva da ragioni socioeconomiche , determinata dal fatto che Casciana Terme soffre ,come anche altri centri termali, delle trasformazioni che sono avvenute nel campo del termalismo di tipo terapeutico. Tutti i centri termali che avevano come ragione principale del loro sviluppo la funzione terapeutica e curativa oggi vivono una fase di debolezza che si ripercuote anche sulle attività indotte quali il turismo legato al termalismo terapeutico e di conseguenza anche sulla utilizzazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico di pregio, testimonianza di un periodo storico , fine ottocento primi novecento durante il quale il termalismo ha avuto un notevole sviluppo. Altre realtà hanno integrato questa funzione con lo sviluppo di un termalismo ludico e ricreativo abbinato comunque ad altre attrattive turistiche del territorio. Il P.S. pone il tema del turismo ambientale, paesaggistico, rurale e culturale fra le proprie strategie di sviluppo sostenibile dove anche il termalismo possa essere rilanciato come valore del territorio, non solo comunale ma di tutta la provincia.

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 .

Il P.S. 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 nuovo P.S. nel definire il limite urbano di Casciana Terme 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 .

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.

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.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. 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.

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 di Casciana Terme.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme 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.

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.

Nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti, oltre che carrabili, anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare con i centri minori di Collemontanino, Parlascio, Ceppato, Sant.Ermo, storicamente legati a Casciana Terme e con gli insediamenti minori presenti nel territorio rurale: la salvaguardia del carattere policentrico degli insediamenti, come elemento statutario del P.S. in linea con il PIT/PPR, passa attraverso la creazione, il consolidamento e la manutenzione di una rete efficiente di mobilità all'interno del territorio e fra i centri maggiori e minori, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

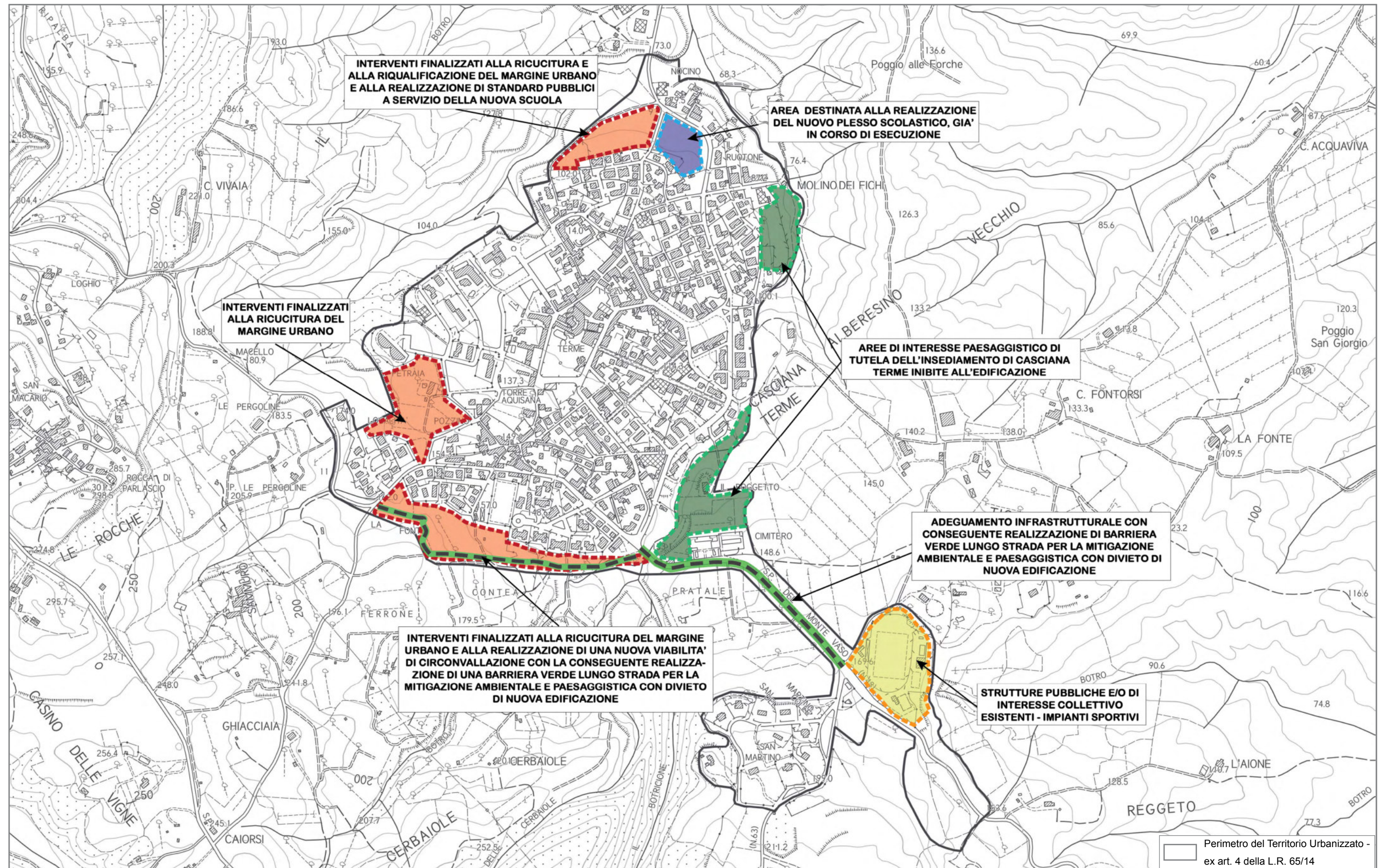
Il centro termale dovrà caratterizzarsi e attrezzarsi come centro di interesse sovracomunale sia per i servizi di carattere termale ma anche per i servizi complementari e per le attività collaterali che intorno al termalismo possono svilupparsi, di tipo culturale e ludico .

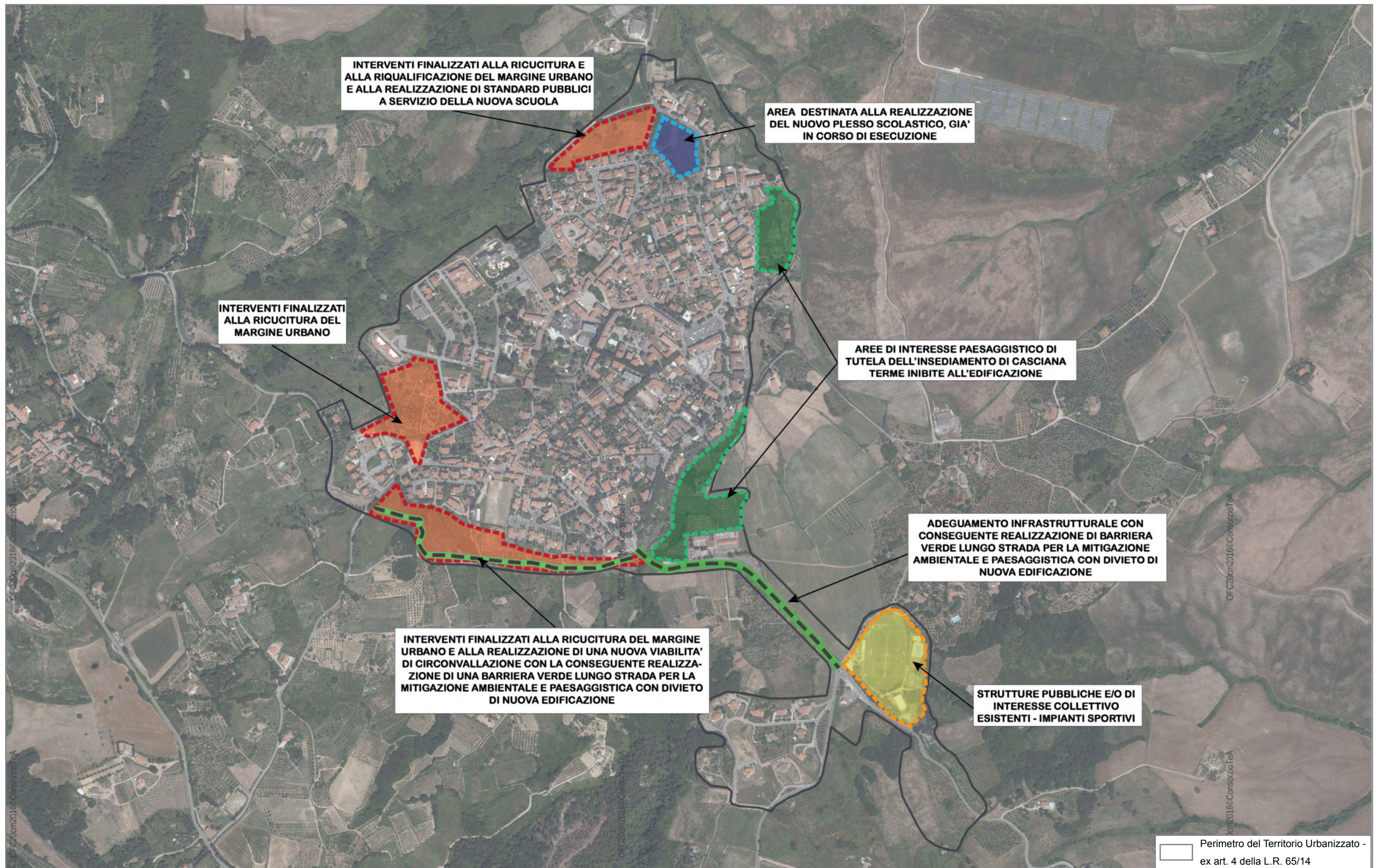
Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano: lungo il corso del torrente Caldana sono state individuate aree periurbane integrative dell'insediamento per ragioni di pericolosità idraulica: tali aree correnti lungo il corso del torrente costituiscono un corridoio ecologico e possono ospitare attività ricreative e naturalistiche.

Nelle parti più alte a sud e nelle aree al contorno dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante.

Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Casciana Terme" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC2 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

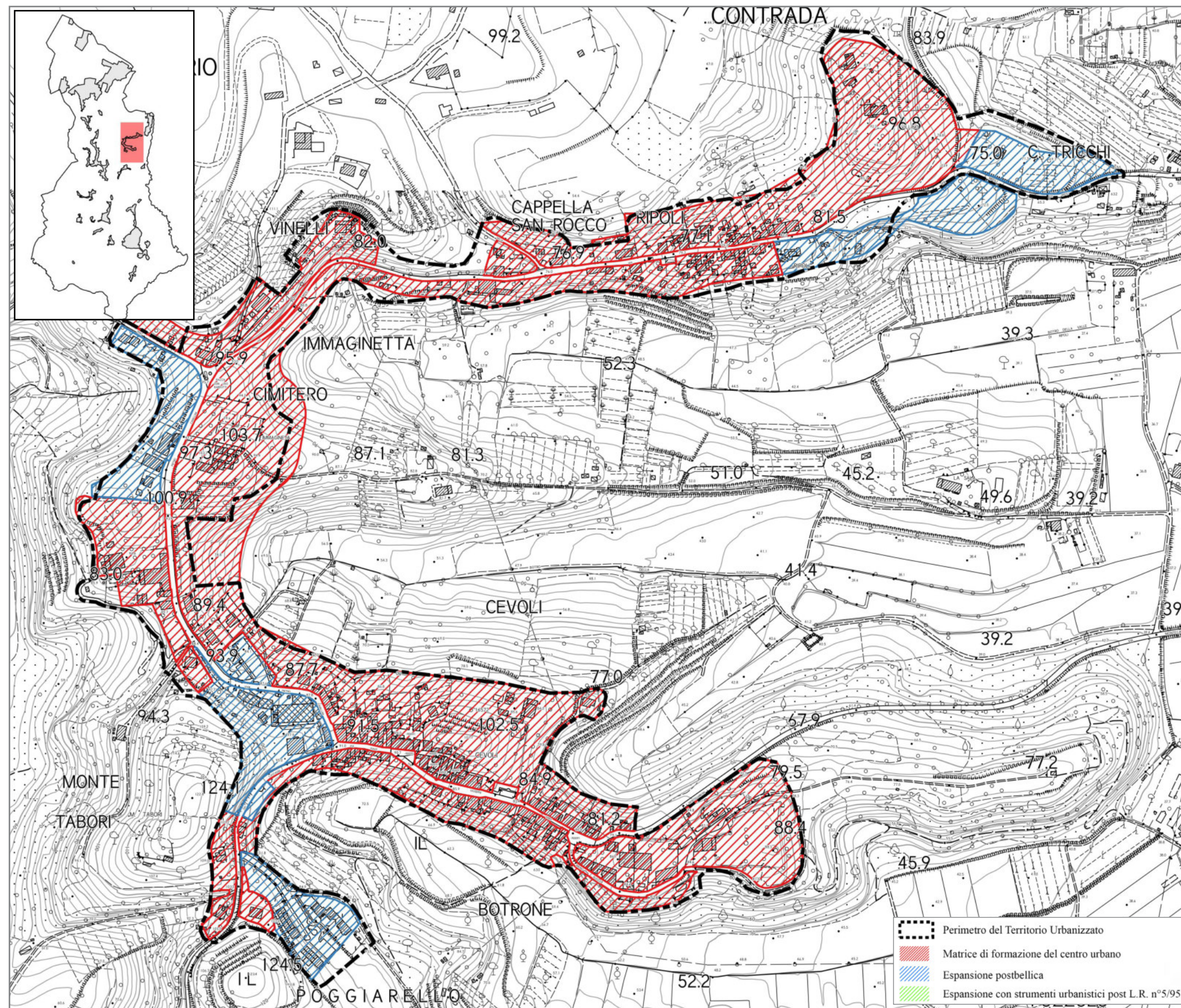
Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, è collocata nella parte est del territorio collinare di Casciana Terme Lari e ricomprende il centro storico di Cevoli e l'insediamento di Ripoli, anch'esso storicizzato, sviluppatosi lungo la Via di Ripoli verso La Capannina.

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 il centro urbano confina con l'insediamento a carattere produttivo de 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 P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Cevoli-Ripoli un Morfotipo insediativo:

- T.R.6. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto a tipologie miste

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari in luogo del morfotipo TR6, non ritenuto appropriato, introduce il morfotipo TR8, e pertanto secondo il P.S. il Morfotipo insediativo delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Cevoli, Ripoli è il:

- **TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare.**

Per questo Morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC3):
 - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
 - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUC3, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. Il primo P.S. 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' insediamento , che tuttavia non hanno trovato attuazione.

Il nuovo P.S. prendendo atto di questo ha rivisto tali previsioni riducendo il perimetro dell'insediamento sia nella parte collinare che nelle parti 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.

Nel corso della gestione del I RU 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 del centro urbano verso La Capannina ed il recupero dell'area così liberata a parco della villa con contemporanei lavori di riqualificazione della pavimentazione del centro storico .

Il P.S. 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.

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.

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, mantenendo tuttavia varchi di visuale verso la campagna.

Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle

urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. 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.

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 recuperare per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare dalla Via del Commercio.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento di opere di arredo urbano, siano esse pavimentazioni, recinzioni, insegne, 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.

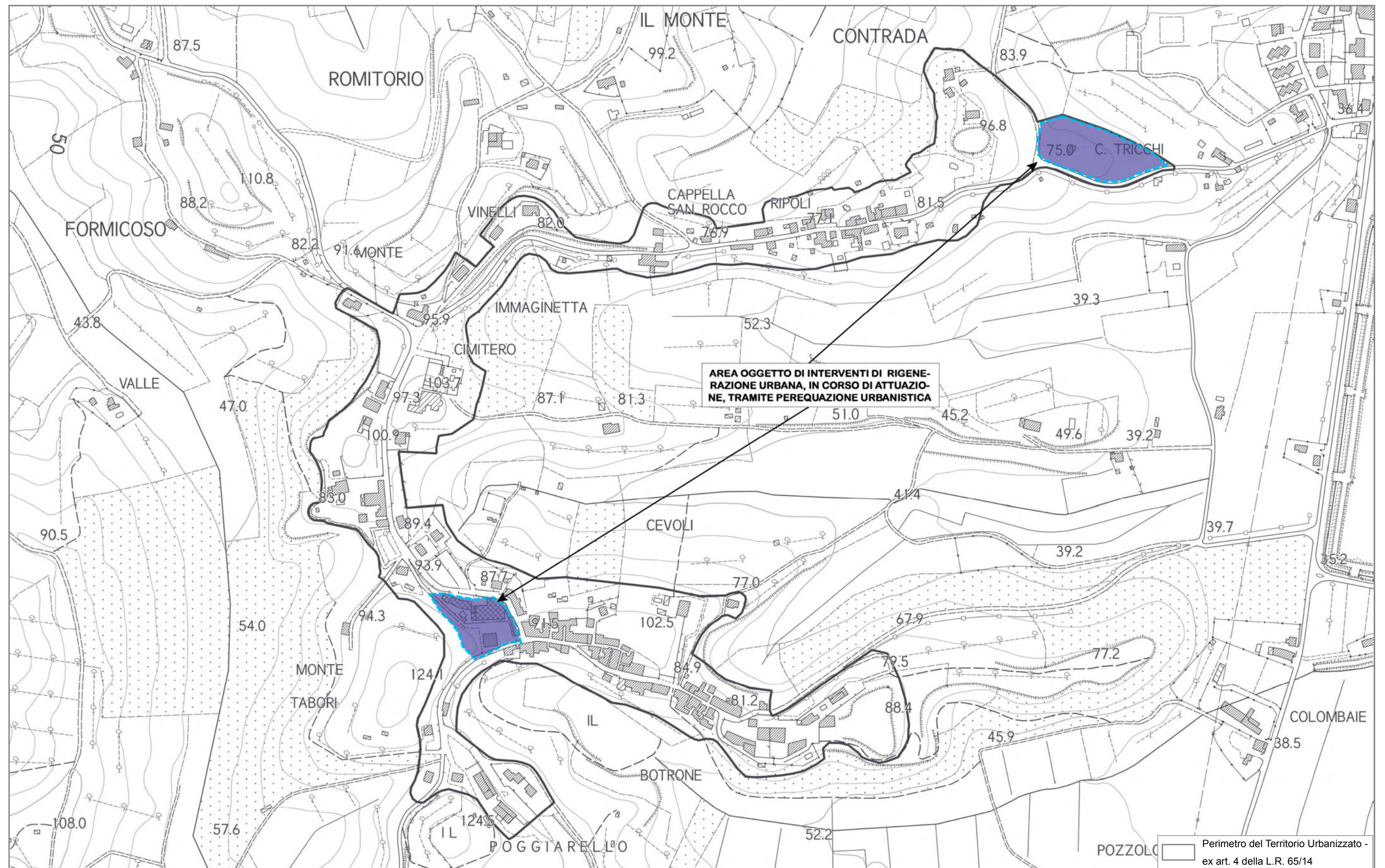
Cevoli-Ripoli all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori, per cui nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti anche ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: 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.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. 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.

Il nuovo P.O. dovrà individuare modalità per il consolidamento strutturale del sottosuolo del centro storico e delle aree all'intorno. 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 Cevoli e Ripoli.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC3 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.





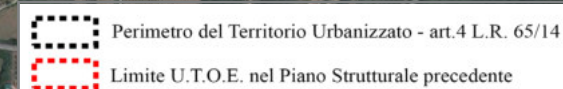
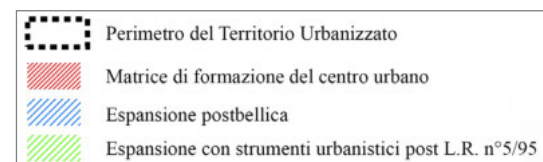
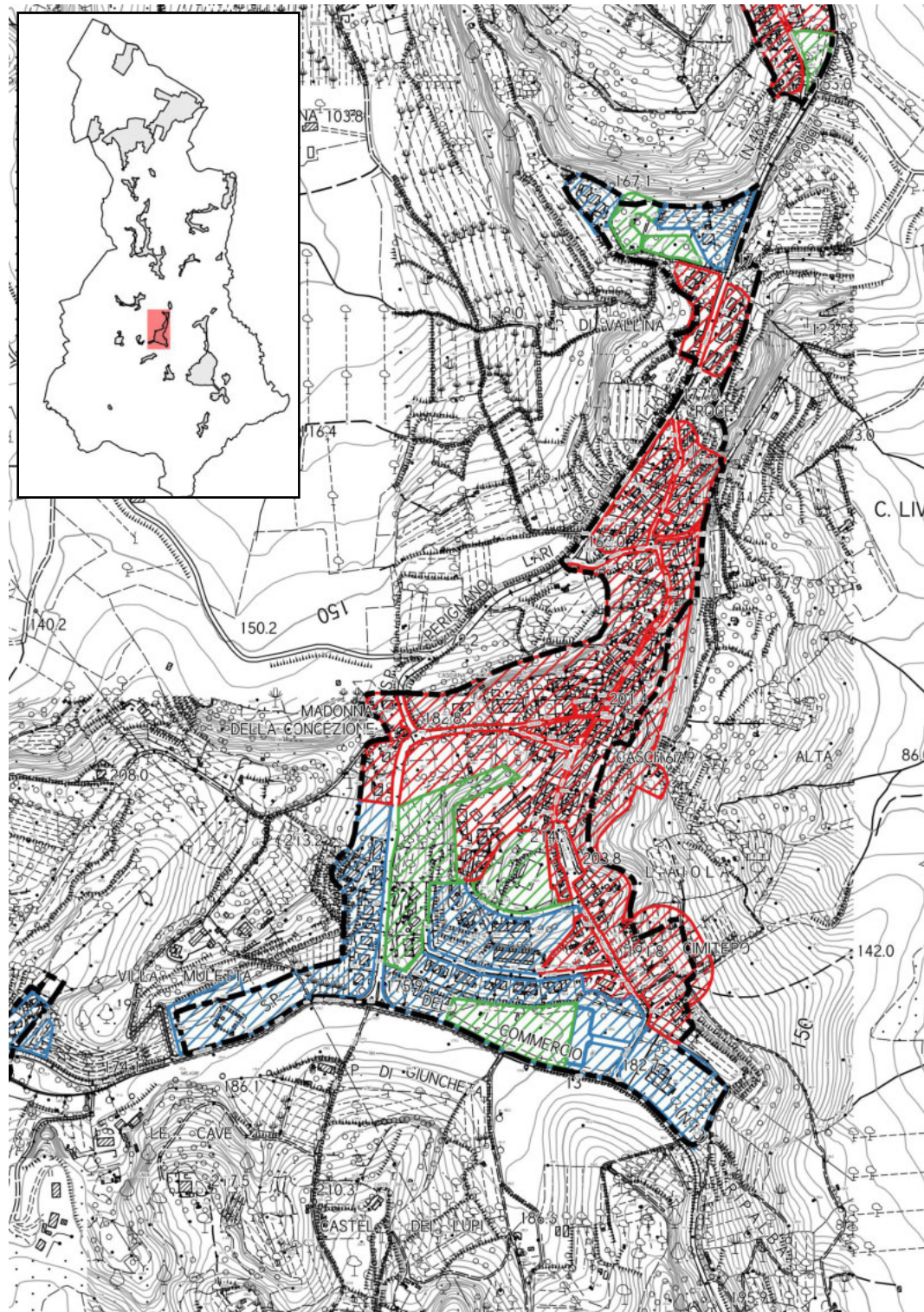
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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.

Il centro è attraversato 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'insediamento è ricco 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 storizzata 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 P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Casciana Alta un Morfotipo insediativo:

- T.R.5. TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- Tessuto puntiforme

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari, in luogo del TR5 in quanto ritenuto non appropriato, introduce i Morfotipi TR6 e TR8. Pertanto secondo il P.S. i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizza il centro abitato di Casciana Alta sono il:

- **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”.**

Per questi Morfotipi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC4):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione

dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

- TR8: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica: (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC4):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;

- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;

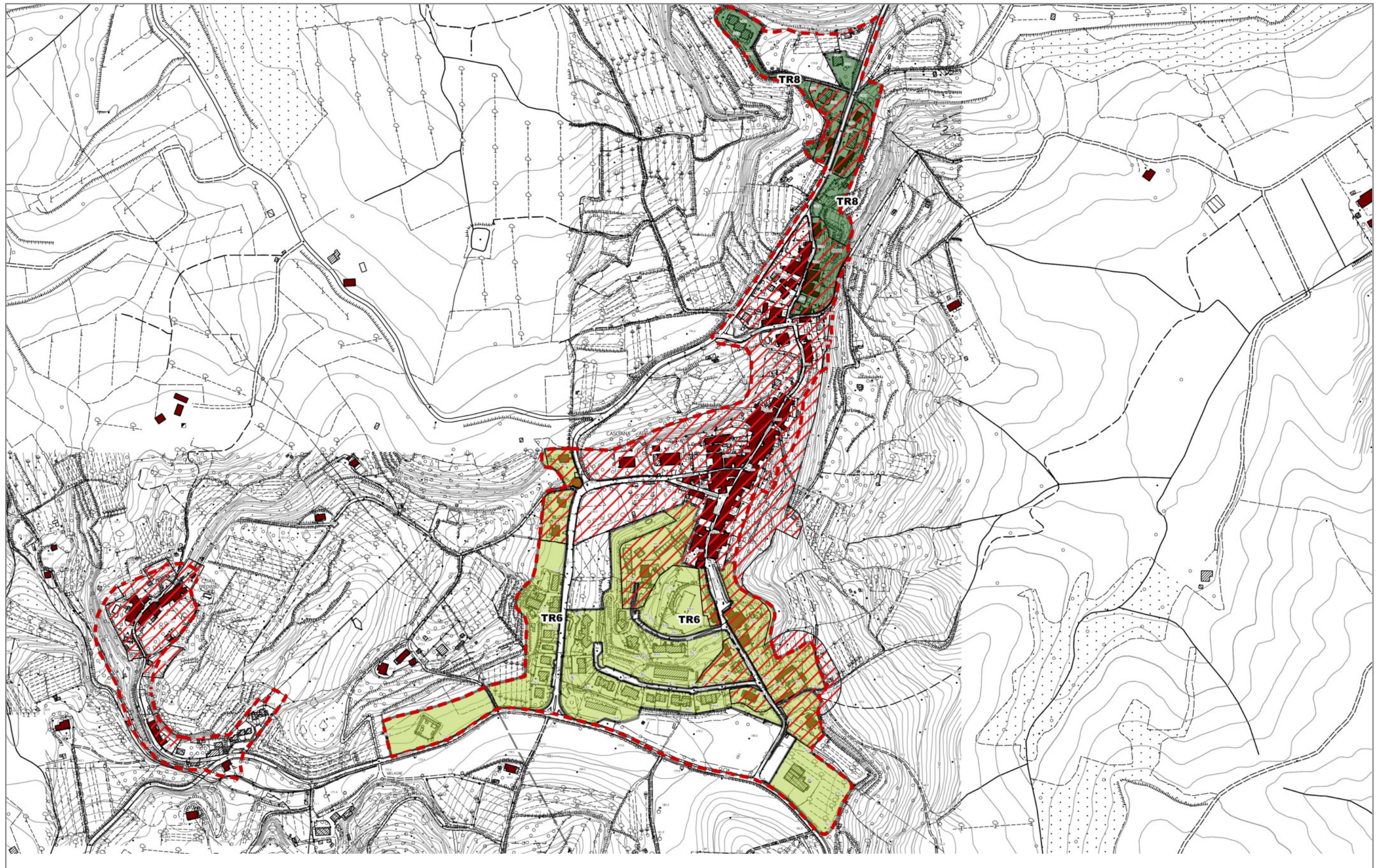
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;

- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC4, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S.. Il P.S. 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.

Il nuovo P.S. esclude dal territorio urbanizzato 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 del centro urbano non subisce ampliamenti né riduzioni ad eccezione di una riduzione dell'area agricola posta ad ovest pur ricompresa all'interno della viabilità provinciale 46). Il nuovo P.S. 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.

Il P.S. 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, architettonici e urbanistici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una moderna vivibilità.

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. Nelle parti di più recente impianto il nuovo P.O. dovrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni intervento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale del P.O. 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; particolare attenzione dovrà essere posta, in particolare sul fronte est dell'insediamento, nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano

anche attraverso iniziative tese alla coltivazione anche part-time degli appezzamenti agricoli presenti al contorno, 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 Casciana Alta, ben visibile dalla Via del Commercio SP 13.

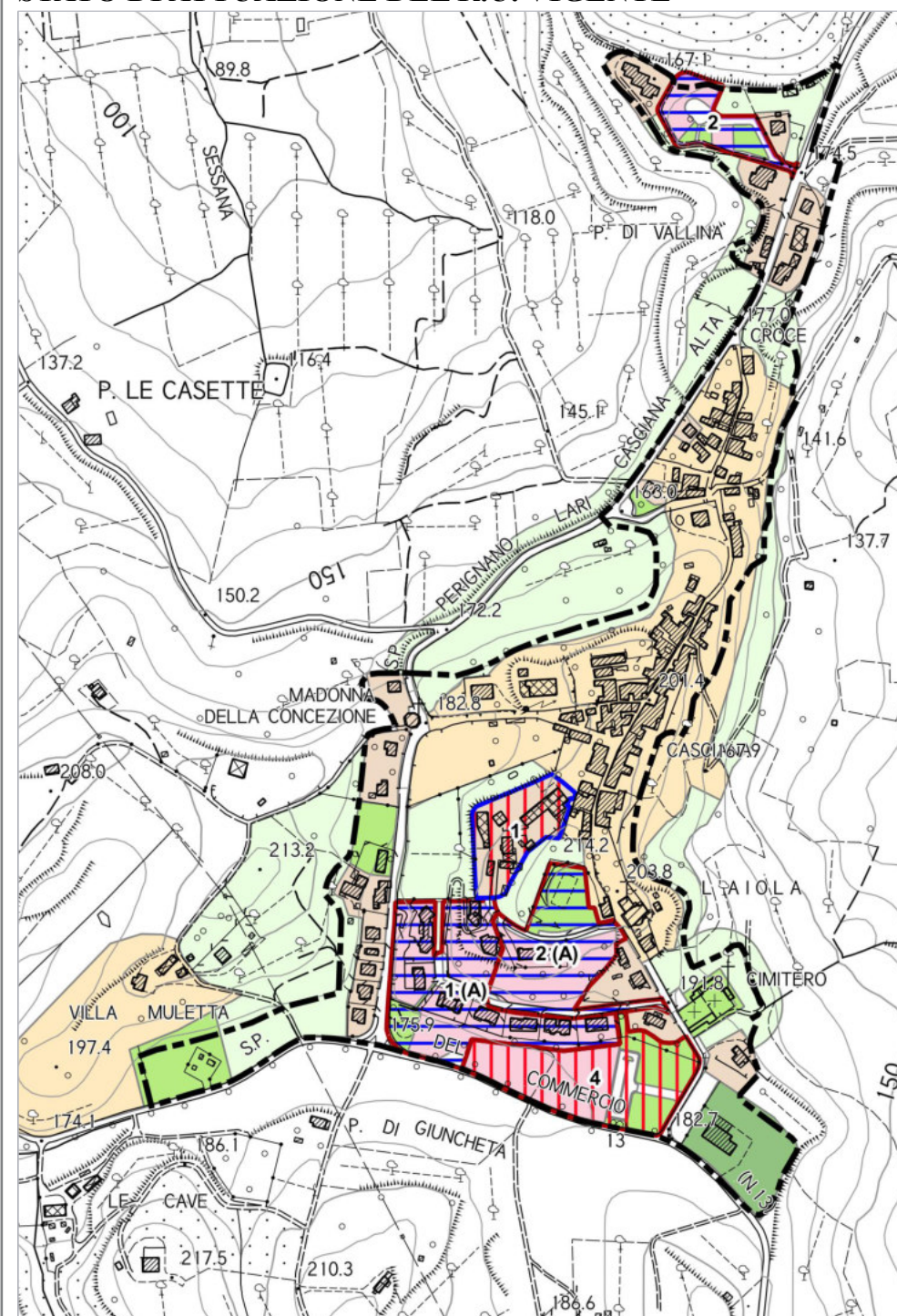
Il nuovo P.O. dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati vecchi e nuovi, in modo da recuperare per tutto l'insediamento del capoluogo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni, altre opere di arredo. 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.

Il nuovo P.O. dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. 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.

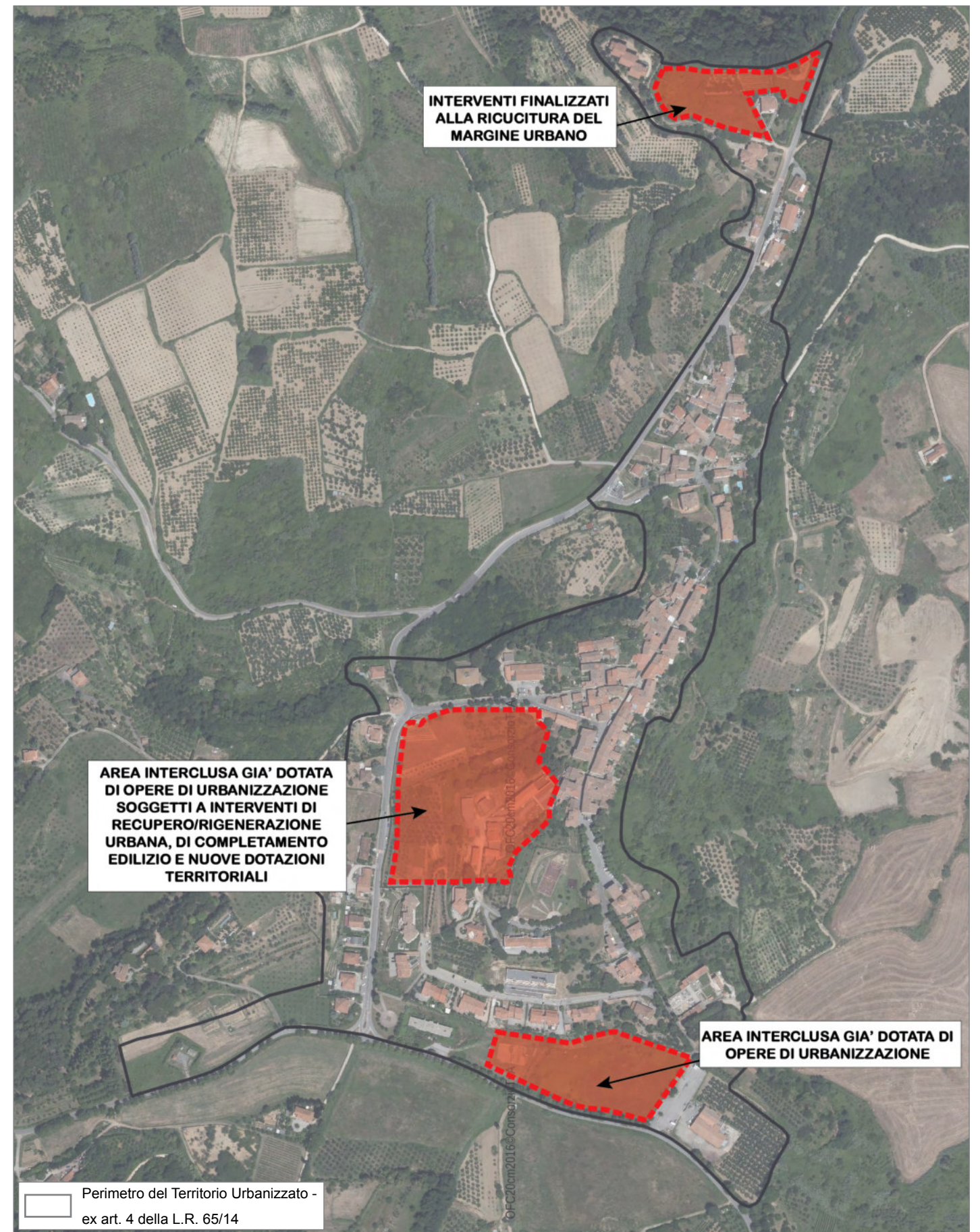
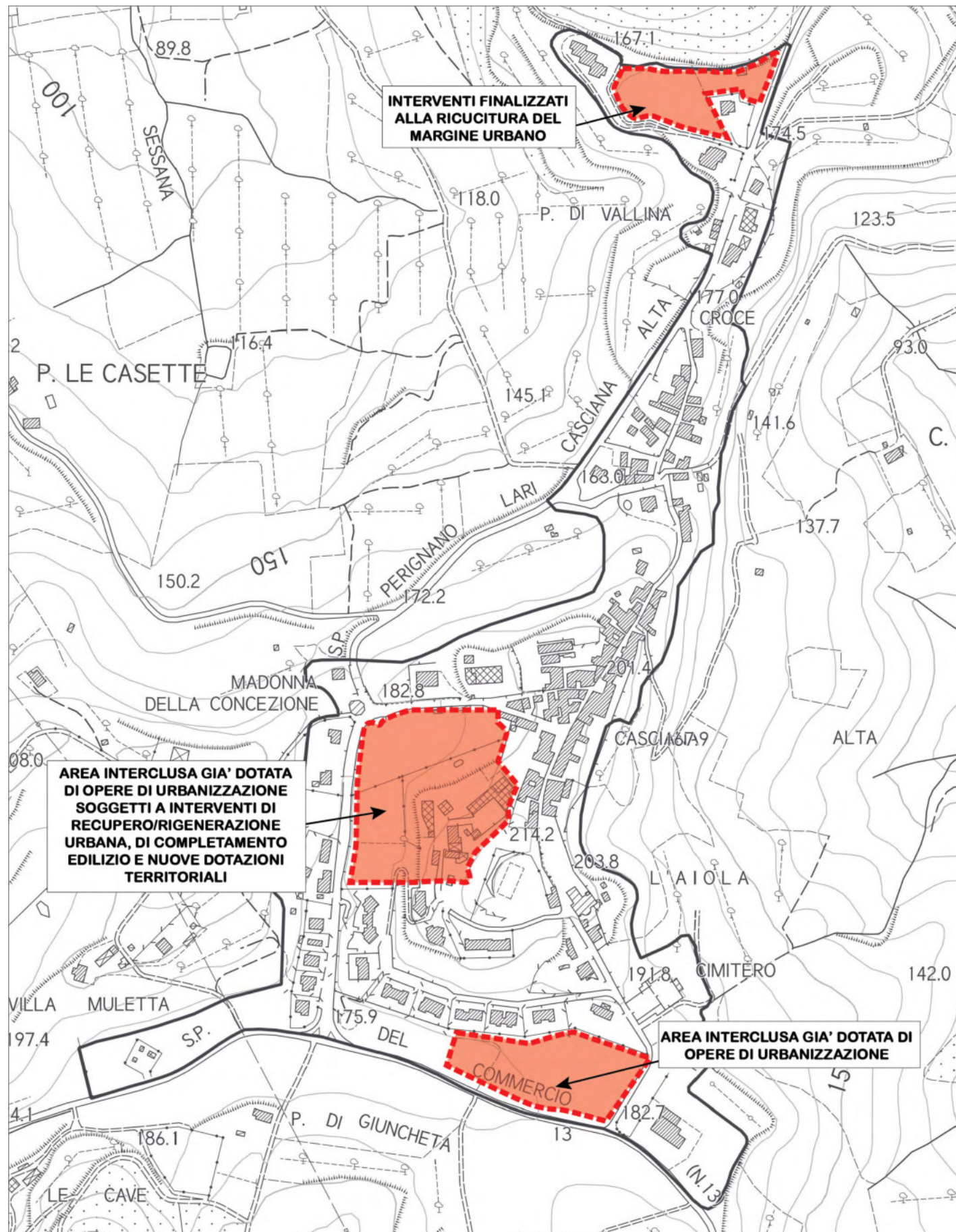
Casciana Alta si configura come centro urbano minore: nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, il Piano Operativo dovrà prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi per l'utilizzazione e l'ottimizzazione dei servizi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC5 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle N.T.A.: il nuovo P.S. favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



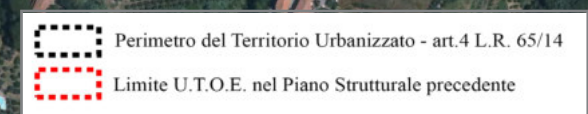
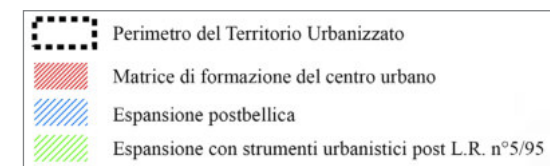
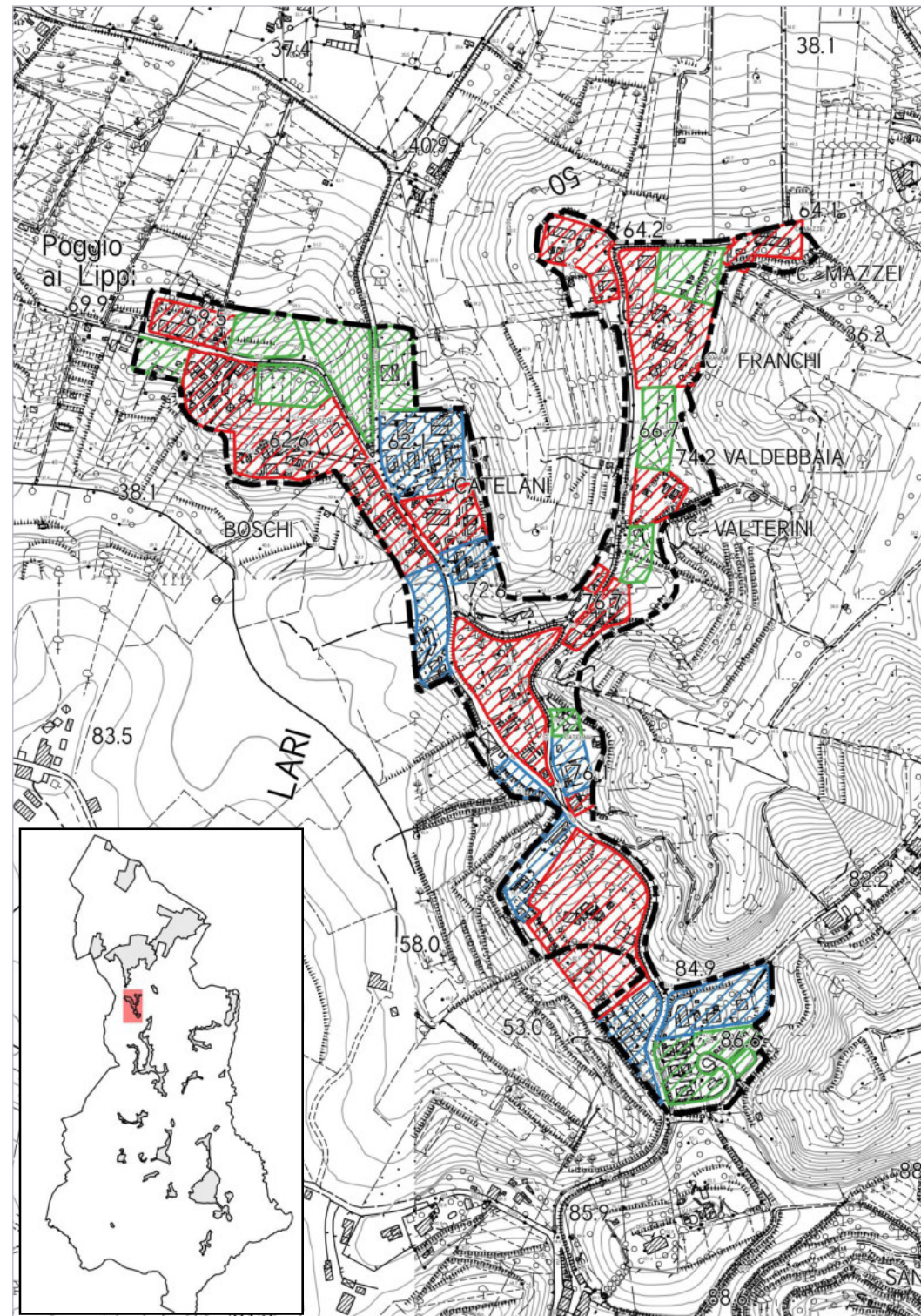
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ai sensi del comma 4 art. 4 della L.R. n°65/2014



DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

L'insediamento fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, 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.



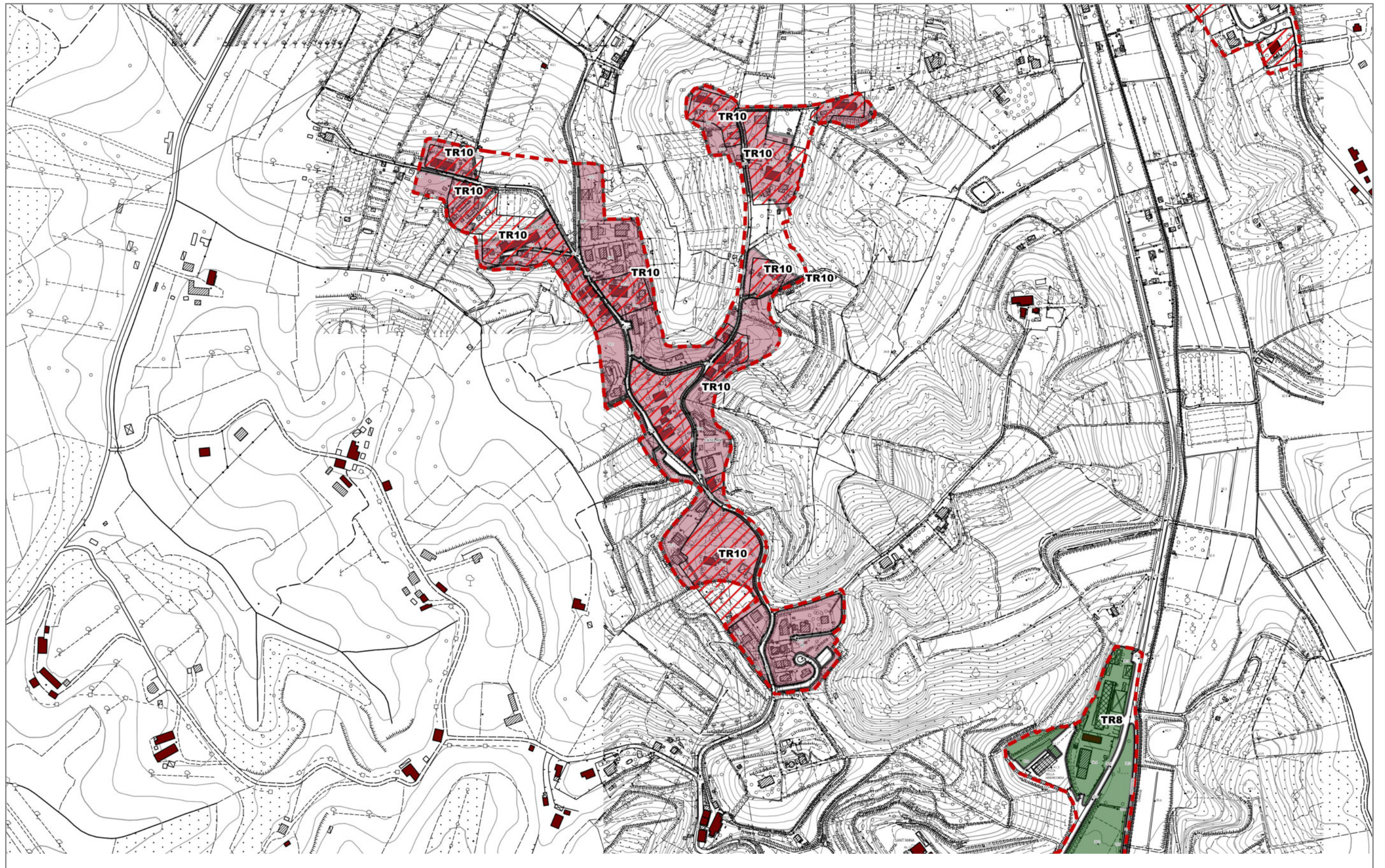
Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 non individua per il piccolo borgo a carattere residenziale nessun morfotipo insediativo.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari ritiene che l'insediamento possa essere caratterizzato dal morfotipo **TR10 "TESSUTI EXTRAURBANIA PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Campagna abitata"**.

Per questo morfotipo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua seguenti obiettivi specifici:

- TR10: Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC5):
 - Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
 - Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
 - Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
 - Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
 - Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani;
 - Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro TUC5, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il primo PS aveva previsto per questa UTOE 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.

Il nuovo PS, in considerazione della non attuazione di alcune previsioni, riduce il perimetro dell'insediamento e le previsioni inattuati in essa contenute.

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. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Il nuovo PO 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. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta da un lato nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano e degli scarichi urbani 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.

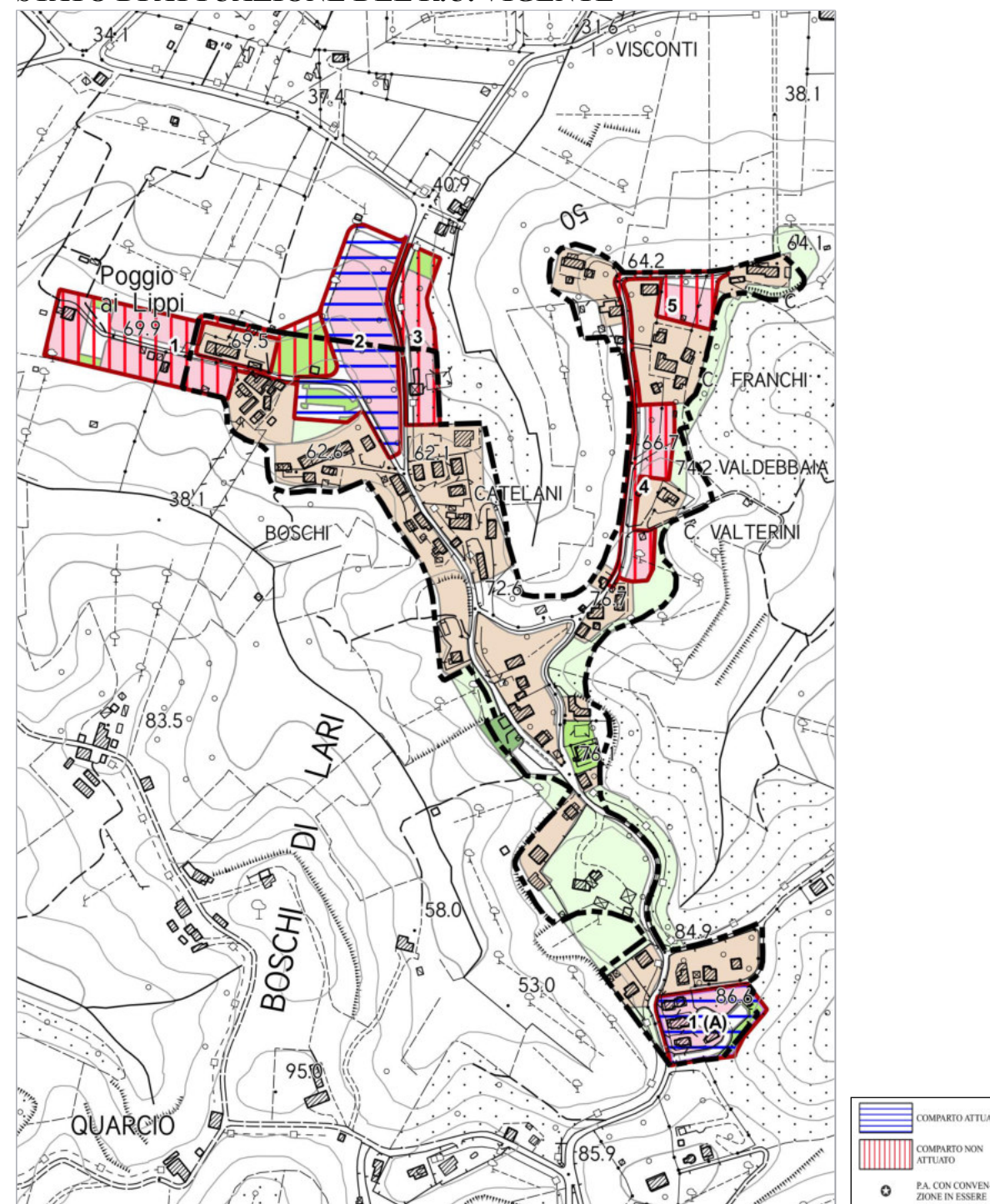
Essendo un borgo privo di una elevata qualità urbana come gli altri di origine storica, è necessario che con i nuovi interventi anche edilizi si persegua un miglioramento degli spazi pubblici sia in termini funzionali che estetici con l'utilizzo di materiali appropriati al contesto paesaggistico al contorno. Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero

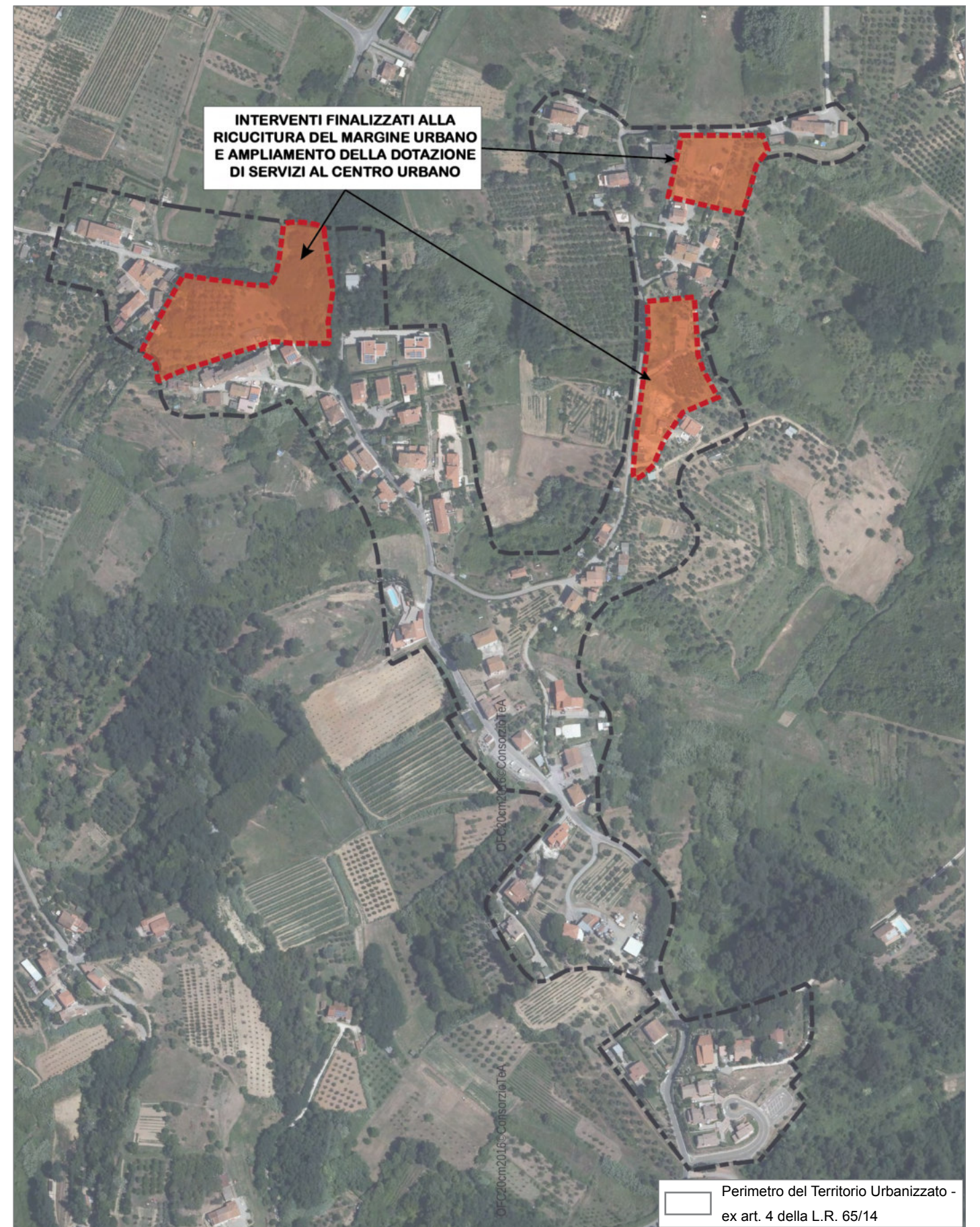
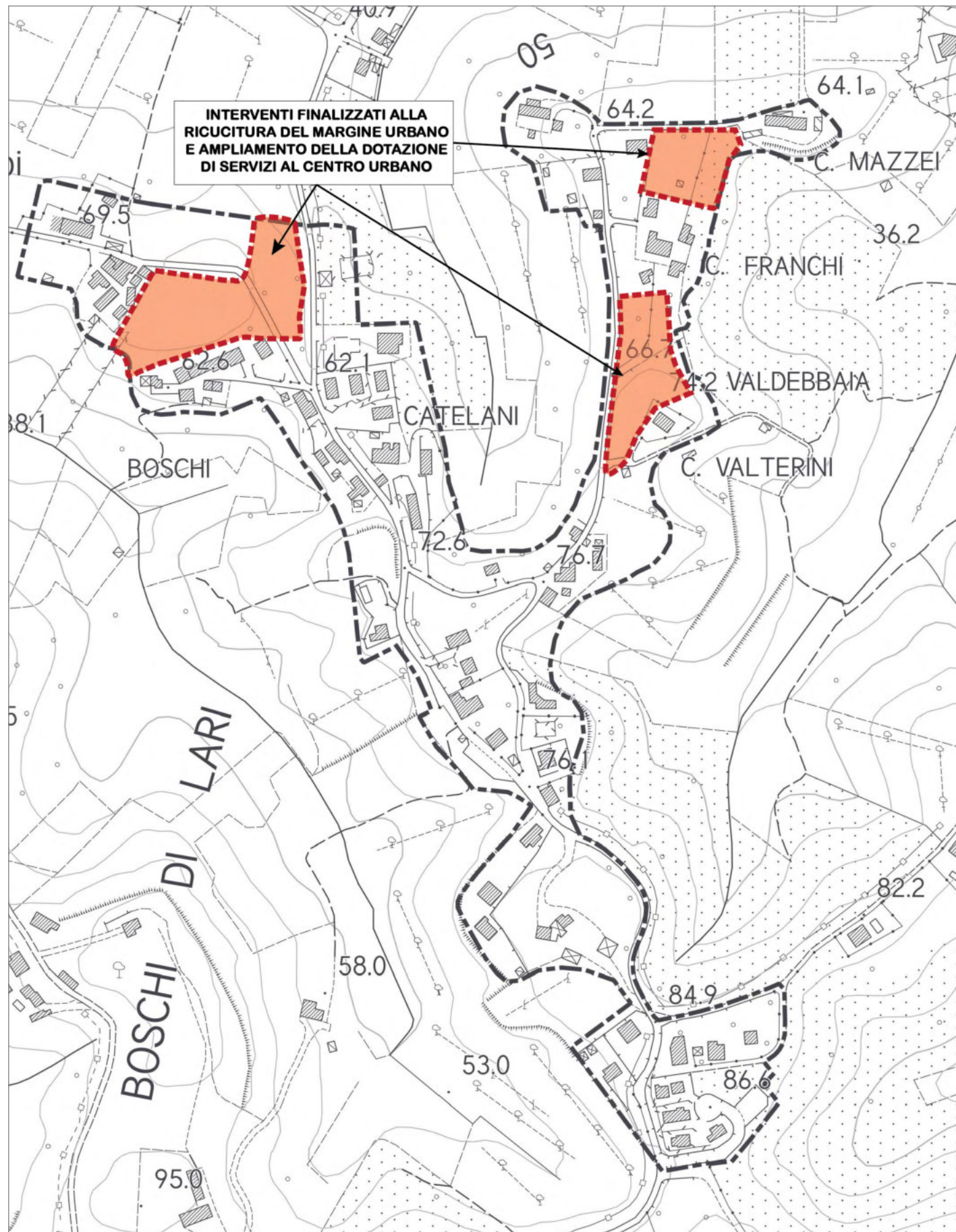
di fabbricati vecchi e nuovi, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, recinzioni, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni.

Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. 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.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC5 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





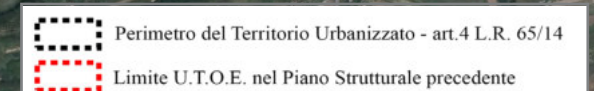
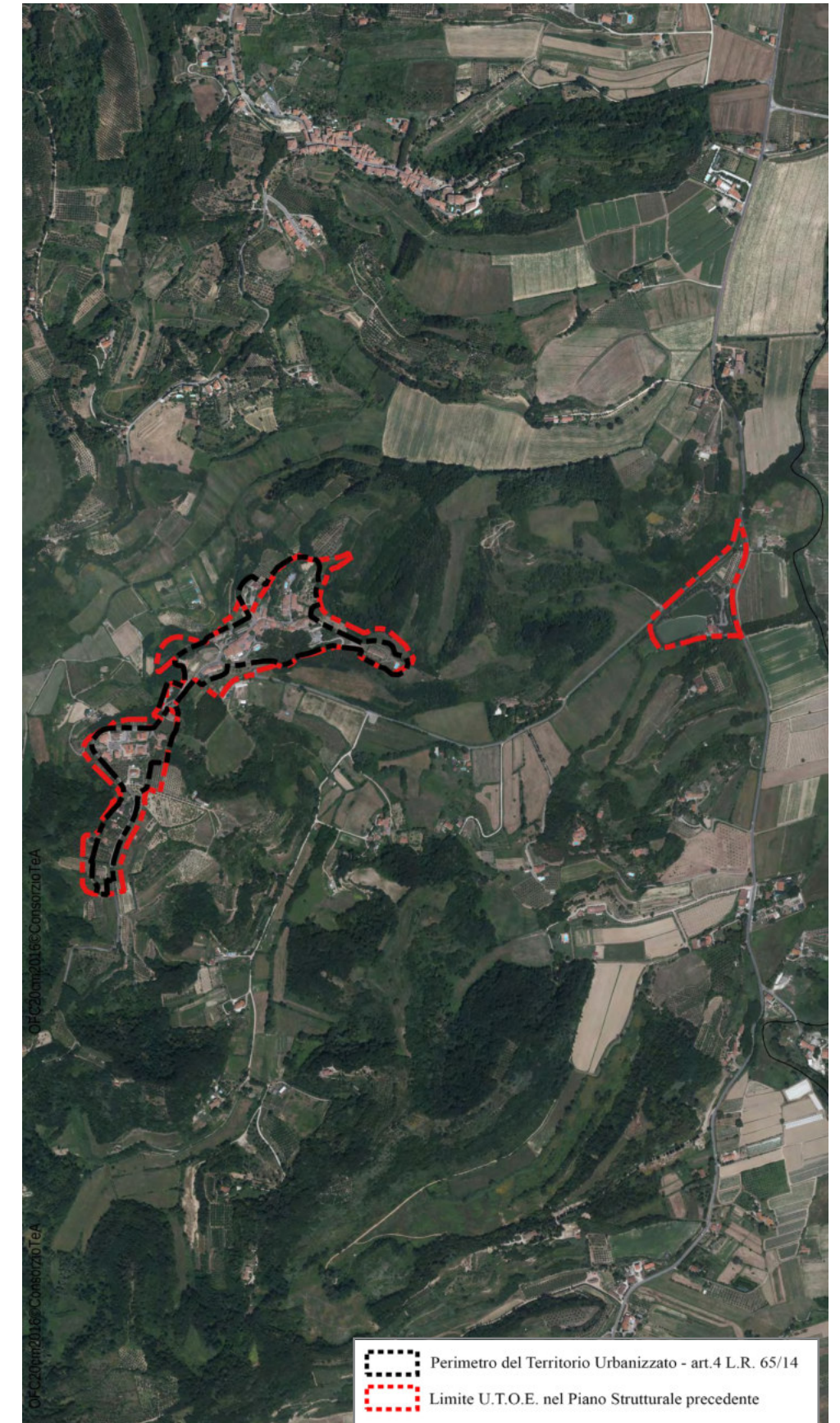
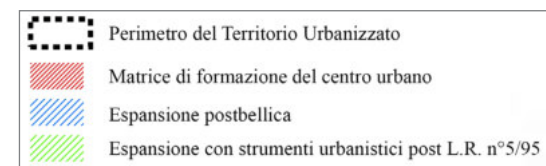
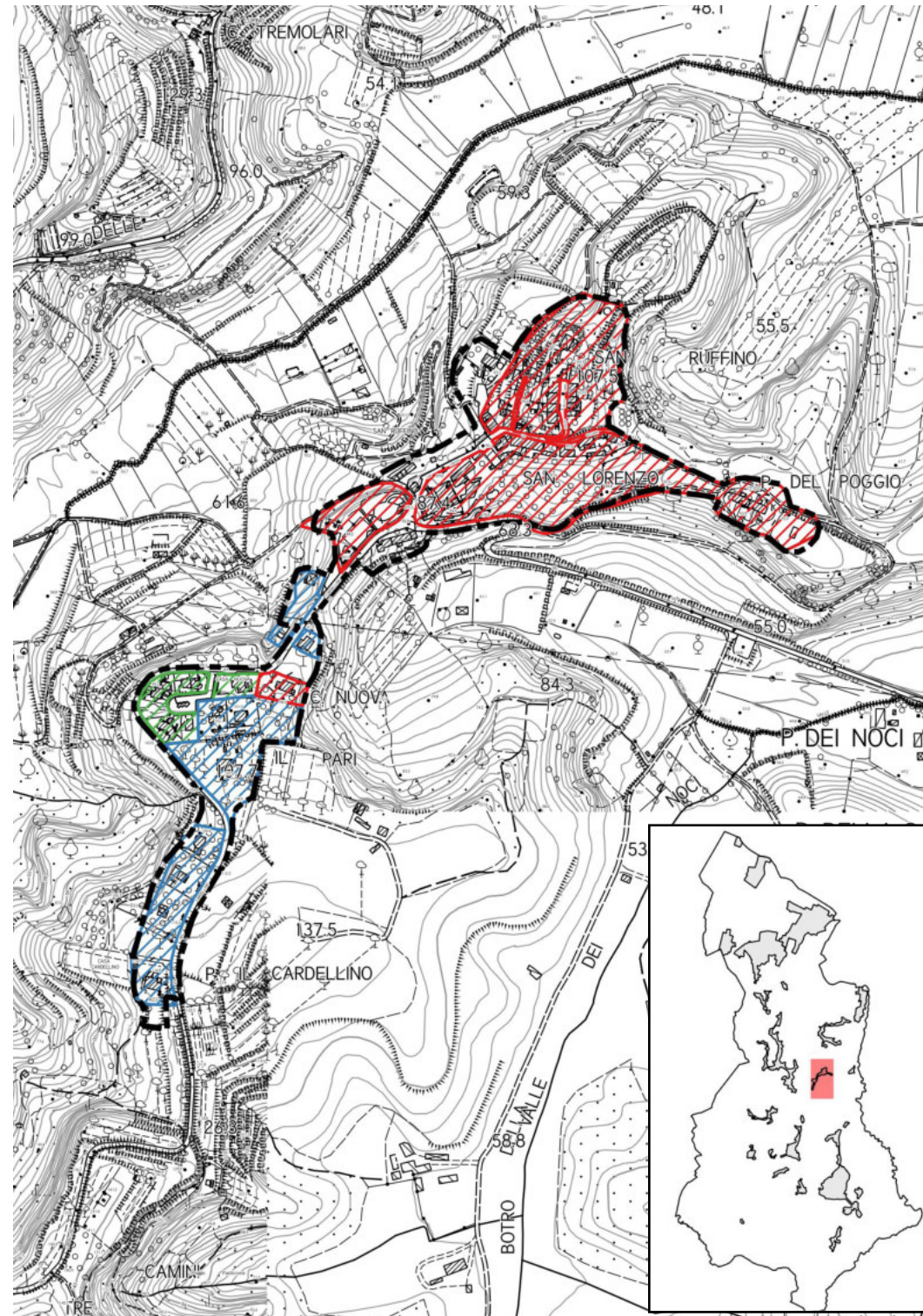
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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 bassomedievali. 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.



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di San Ruffino un Morfotipo insediativo:

- TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari introduce in aggiunta al morfotipo TR8 anche il morfotipo TR6. Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di San Ruffino sono il:

- **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”.**

Per questi morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR6: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC6):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;

- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

- TR8: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC6):

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;

- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;

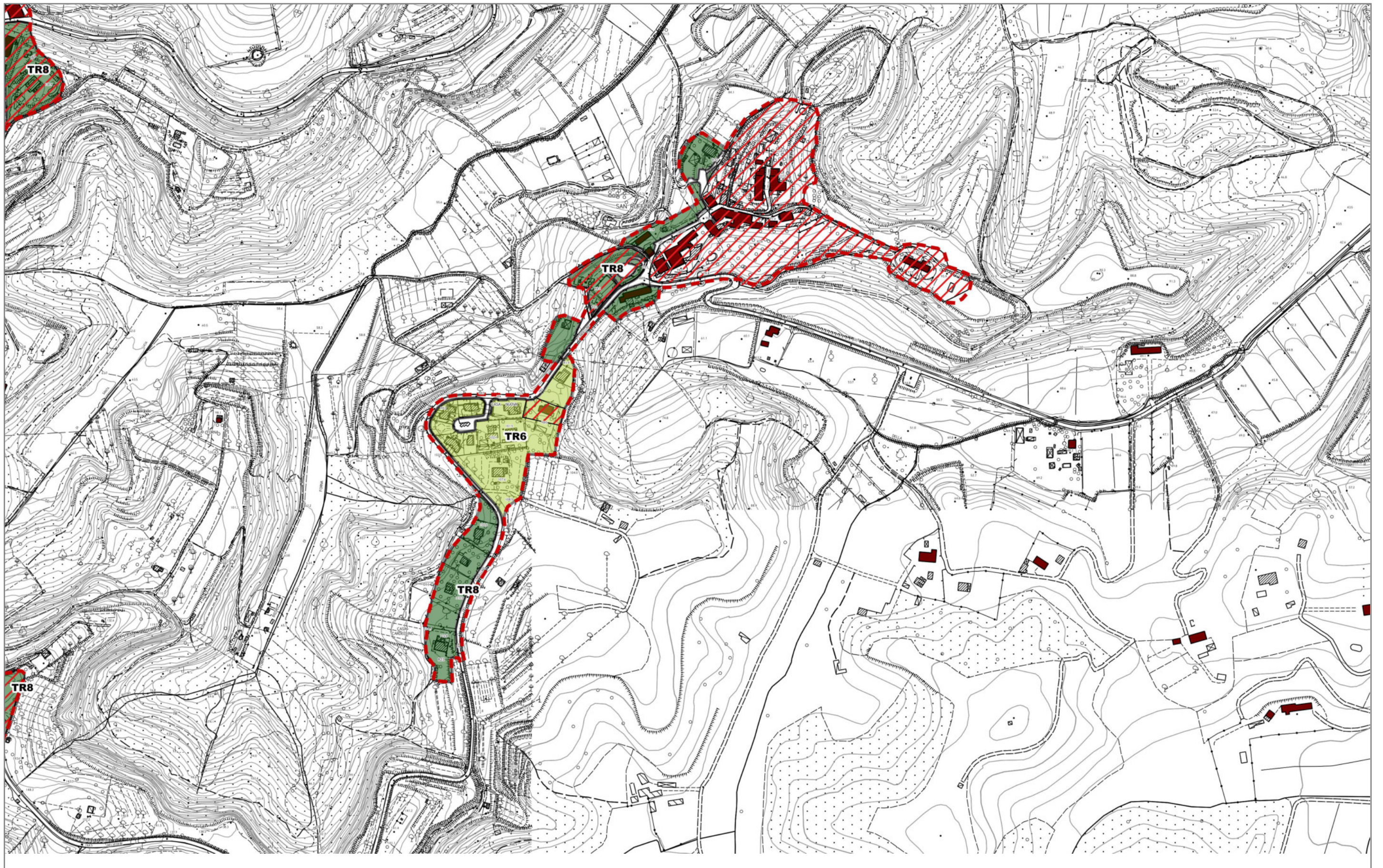
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;

- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro TUC6, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il primo PS 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.

Il nuovo PS 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. A tale scopo il nuovo PO 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 vivibilità moderna e per le finalità di uno sviluppo turistico collinare; l'individuazione di parcheggi pubblici e per residenti nelle vicinanze del Centro Storico è condizione essenziale per migliorare la qualità abitativa del centro stesso e condizione per il recupero.

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 come quelle legate ai prodotti agricoli locali.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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.

Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per il recupero di fabbricati, in modo da recuperare per tutto l'insediamento di questo piccolo borgo una composizione cromatica unitaria visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare, in particolare dalla Via del Commercio SP 13. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano

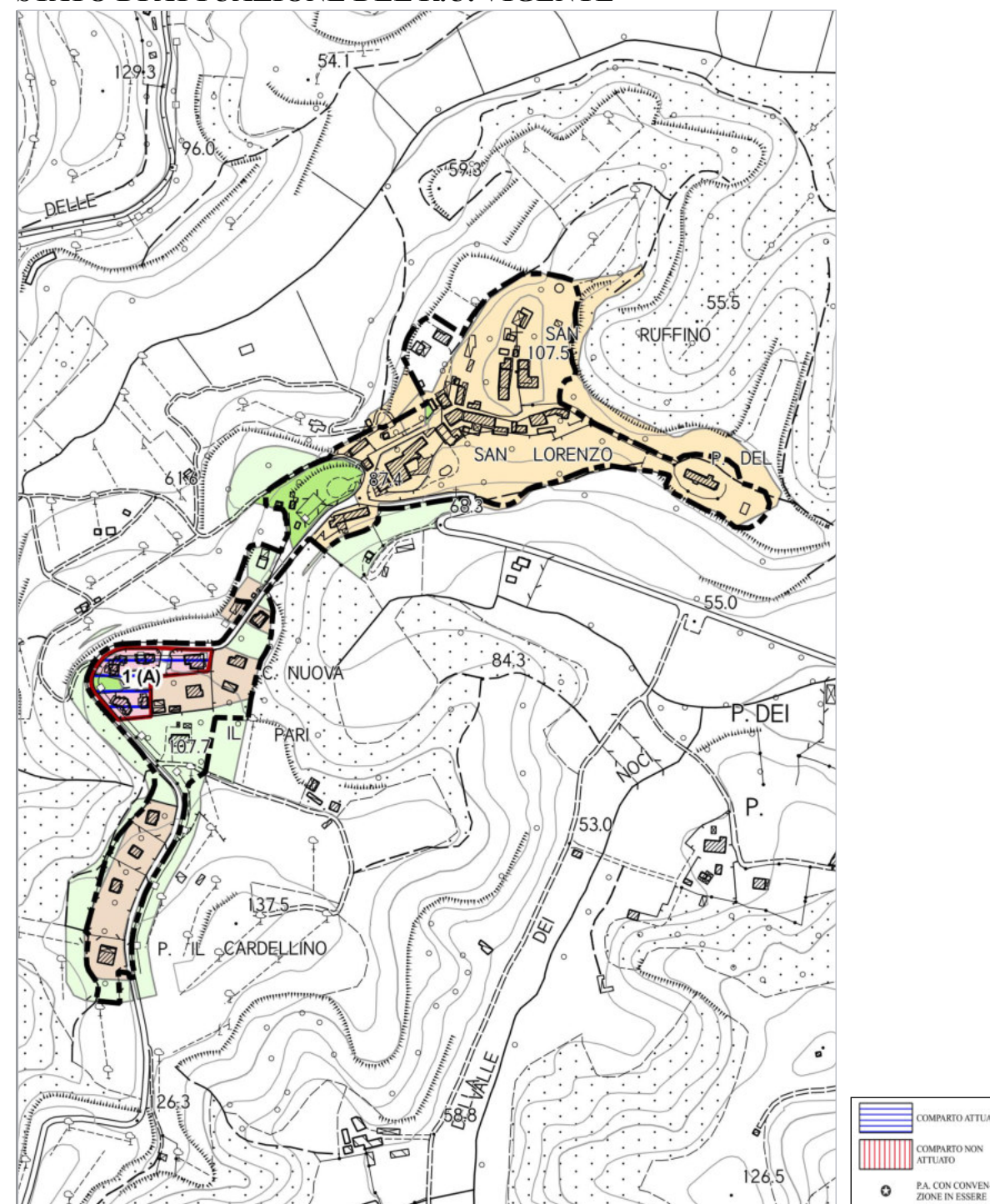
sia pubbliche che private, recinzioni, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni, attrezzature per attività commerciali. Il nuovo Piano Operativo dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

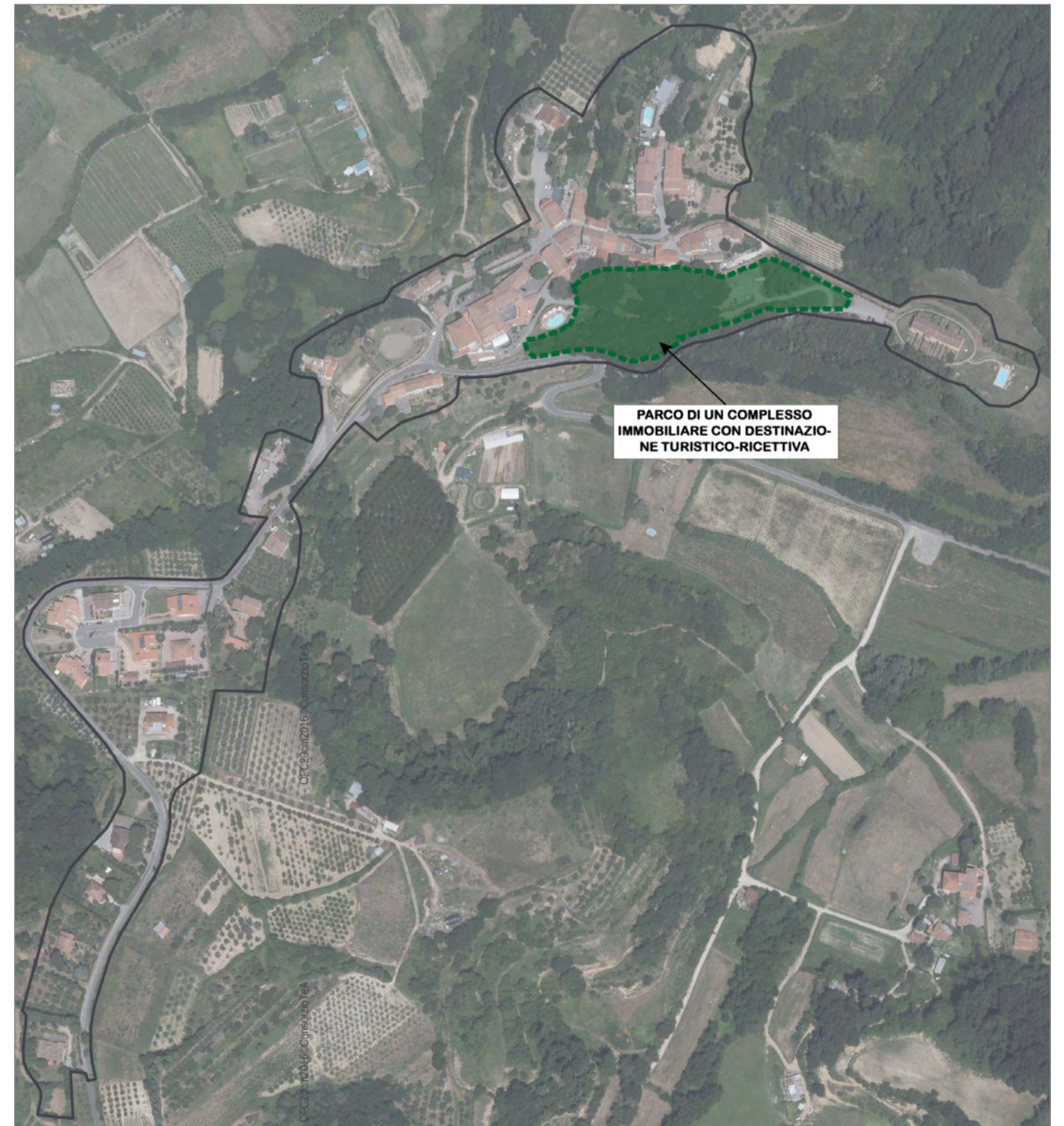
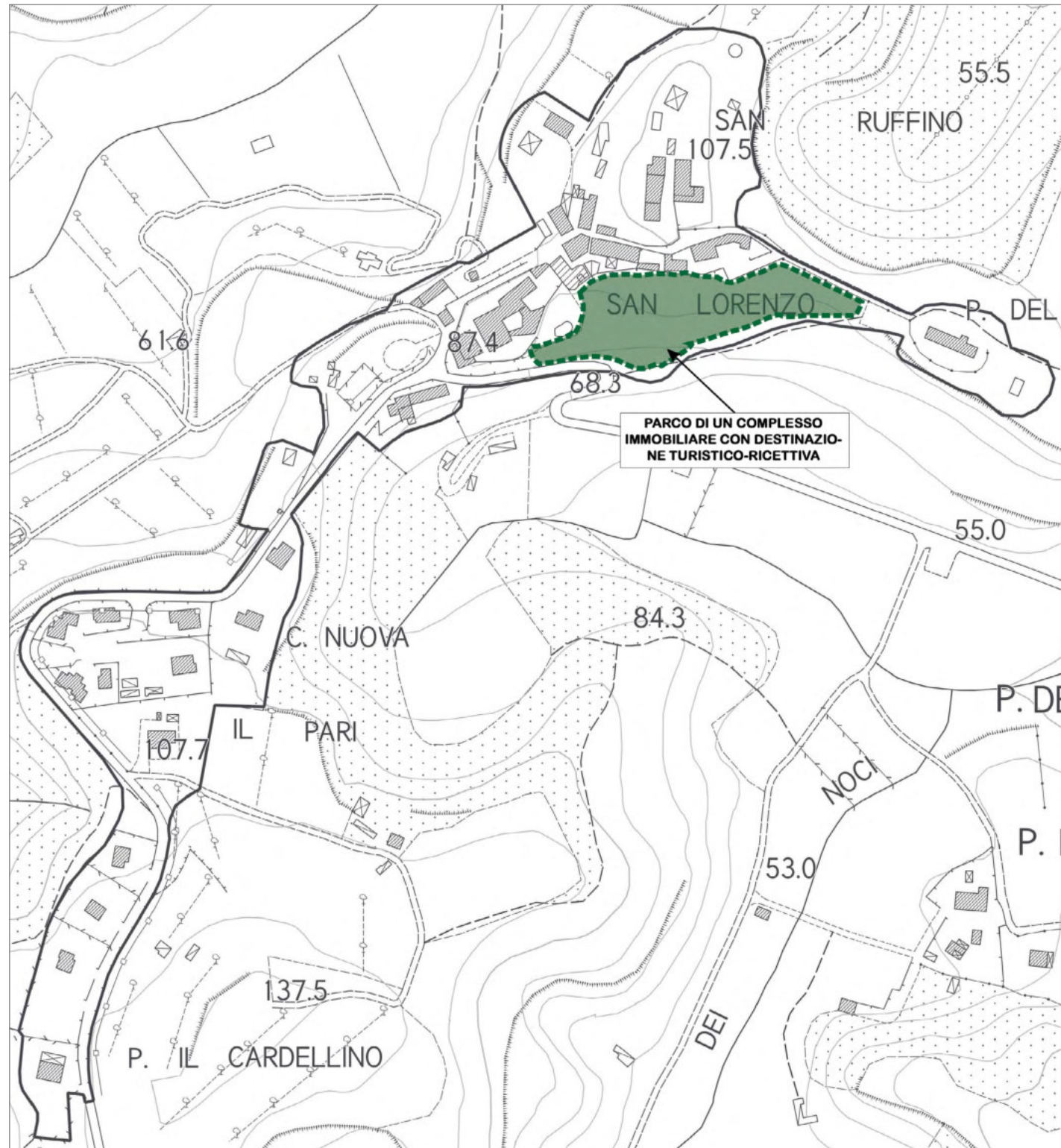
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. 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.

San Ruffino si configura come centro urbano minore: 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, in particolare con Casciana Alta e Casciana Terme 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. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC6 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE



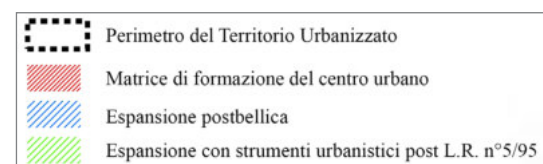
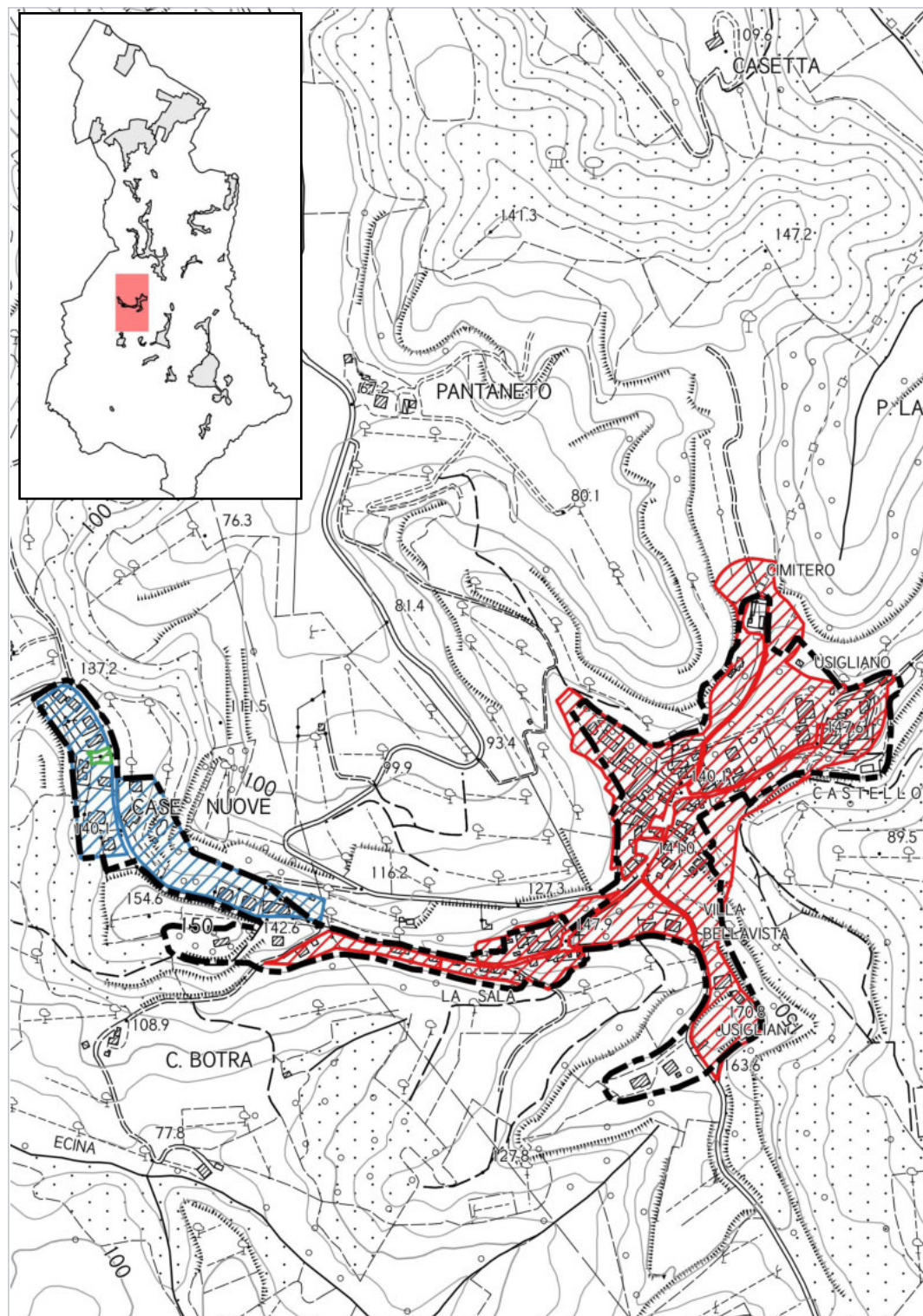


Perimetro del Territorio Urbanizzato -
ex art. 4 della L.R. 65/14

DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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 P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Usigliano un Morfotipo insediativo:

- TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. **TR8 - “TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare”.**

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC7):
 - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC7, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il vigente PS 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.

Il nuovo PS non conferma tali previsioni, in quanto rimaste inattuato e prevede per questo centro minore una riduzione del perimetro del territorio urbanizzato.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO 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.

La rivalizzazione del centro urbano passa dalla valorizzazione oltre che turistica anche dal mantenimento di attività artigianali tipiche e allo sviluppo di attività commerciali di vicinato legate ai prodotti del territorio agricolo circostante.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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.

Il nuovo PO 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 recuperare 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 strada provinciale 46 che congiunge Lari con Casciana Alta con la quale è collegato. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, recinzioni, insegne, illuminazione pubblica, pavimentazioni. Il nuovo Piano Operativo dovrà

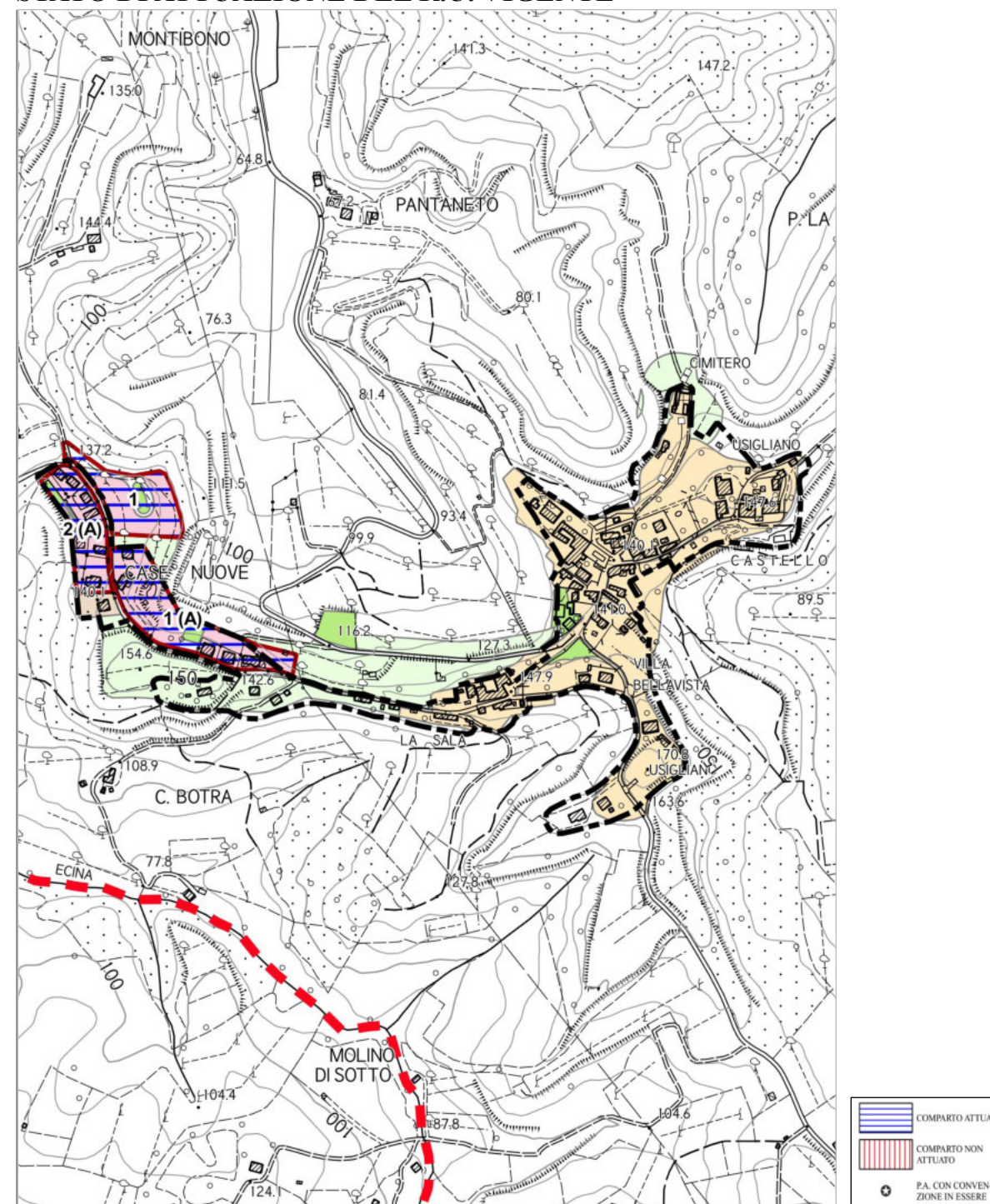
prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano.

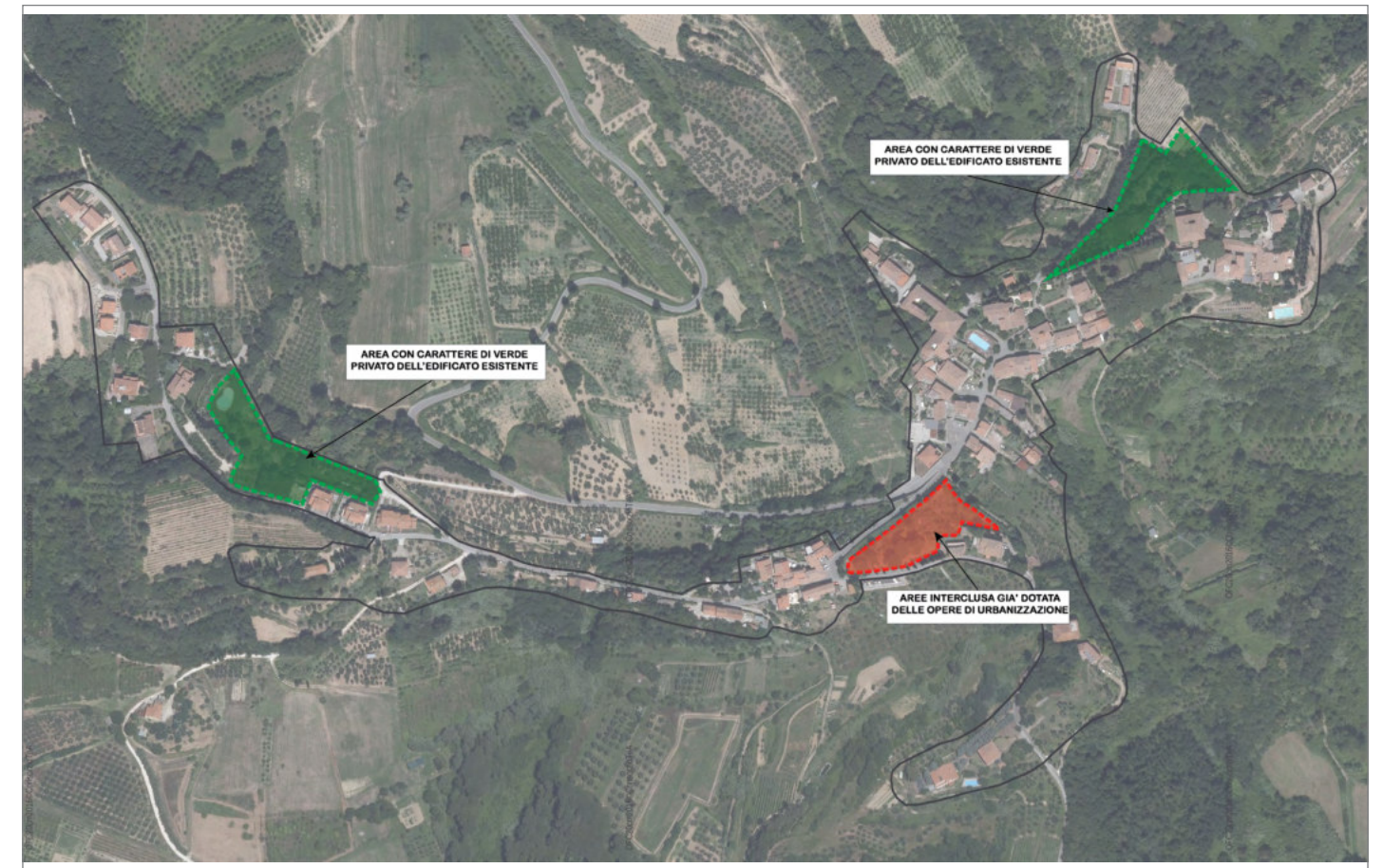
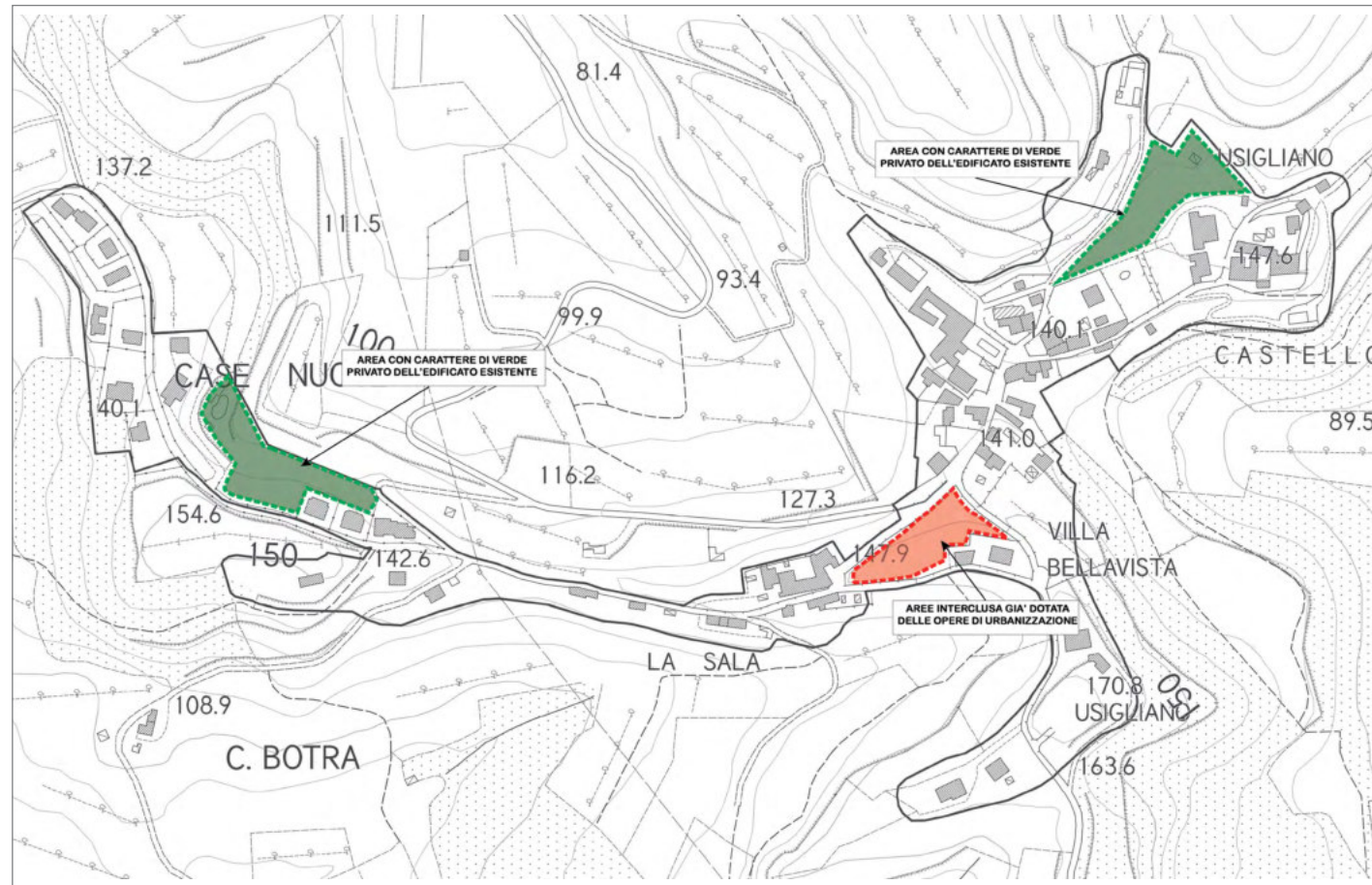
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento 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.

All'interno dello schema policentrico comunale Usigliano fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, 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 i centri stessi anche con il recupero della sentieristica di carattere storico, in particolare con Casciana Alta e Lari: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC7 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





Perimetro del Territorio Urbanizzato -
ex art. 4 della L.R. 65/14

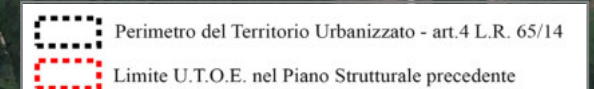
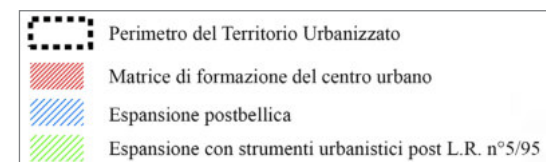
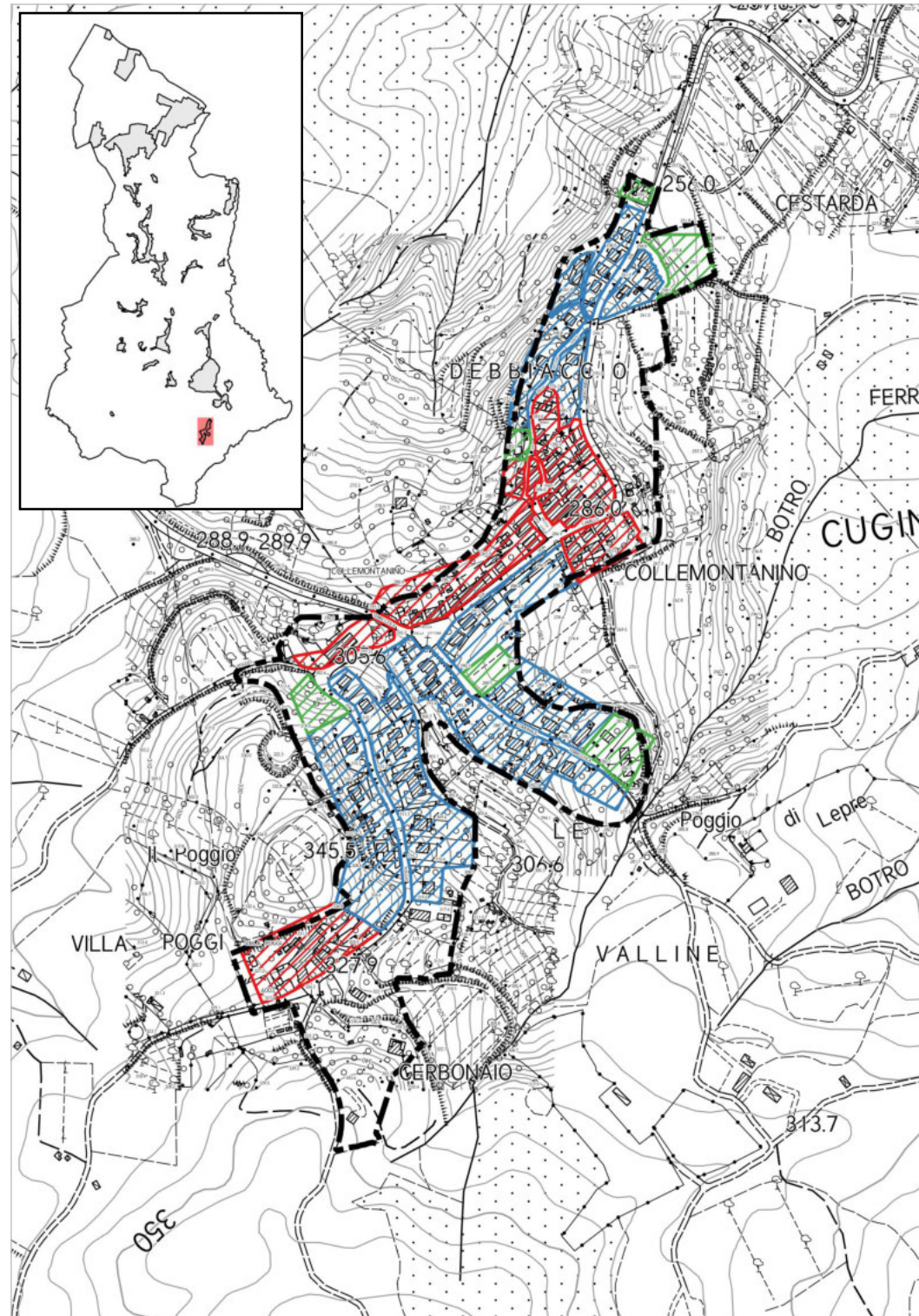
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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.

Parlascio è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968: parte del Territorio del Comune di Casciana terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio, Ceppato.



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Collemontanino un Morfotipo insediativo:

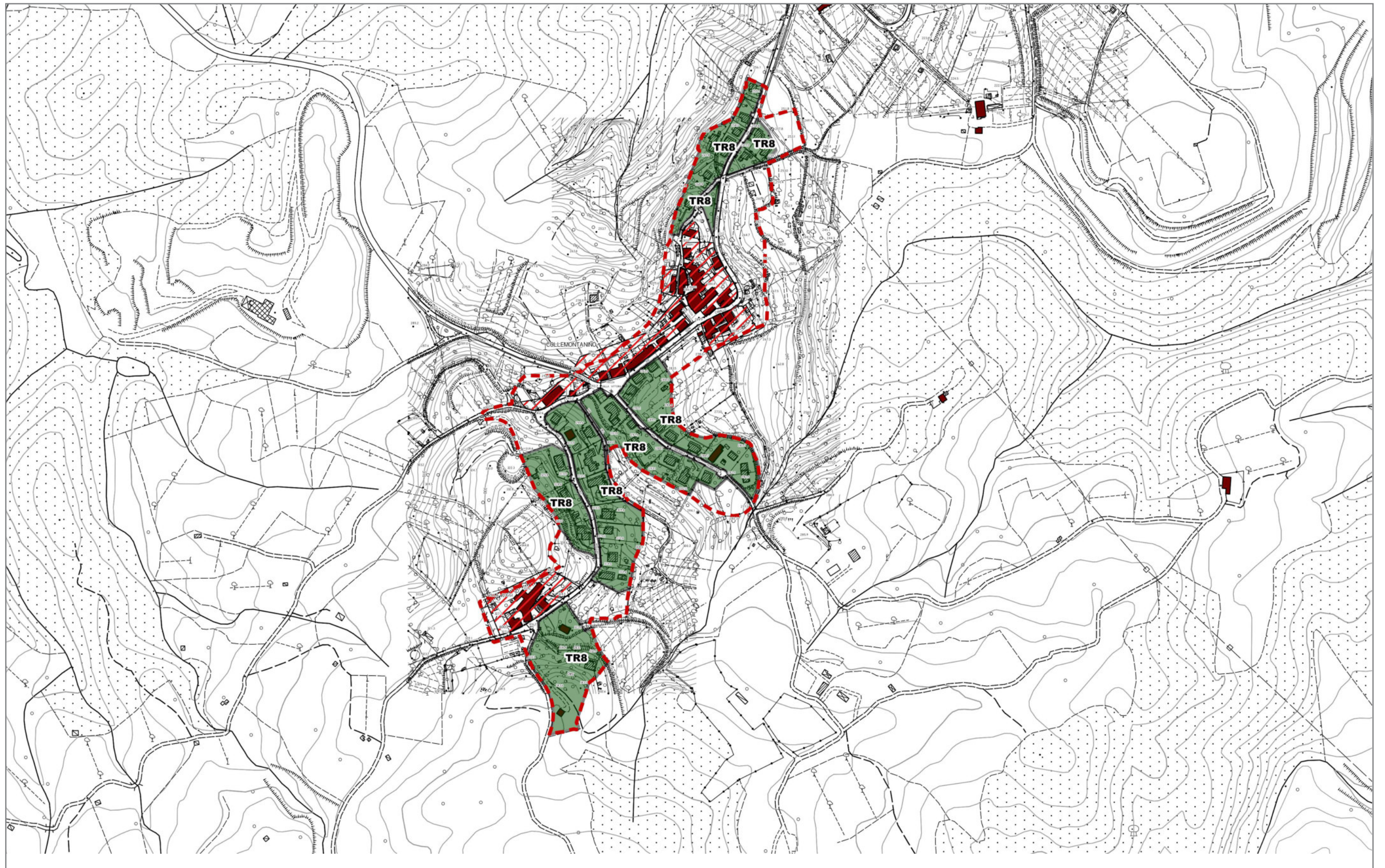
- TR8 - TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Frange periurbane e città diffusa -Tessuto lineare

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. **TR8 - “TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa- tessuto lineare”.**

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR8:riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC8):
 - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC8, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il nuovo PS conferma sostanzialmente la forma urbana del borgo di Collemontanino, centro minore collinare, apportando leggere modifiche al perimetro del territorio urbanizzato non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano.

Il nuovo PS 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 PO 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.

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.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare e di crinale, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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.

Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologie, materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati recenti, in modo da recuperare per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare meridionale del Comune. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni pavimentazioni attrezzature di servizio. 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. Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

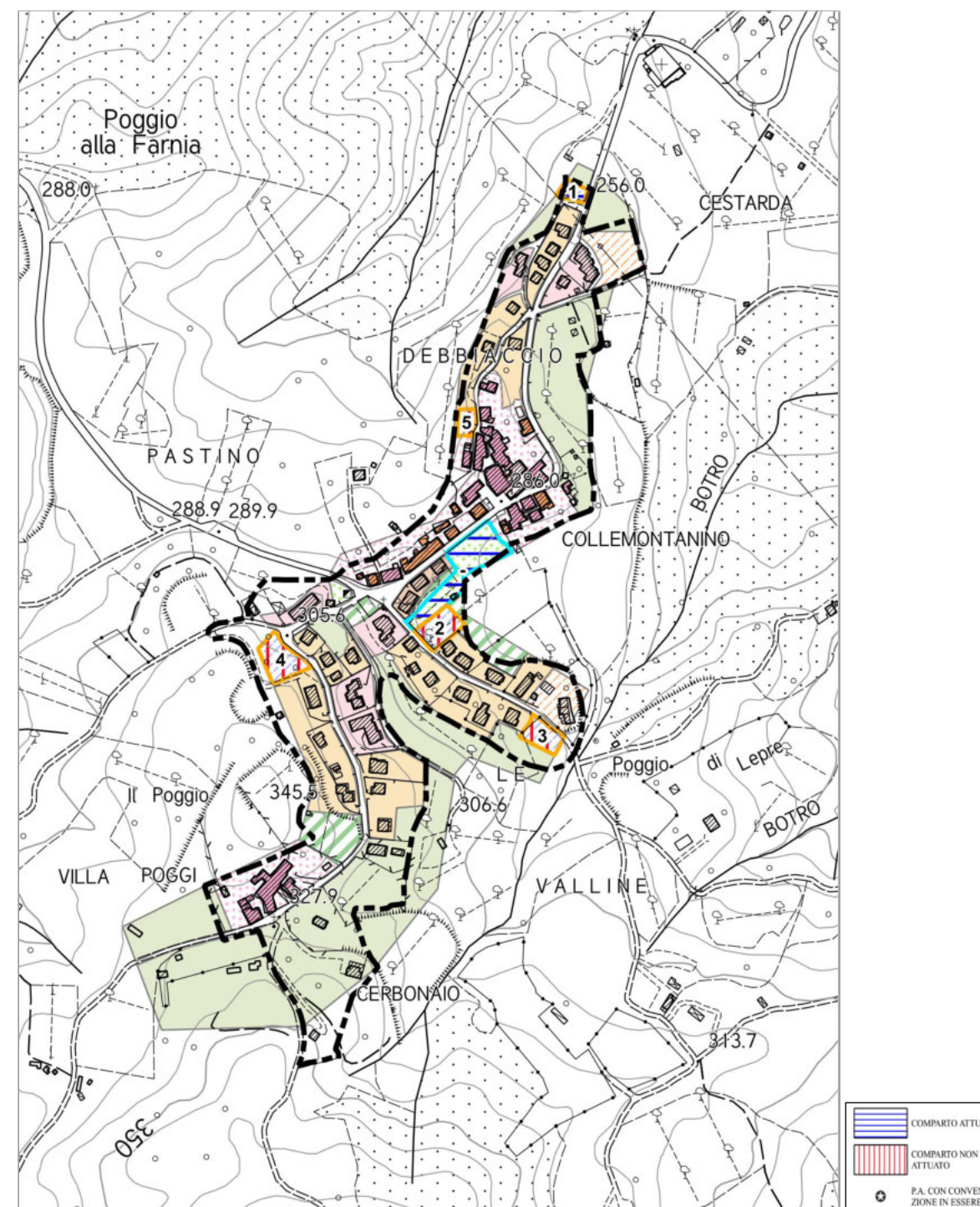
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. 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.

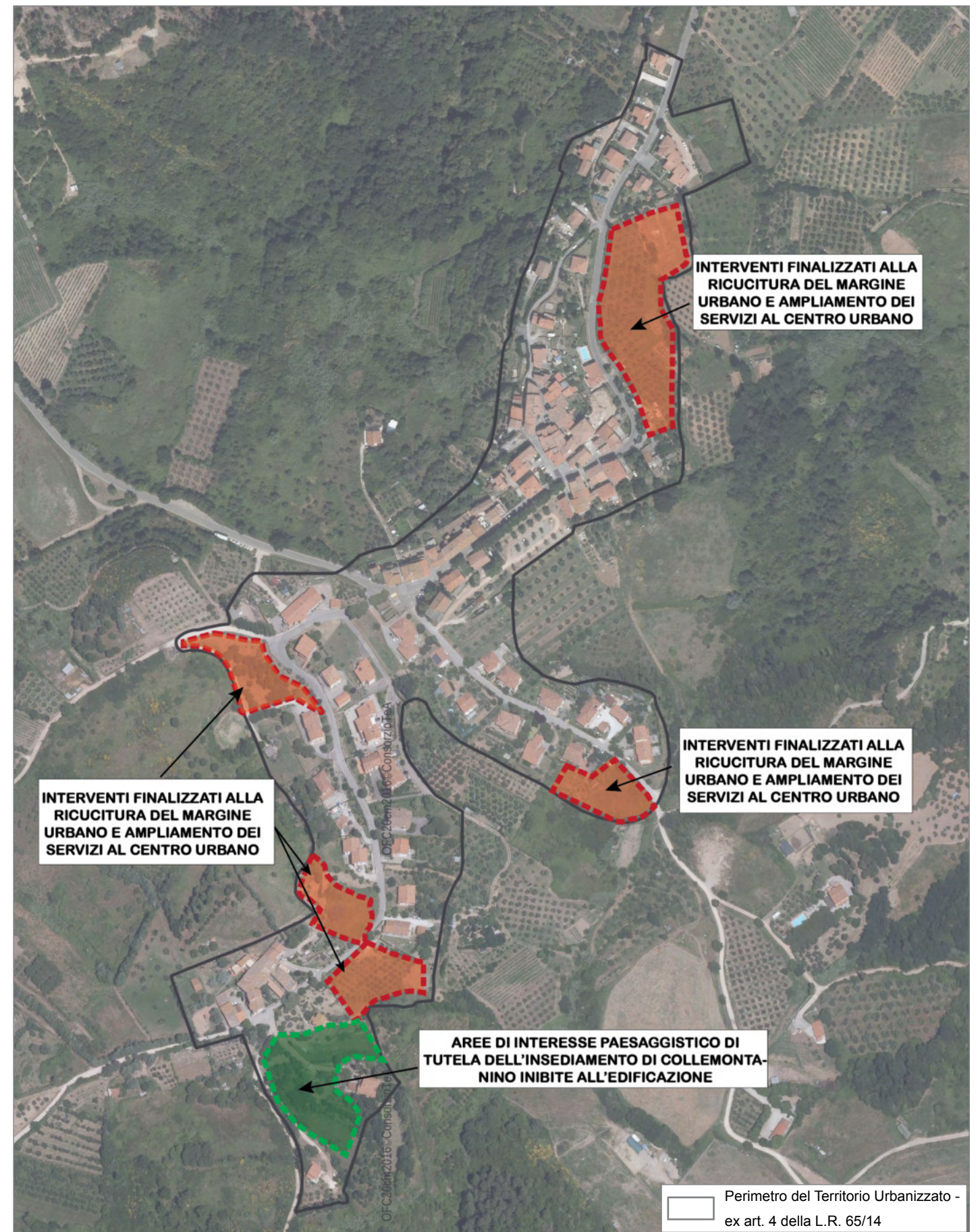
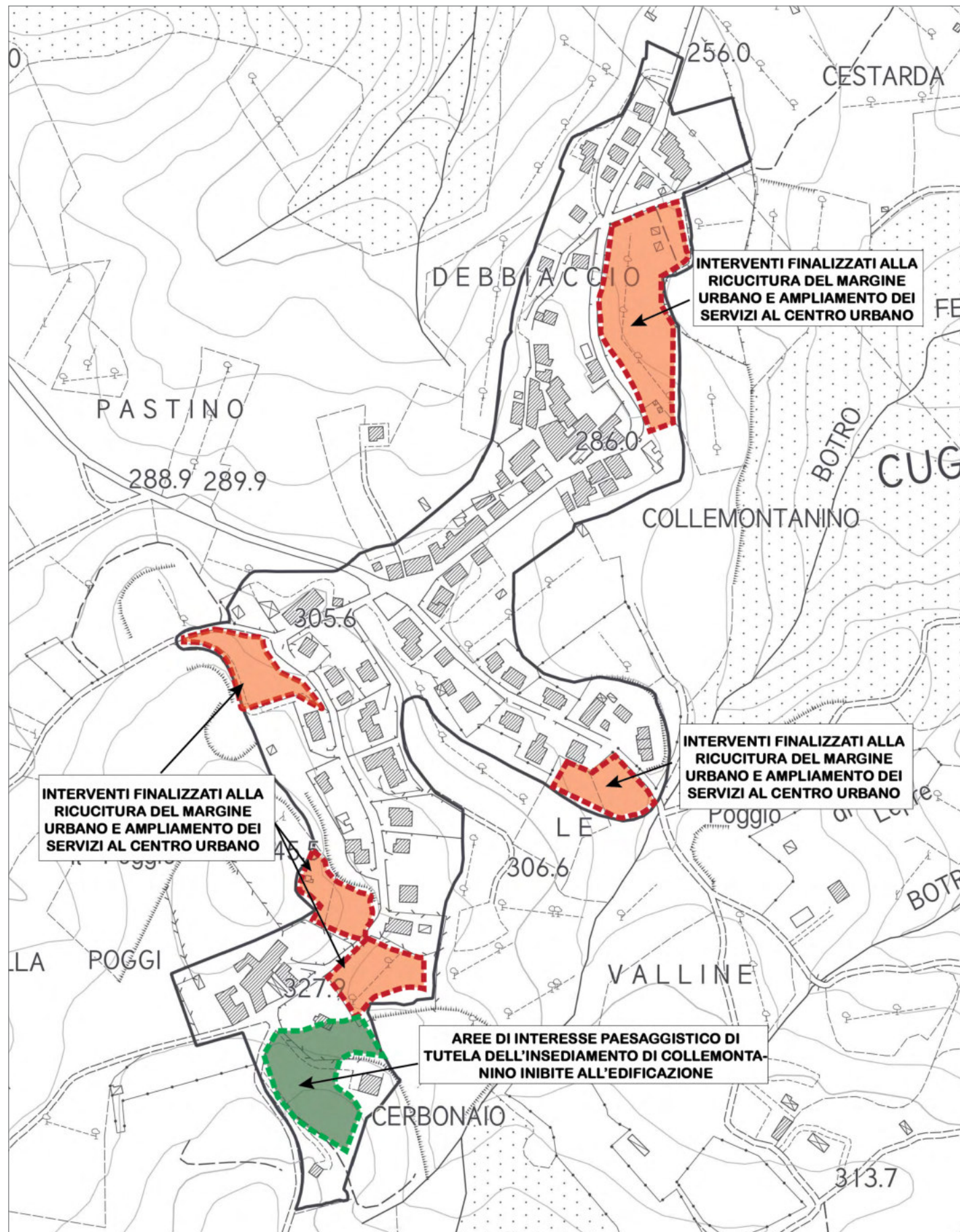
Collemontanino, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici; il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra i centri stessi, in particolare con Casciana Terme, ad essa storicamente legato, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le aree individuate negli estratti delle strategie contenute all'interno dell'elaborato P.G.03 e contraddistinte dalla dicitura "Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Collemontanino" dovranno rimanere prive di qualsiasi tipo di edificabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC8 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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..

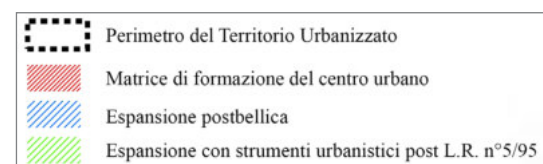
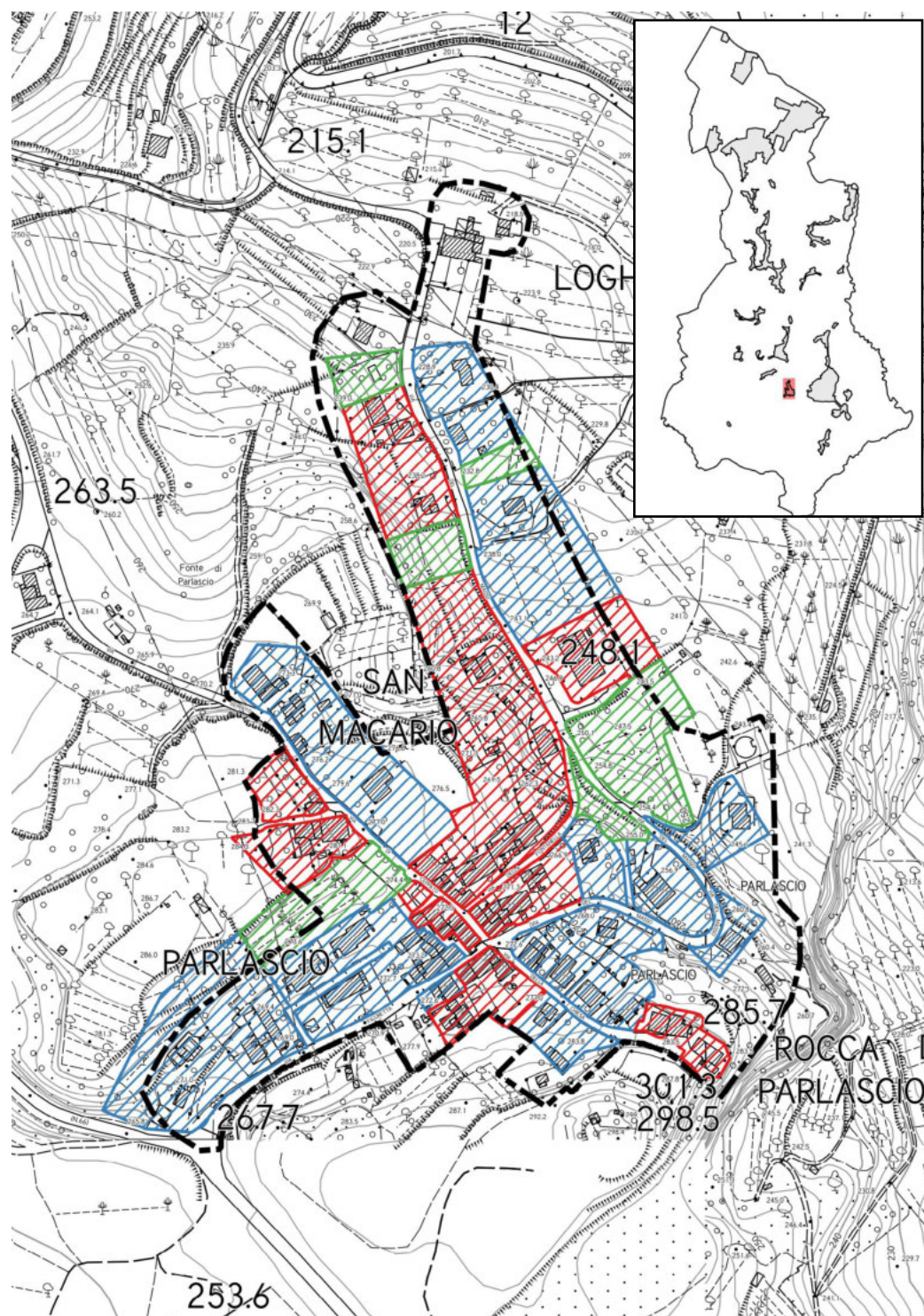
Una campagna di scavi archeologici ha portato alla luce numerosi reperti etruschi, testimonianze dell'insediamento che dal VII secolo a.C. si mantenne sino ai tempi dell'avvenuta diffusione della civiltà greca nel mediterraneo e nel mondo asiatico (ellenismo: 323 a. C.-31 a. C.). Molti di essi appartengono 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.

Parlascio è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968: parte del Territorio del Comune di Casciana terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio, Ceppato.



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Parlascio un Morfotipo insediativo:

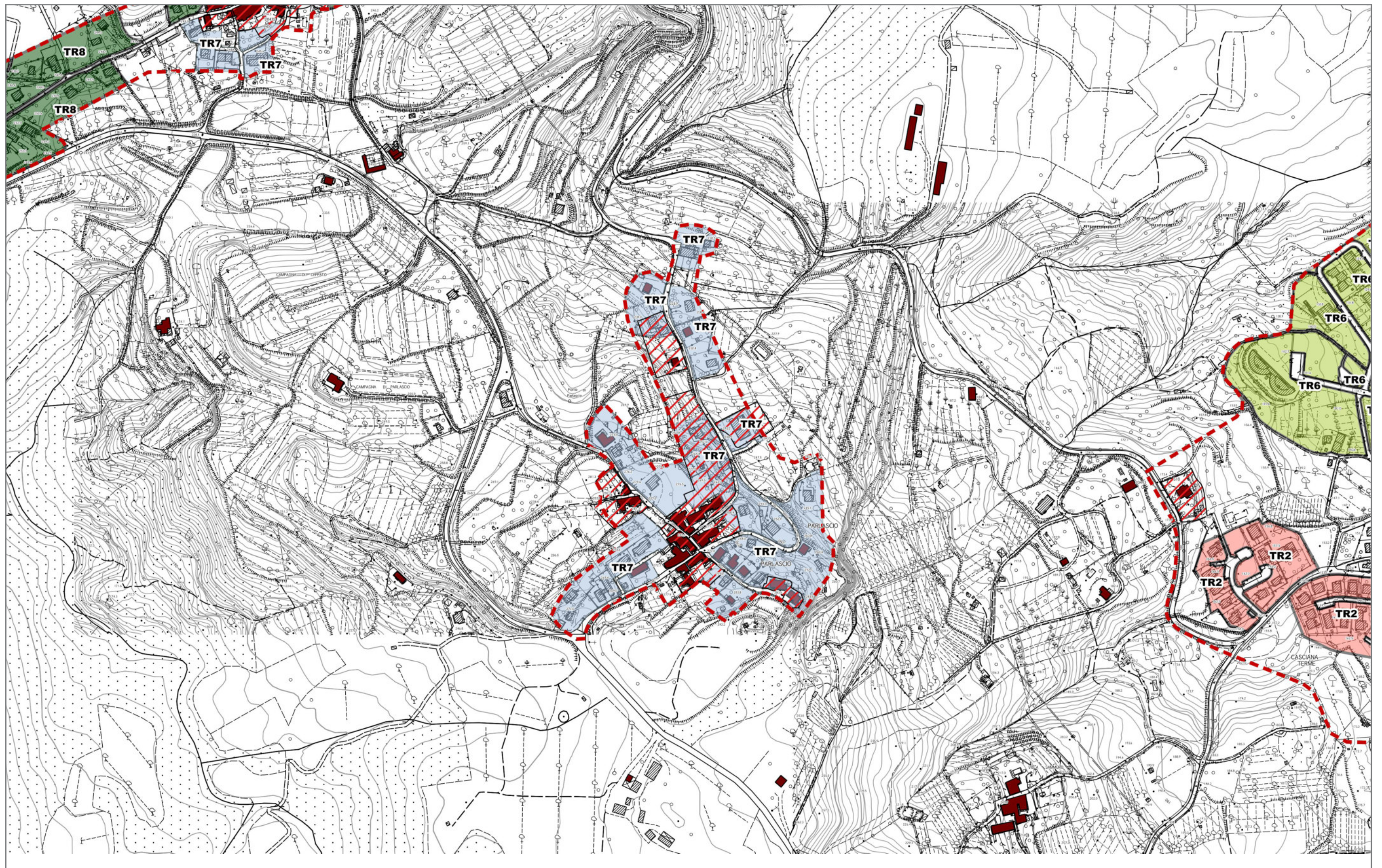
- TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari conferma il morfotipo insediativo individuato dal P.I.T./P.P.R. “**TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine**”.

Per questo Morfotipo insediativo il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall’altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC9):
 - Bloccare i processi di dispersione insediativa;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricole/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC9, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il PS vigente di Casciana Terme aveva ipotizzato per questo borgo alcune, modeste previsioni di crescita al fine di dare al borgo una minima consistenza urbana.

Il nuovo PS conferma tale impostazione salvo ridurre alcune previsioni non attuate.

L'UTOE 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.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO 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 collinare.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi.

Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordati con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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. Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

Il nuovo PO 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 perseguire per tutto l'insediamento una composizione cromatica unitaria, anche se diversificata, visto che l'insediamento costituisce una importante componente del paesaggio collinare, visibile in particolare dalla Strada Provinciale 63 e dagli altri centri collinari vicini. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'allestimento delle opere di arredo urbano sia pubbliche

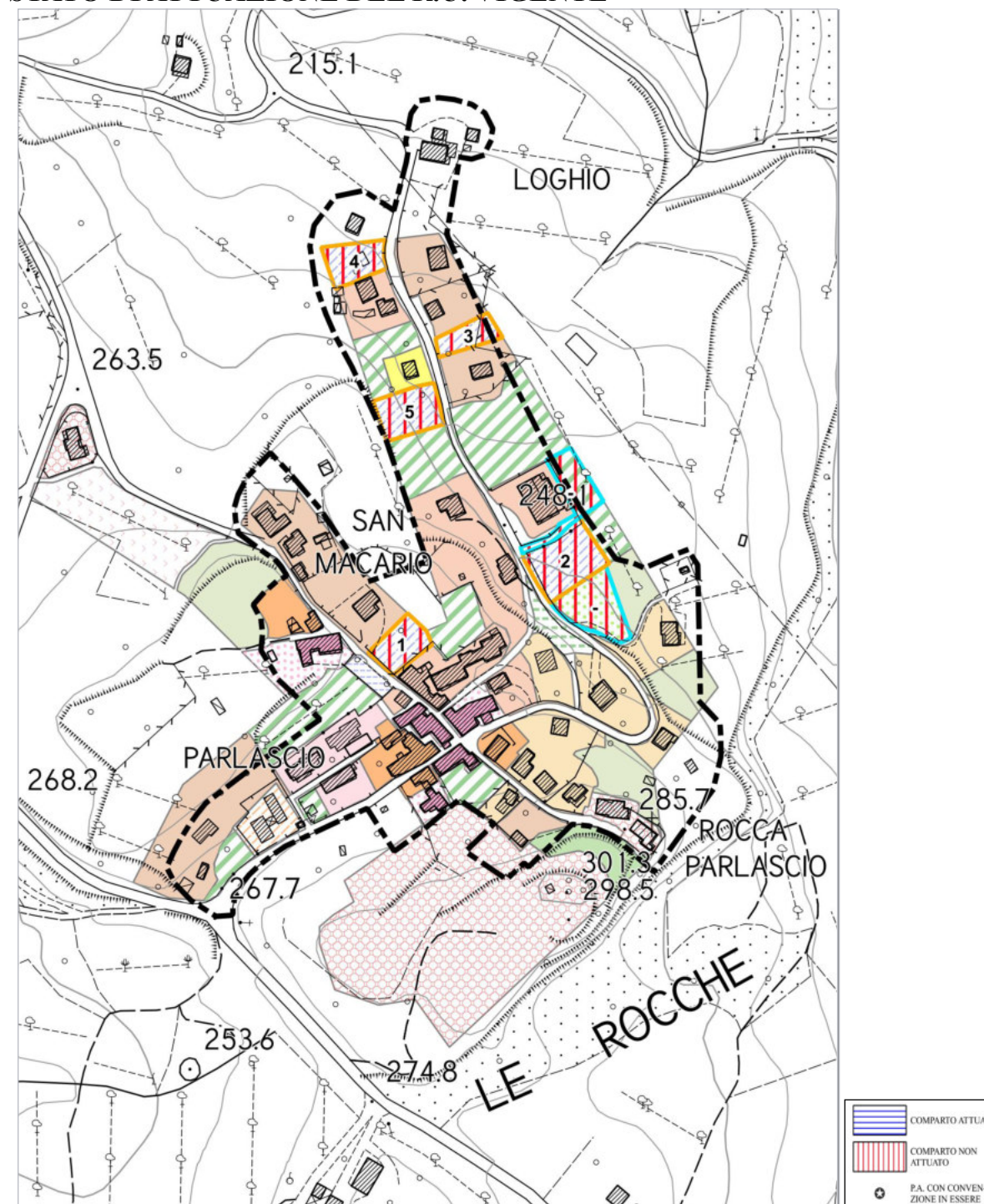
che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni, pavimentazioni, attrezzature commerciali e di servizio.

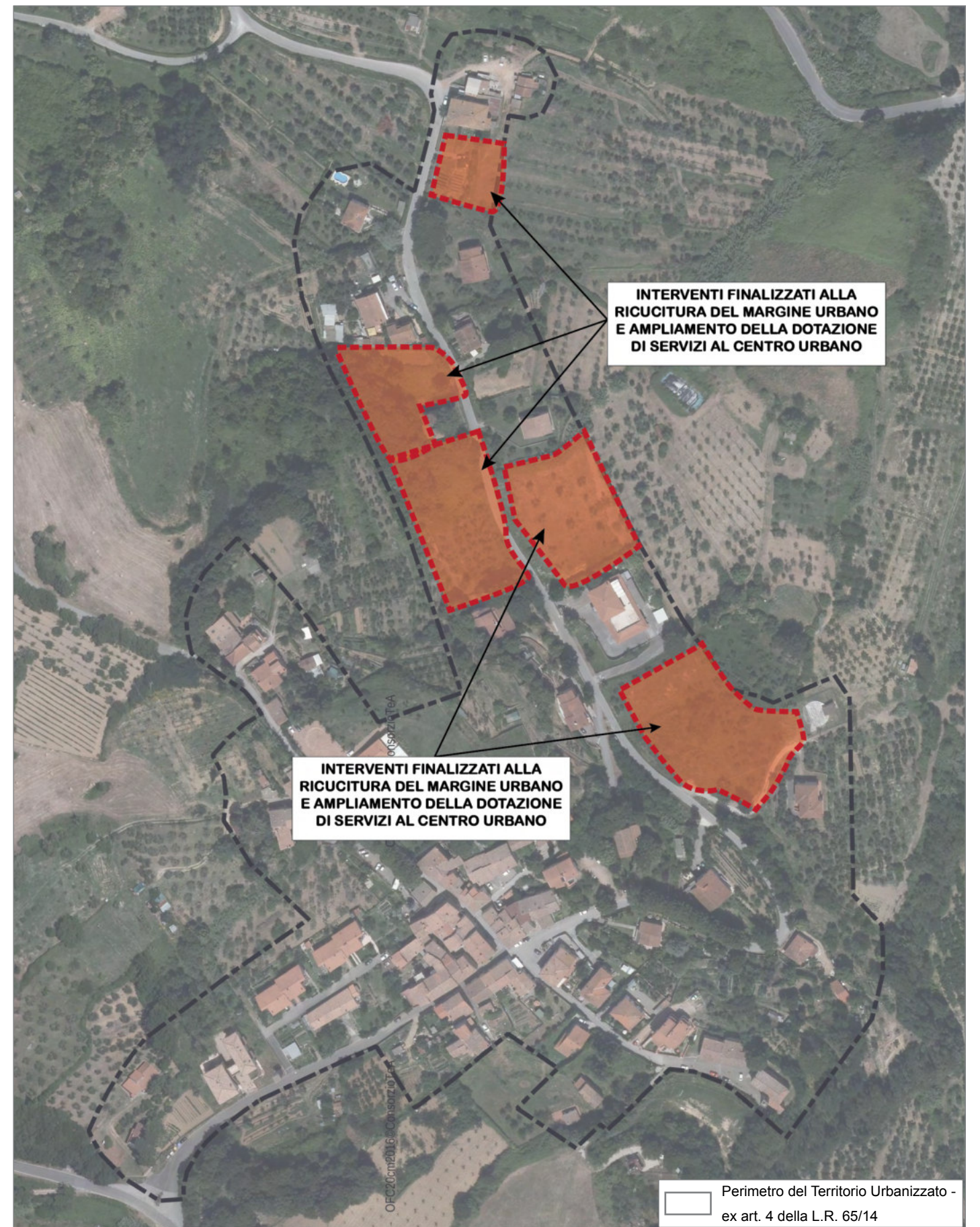
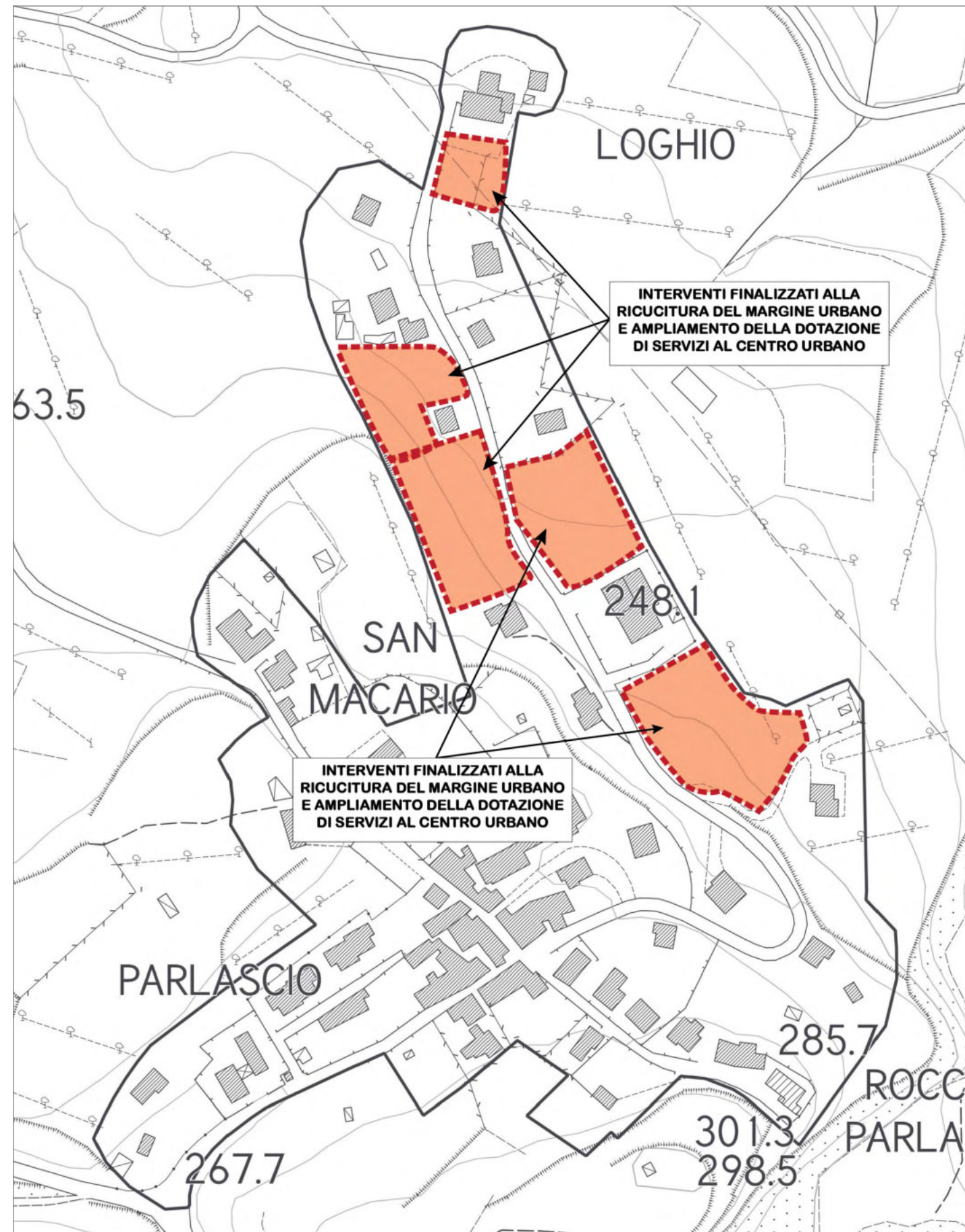
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento 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.

Parlascio, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, 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 i centri stessi, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC9 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





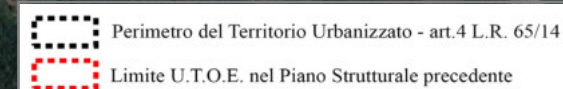
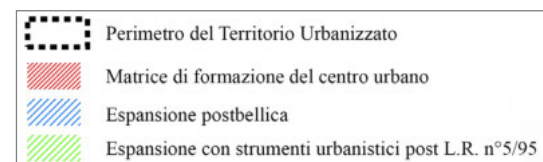
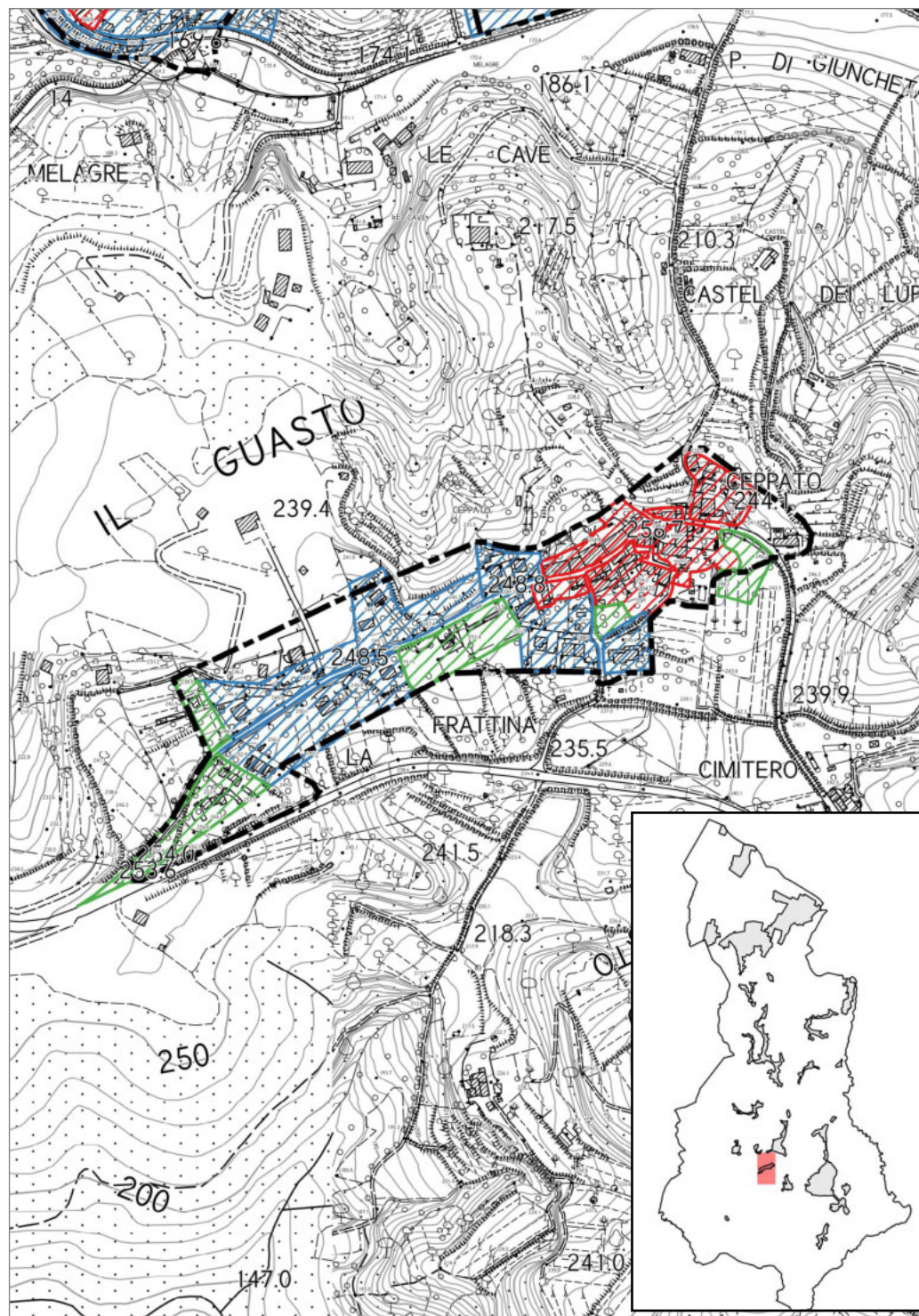
DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina ed 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.

Ceppato è interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 91-1968: parte del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio, Ceppato.



Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Ceppato un Morfotipo insediativo:

- TR7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine.

Il Piano Strutturale di Casciana Terma Lari in aggiunta al morfotipo individuato dal P.I.T./P.P.R. introduce anche il morfotipo TR8.

Pertanto secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale i morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro abitato di Ceppato sono il:

- **TR7 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto sfrangiato di margine”;**
- **TR8. “TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare”.**

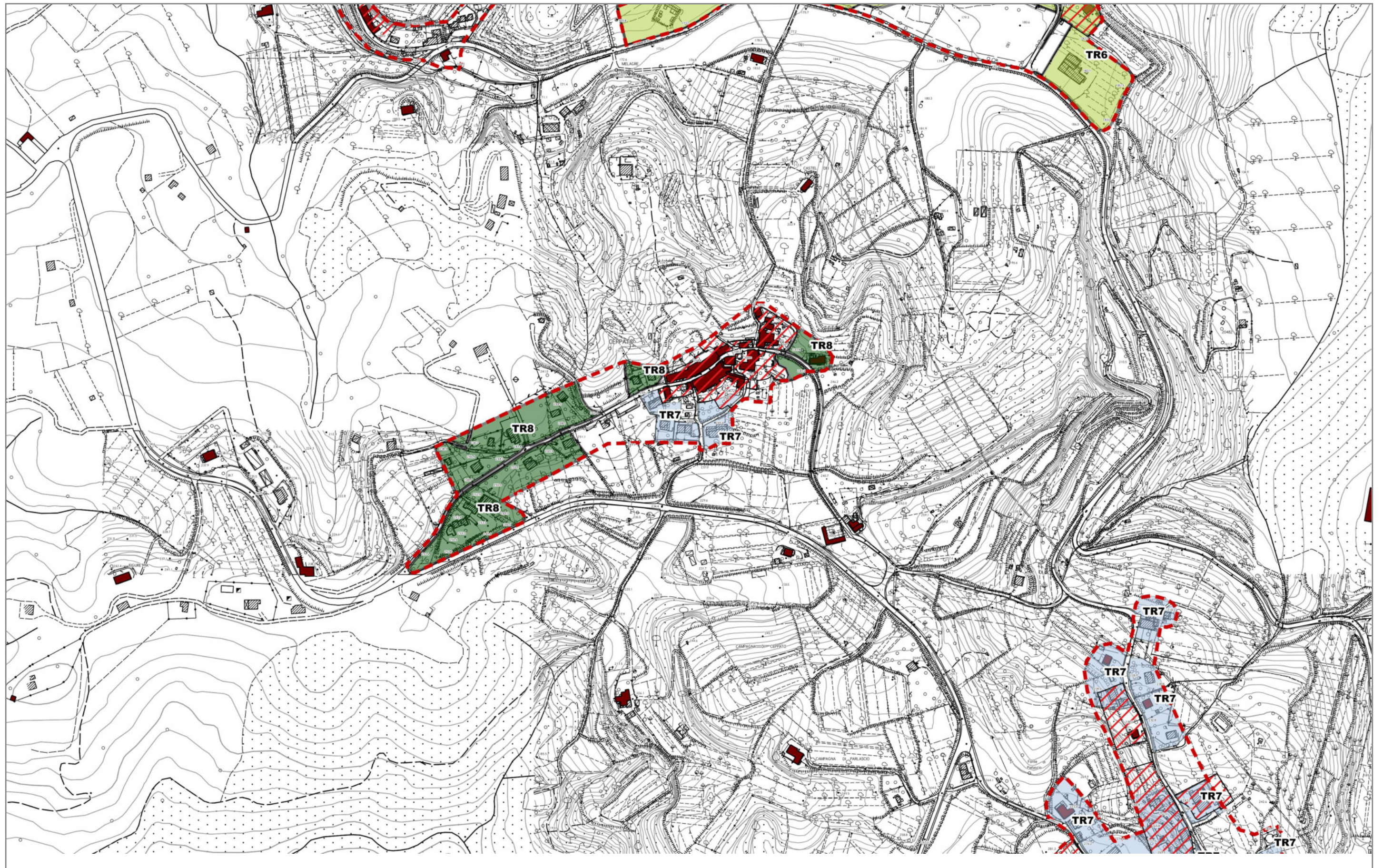
Per questi Morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC10):
 - Bloccare i processi di dispersione insediativa;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di

mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;

- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.
- TR8-Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC10):
 - Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
 - Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
 - Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il Centro urbano TUC10, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS. Il nuovo PS conferma sostanzialmente la consistenza urbanistica del piccolo borgo di Ceppato, apportando leggere modifiche al perimetro dell'UTOE non rilevanti ai fini della definizione del centro urbano.

Il nuovo PS intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare il borgo per finalità residenziali e turistico/ricettive: a tale scopo il nuovo PO dovrà verificare la classe di valore già 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 dei caratteri 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 collinare.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi. Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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.

Il nuovo PO dovrà definire in maniera puntuale tipologia di materiali di finitura, colori delle facciate da utilizzare per nuove costruzioni o recupero di fabbricati, in modo da recuperare 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 di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni, pavimentazioni, attrezzature commerciali. Il nuovo PO dovrà dettare precise norme 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

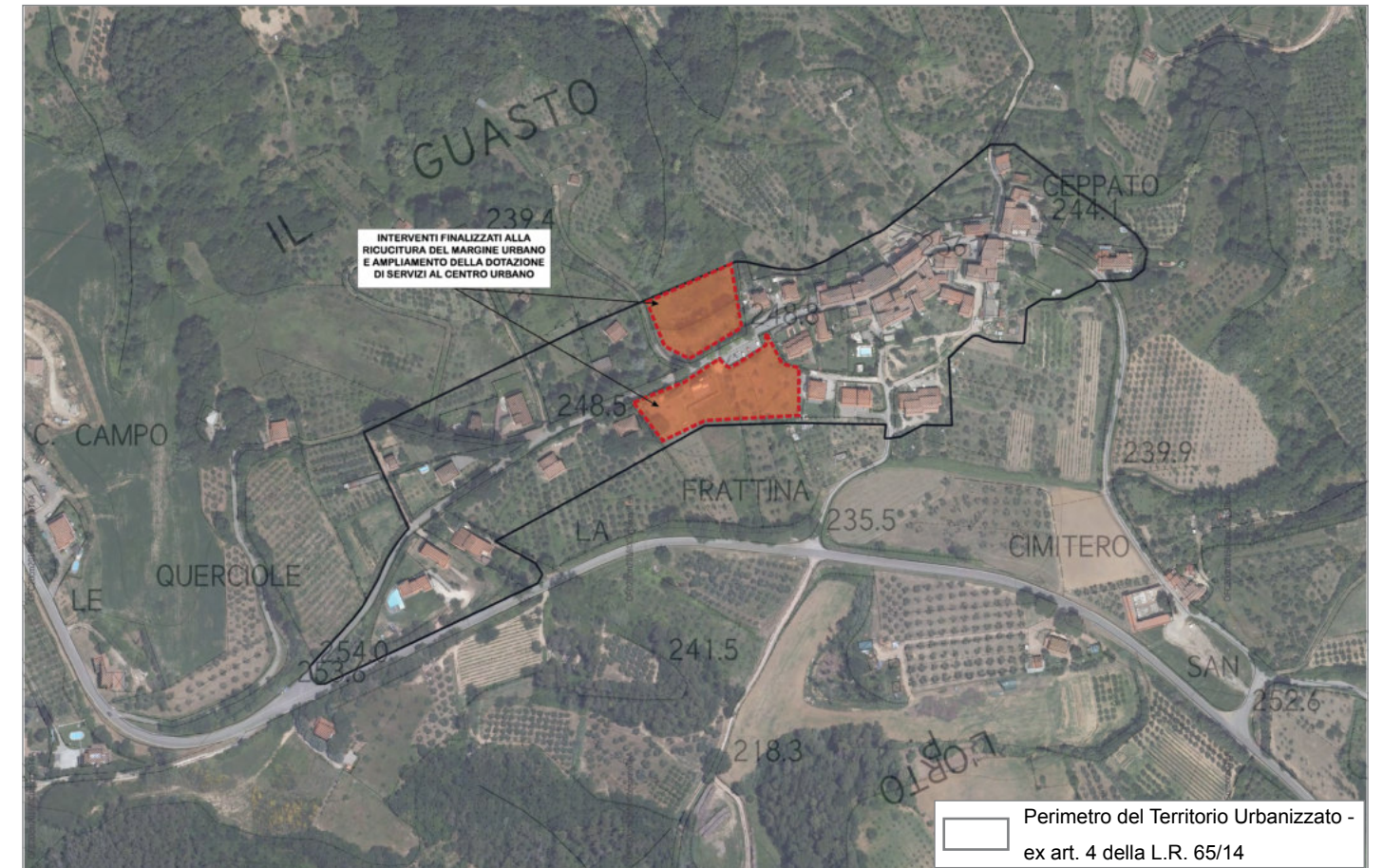
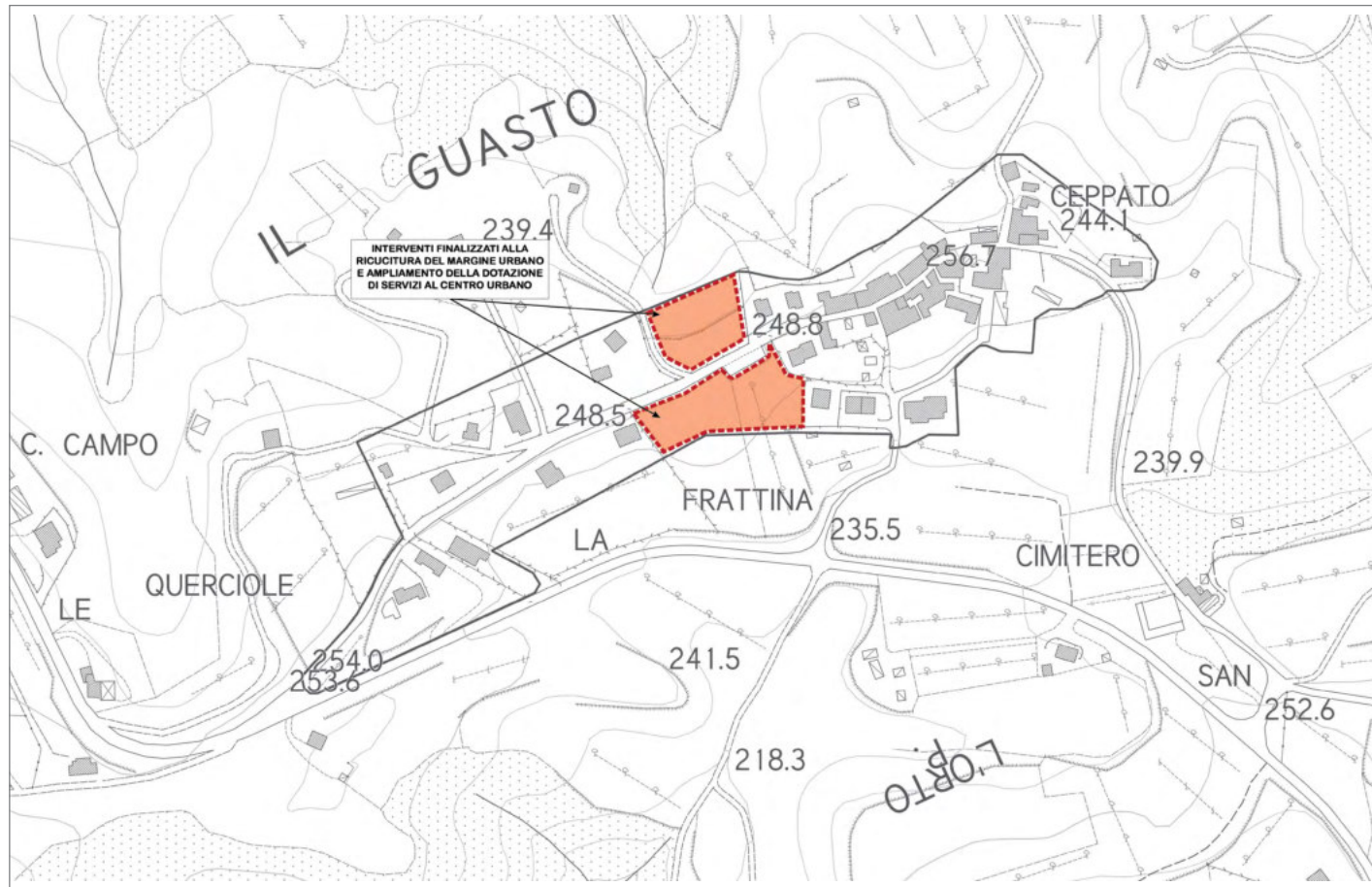
paesaggistico.

Ceppato, all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, 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 i centri stessi, in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC10 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE

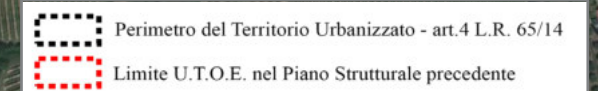
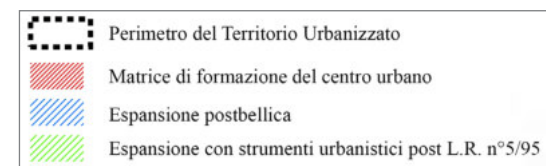
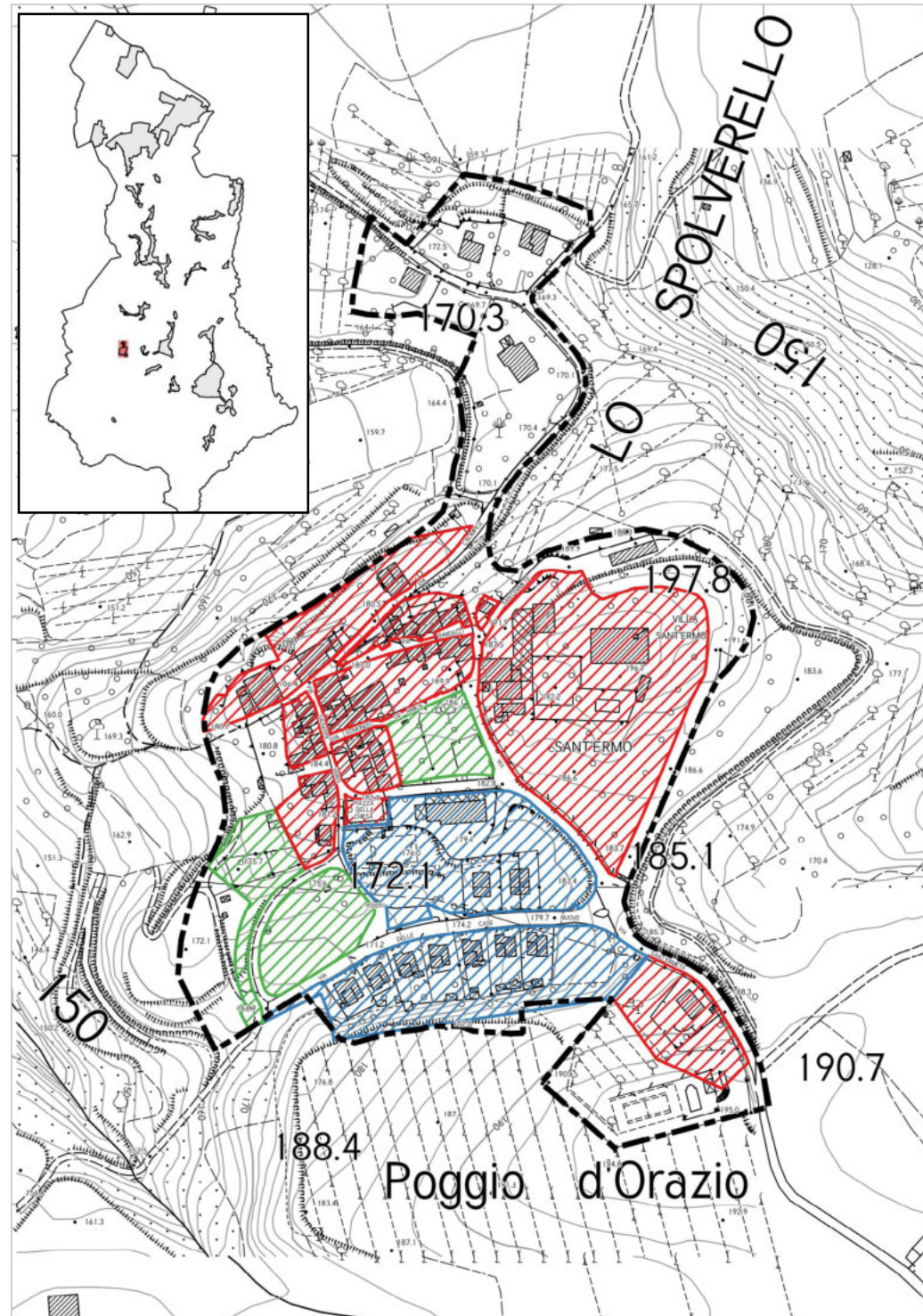




DESCRIZIONI E DINAMICHE STORICHE DI FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il centro urbano fa parte del subsistema territoriale urbano della collina, 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.



MORFOTIPI INSEDIATIVI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Il P.I.T./P.P.R. approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27.03.2015 individua per il centro urbano di Sant'Ermo un Morfotipo insediativo:

- T.R.5 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto puntiforme

Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari in luogo del morfotipo TR5, non ritenuto appropriato, introduce i morfotipi TR6 e TR7.

Pertanto, secondo lo strumento di pianificazione territoriale comunale, i Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee che caratterizzano il centro urbano minore di Sant'Ermo sono il:

- **TR6 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste”;**
- **TR7 “TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto sfrangiato di margine”.**

Per questi morfotipi insediativi il P.I.T./P.P.R. (Abaco delle Invarianti Strutturali) individua i seguenti obiettivi specifici:

- TR6: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbano complessivo (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC11):
 - Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
 - Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
 - Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
 - Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;

- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

• TR7: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente (con sottolineatura gli obiettivi che interessano il TUC11):

- Bloccare i processi di dispersione insediativa;
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifici in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.



OBBIETTIVI, STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi che interessano il centro urbano TUC11, declinati nella situazione specifica, sono parte integrante delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

Il PS vigente aveva ipotizzato per questo borgo minore collinare alcune, sia pur modeste, previsioni di crescita al fine di ridare al borgo minima consistenza urbana.

Il nuovo PS conferma tali previsioni rivedendo il perimetro urbano ai margini e reinglobando nell'UTOE parti dell'insediamento precedentemente escluse.

Il nuovo PS 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 PO 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.

Nelle parti di più recente impianto il nuovo PO potrà valutare la possibilità di completamenti, purché finalizzati ad una ricomposizione unitaria dei tessuti edilizi. Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

Trattandosi di insediamento collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei sistemi di drenaggio a valle delle acque pluviali di tipo urbano anche 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.

Nell'allestimento delle aree a verde pubblico si dovrà avere particolare cura nel mantenere i collegamenti con i corridoi ecologici naturali esterni al centro urbano.

Il nuovo PO 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 recuperare 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 di arredo urbano sia pubbliche che private, insegne, illuminazione pubblica, recinzioni, pavimentazioni, attrezzature commerciali e di servizio.

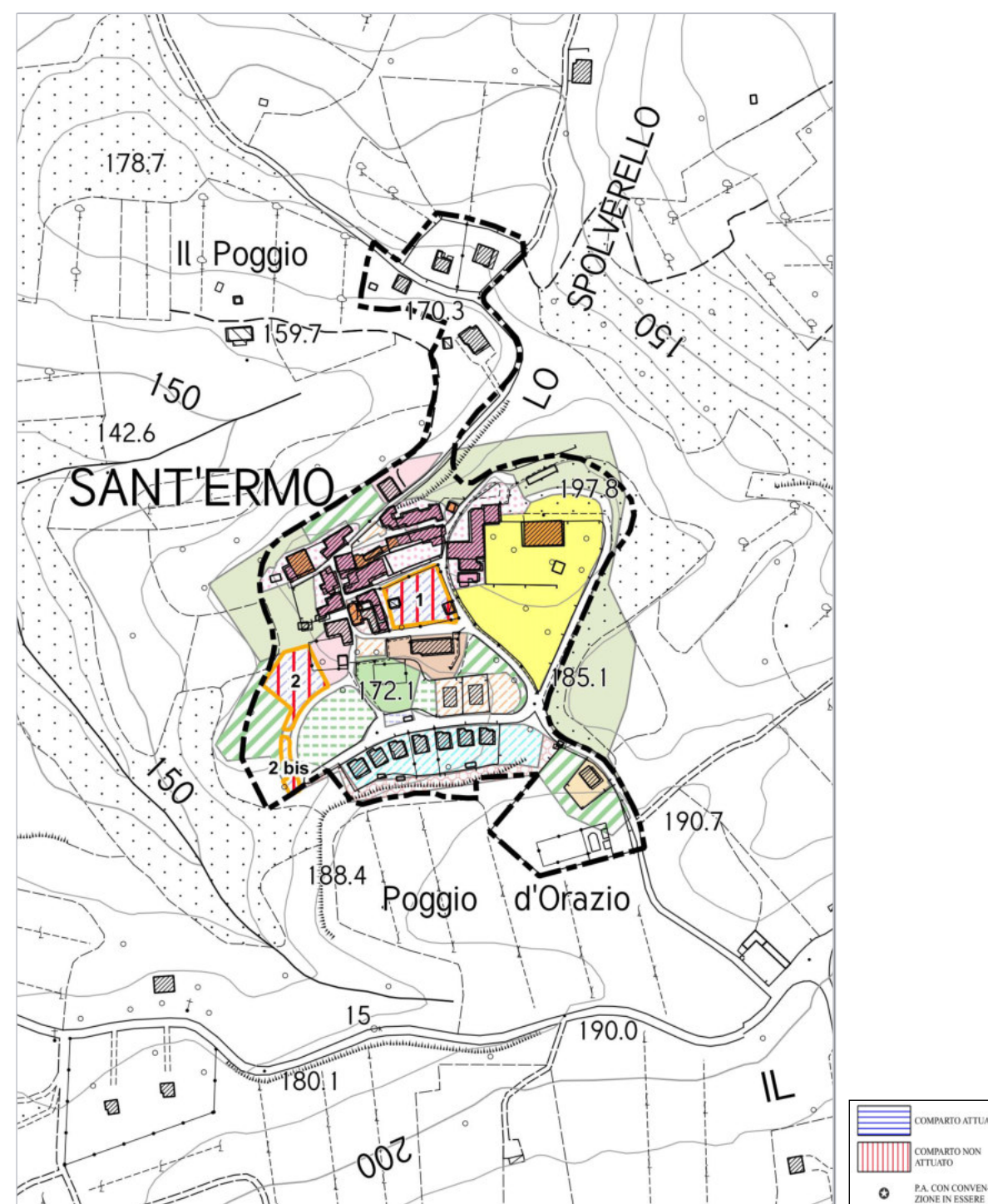
Il nuovo PO dovrà dettare precise norme per incentivare la

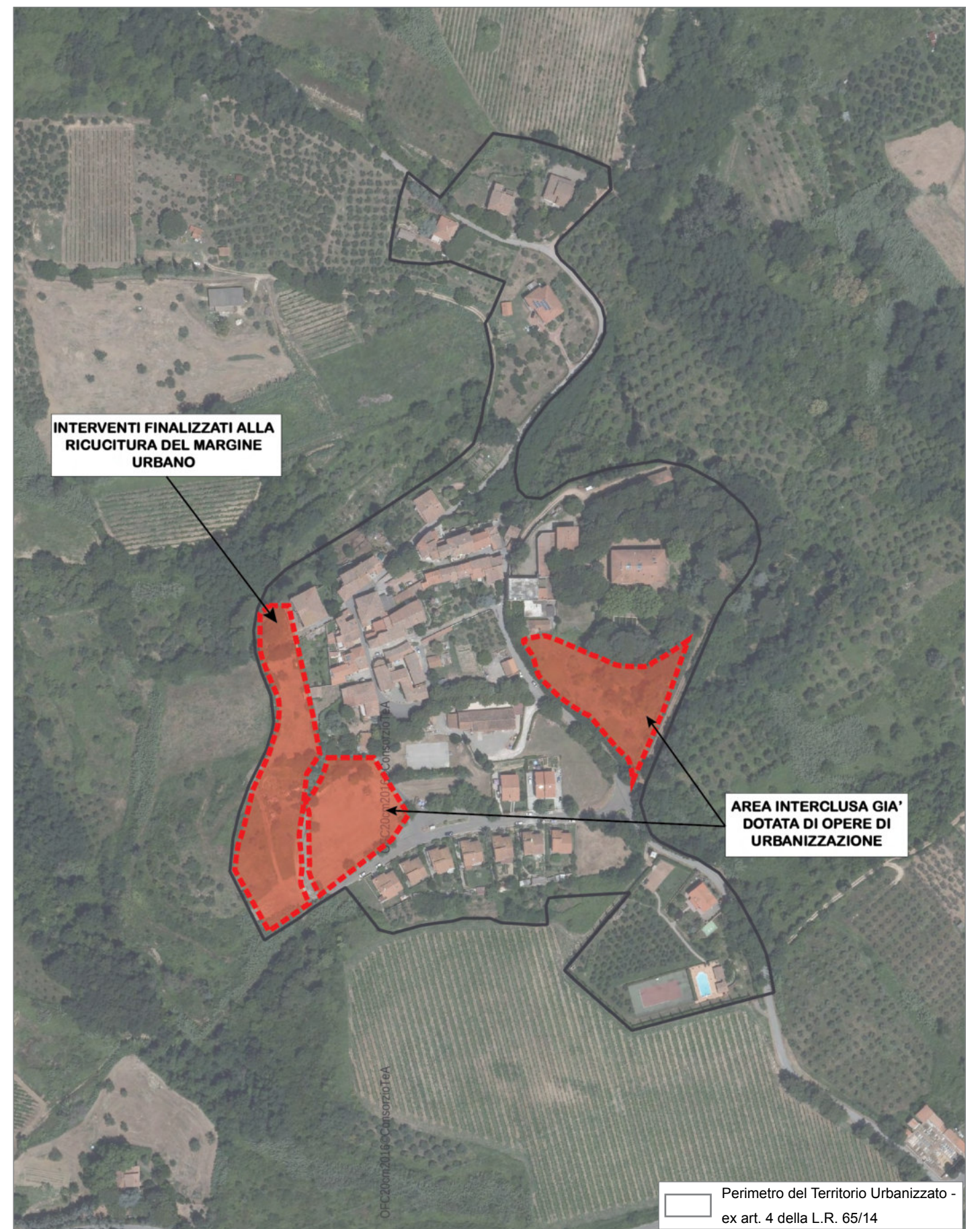
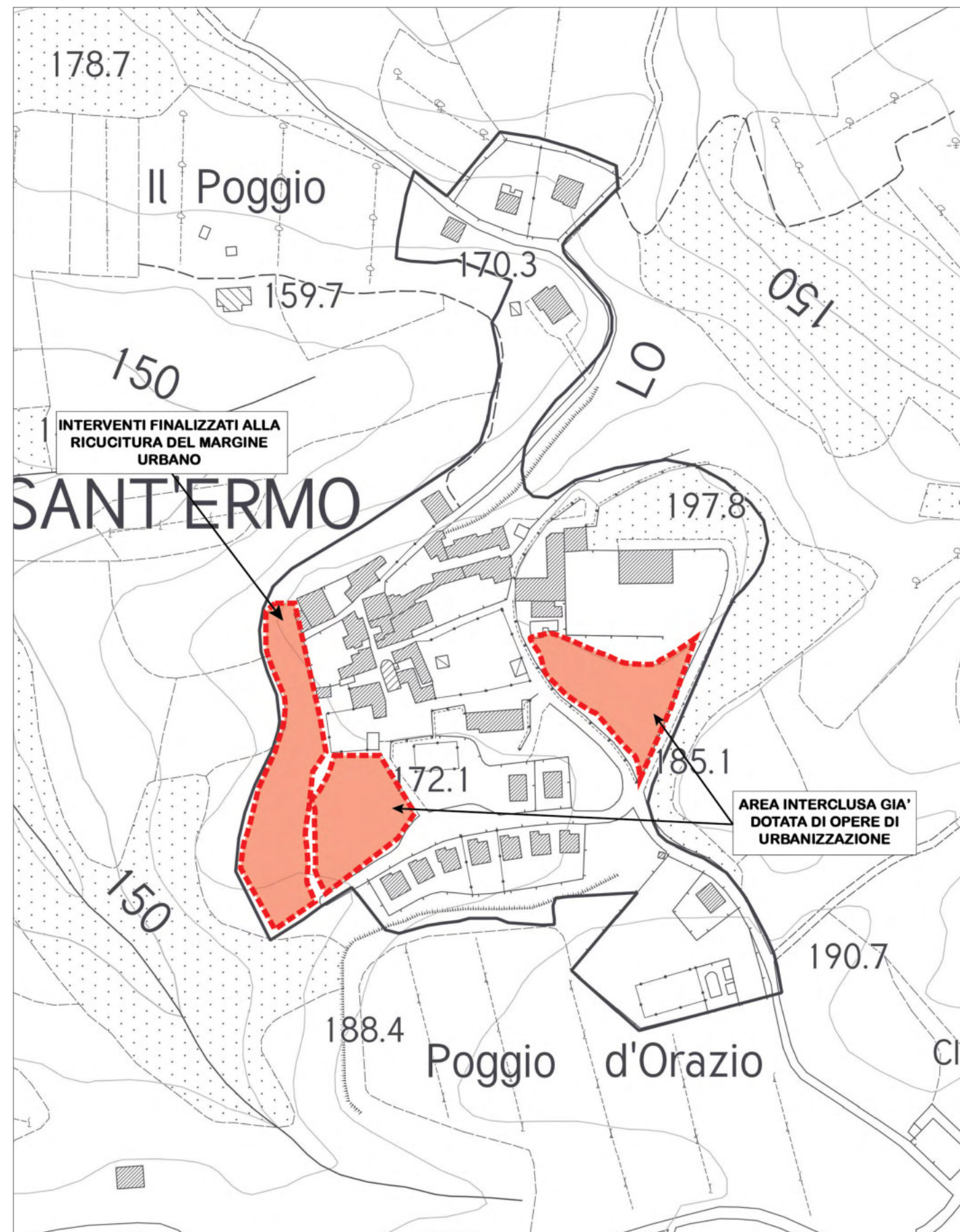
riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione 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.

Sant'Ermo all'interno dello schema policentrico comunale fa parte dei centri minori e nell'ottica di una organizzazione policentrica dei centri urbani maggiori e minori del nuovo Comune, 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 i centri stessi, in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico: dovranno essere salvaguardati varchi di visuale per la percezione del paesaggio verso il territorio circostante. Il nuovo PO dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Centro urbano TUC11 sono quelle evidenziate nel regolamento regionale 32/R/17 e specificate secondo l'articolazione definita all'art. 24 delle NTA: il nuovo PS favorisce la compresenza all'interno dei centri urbani delle funzioni residenziali e di tutte le altre funzioni complementari compatibili ambientalmente con la residenza nell'ottica della polifunzionalità degli insediamenti urbani.

STATO DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE





4 - Gli INSEDIAMENTI MINORI come componenti del territorio rurale

Gli **INSEDIAMENTI MINORI** nella organizzazione sistemica del Piano Strutturale corrispondono ai piccoli insediamenti esistenti o di progetto (quali ad es. IP1 Crossodromo) appartenenti al **TERRITORIO RURALE**. Gli **INSEDIAMENTI MINORI ricomprendono i “nuclei rurali” di cui al comma 1b e “le aree, che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato” di cui al comma 1d dell’art. 64 della L.R. 65/2014.**

Alcuni di questi insediamenti nei precedenti Piani Strutturali degli ex-Comuni di Casciana Terme e Lari erano definiti come U.T.O.E./centri urbani. La scelta del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari, nell’ottica della nuova L.R. 65/2014 e nel nuovo P.I.T./P.P.R., è quella di distinguere nettamente il **“TERRITORIO RURALE “ dal “TERRITORIO URBANIZZATO”**, ricomprendendo nel territorio urbanizzato solo quei centri che per storia e consistenza attuale si configurano come tali, quand’anche minori, ma tali da costituire assieme ai centri maggiori il sistema insediativo policentrico comunale, e nel “territorio rurale” tutti quegli insediamenti minori presenti nel territorio aperto che presentano più i caratteri di aggregati che di centri veri e propri, quand’anche oggetto alcuni di essi nei decenni passati di pianificazione ad opera degli strumenti di pianificazione comunale.

Trattare come **INSEDIAMENTI MINORI** tali aggregati non significa declassare tali insediamenti ad un ruolo di serie B, ma semplicemente evitare un inutile consumo di suolo, e concentrare iniziative di riorganizzazione urbana solo ai sistemi insediativi veri e propri, che già hanno struttura urbana. A tale scopo è necessario che tali nuclei e/o aggregati siano posti in relazione con i centri del sistema insediativo urbano per la utilizzazione dei servizi sociosanitari, scolastici, amministrativi, ricreativi e commerciali.

In tali nuclei si potrà intervenire con interventi di recupero, con ampliamenti, e/o con nuova edificazione, solo se necessaria e se motivata con le esigenze di consolidamento e riqualificazione delle funzioni che il nucleo già svolge o deve svolgere, sia presenti che di progetto: agricole, turistico-ricettive, ricreative, produttive.

Nel Comune di Casciana Terme Lari il Piano Strutturale individua 8 INSEDIAMENTI MINORI, di cui 3 nei Subsistemi agricoli della pianura e 5 nei Subsistemi agricoli della collina. Nel Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone è previsto un Insediamento di progetto a carattere turistico-ricreativo detto del Crossodromo (IP1), riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, destinato ad attività di carattere ricreativo, attività che non possono essere svolte altrove, e tanto più in ambito urbano; in quest’area non vi sono particolari problematiche paesaggistiche essendo un

area prossima alla discarica di Pontedera e ben raggiungibile da Lavaiano passando sopra il cavalcavia esistente sulla SGC FI.PI.LI. L’inserimento di questa area per le finalità sportive ha avuto l’assenso della Conferenza di Copianificazione svoltasi presso la Regione Toscana in data 05.05. 2017, a cui hanno partecipato i rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, con un parere scritto, dell’Unione Valdera, del Comune di Casciana Terme Lari. La Conferenza ha dato parere favorevole come si evince dal parere allegato.

Nel Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina sono presenti l’insediamento a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino (IP2), riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, dove oltre ad un lago di pesca sportiva sono presenti attività di ristorazione, precedentemente inserito nell’U.T.O.E. di San Ruffino e l’insediamento esistente a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole (IP3), aggregato di case rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma, ambedue ben raggiungibili dalla Via del Commercio SP n.13.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco sono presenti l’insediamento esistente a carattere residenziale di Orceto (IC1), piccolo aggregato a destinazione residenziale, ubicato lungo la strada che da Cevoli scende a Perignano, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma, e l’insediamento a carattere residenziale e turistico-ricettivo di Gramugnana, (IC2), piccolo borgo storico, oggi trasformato in parte in struttura turistico-ricettiva, posto lungo la strada che da Lari prosegue verso Casciana Alta, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente inserito nell’U.T.O.E. di Casciana Alta.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree sono presenti l’Insediamento esistente a carattere residenziale di San Frediano (IC3), piccolo borgo storico con destinazioni prevalentemente residenziali, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente inserito nell’U.T.O.E. di Casciana Alta, e l’Insediamento a carattere residenziale e turistico-ricettivo di Fichino (I4), poco distante da Casciana Alta, aggregato ex rurale con potenzialità di destinazione turistico-ricettiva, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma.

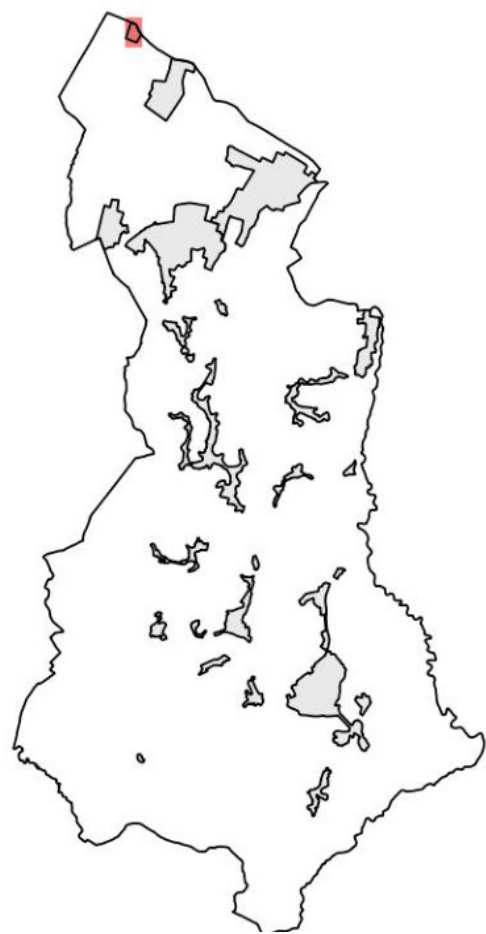
Nel Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari è presente il l’Insediamento a carattere turistico-ricettivo di Gello Mataccino (IC5), antico borgo storico ex-rurale con funzioni turistico-ricettive, ubicato nella parte sud ovest del territorio comunale, riconducibile ai “nuclei rurali” di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, precedentemente trattato come U.T.O.E. autonoma.

Per ognuno di essi il P.S. definisce gli interventi ammissibili nel rispetto dello Statuto del Territorio e delle caratteristiche dei

Sistemi agricoli di appartenenza.

ELENCO DEGLI INSEDIAMENTI MINORI

Insediamiento minore del Crossodromo (IP1).....	146
Insediamiento minore dei Laghi di San Ruffino (IP2).....	152
Insediamiento minore de Le Muraiole (IP3)	154
Insediamiento minore di Orceto (IC1)	156
Insediamiento minore di Gramugnana (IC2).....	158
Insediamiento minore di San Frediano (IC3).....	160
Insediamiento minore di Fichino (IC4).....	162
Insediamiento minore di Gello Mattaccino (IC5)	164



INSEDIAMENTO MINORE DEL CROSSODROMO (IP1)

DESCRIZIONE

L'insediamento è di progetto. L'area interessata è ubicata nel "subsistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". L'iniziativa parte da soggetti privati che dispongono delle aree corrispondenti al nuovo Insediamento i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross.

L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove. L'area proposta è ubicata al confine nord-ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile da Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

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

L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, 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.

L'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano: a tale scopo l'attuale rotonda 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.

Oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta: il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio.

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.

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.

L'impianto dovrà essere dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato. L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

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. 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.

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.

In caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agraria: 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.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

In data 5 maggio 2017 presso la sede della Regione Toscana, Direzione Regionale e Politiche Abitative, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 finalizzata alla possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross. L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma d art. n.64 della L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove. L'area proposta è ubicata al confine nord-ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile dal centro abitato di Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Nell'ambito della realizzazione del progetto sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Nuovo Piano Strutturale - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 208255 del 20.04.2017

Verbale della riunione

Il giorno 05/05/2017, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del **Comune di Casciana Terme Lari**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, non è presente ma ha inviato un proprio contributo che si allega agli atti del presente verbale;

Per **l'Unione Valdera** invitata a presenziare alla Conferenza visti gli effetti territoriali sovra comunali derivanti dalle previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, sono presenti, senza facoltà di firma, i sigg.ri Massimo Parrini e Corrado Guidi;

Per il Comune di Casciana Terme Lari è presente il Sindaco Mirko Terreni;

Premessa

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato il procedimento del nuovo P.S. rispettivamente con DCC n° 69 del 19/12/2013 per il Comune di Lari e DCC n° 67 del 17/12/2013 per il Comune di Casciana Terme, antecedentemente alla fusione.

Il Comune Di Casciana Terme Lari, dopo aver proceduto all'integrazione del documento di Avvio del procedimento trasmesso a questo Ente con prot. reg. n. 112591 del 2.3.2017, ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con nota del 14.03.2017 (prot. reg. 0003934 del 23.03.2017) per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni, contenute dal P.S. e P.O. in oggetto in oggetto, che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni dei nuovi P.S. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

1) Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situata nella parte nord-est del territorio comunale e con prevalente assetto produttivo-commerciale, ritenuta dal Comune strategica per l'intero ambito della Val d'Era. Il tutto in funzione del possibile potenziamento delle attività già ubicate nella zona, dell'eventuale loro riconversione verso altri tipi di produzione, e dell'edificazione di nuovi immobili sulle porzioni di territorio oggetto della presente conferenza di copianificazione. Il P.S., oltre ad incentivare la creazione di una A.P.E.A., contempla la contestuale dotazione delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari al sorgere delle nuove lottizzazioni.

Nello specifico tali aree sono interessate dalle seguenti previsioni:

- 1.a) un primo intervento (AREA 1) pianificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nella parte nord dell'U.T.O.E. UP2, con la realizzazione di 100.000 mq di SUL da destinarsi per l'80% ad attività industriale ed artigianale e per il restante 20% a commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.
- 1.b) sempre all'interno della medesima U.T.O.E. UP2 di Perignano ed in prossimità con il precedente, un altro intervento che prevede la realizzazione di 30.000 mq di SUL (AREA 2), ripartiti per il 90% con funzioni artigianali e industriali e per il 10% direzionale e turistico ricettivo.

2) Un'area, definita Insediamento Minore IP1 "Crossodromo", ubicata in prossimità dell'appendice nord del territorio comunale all'interno del "sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone". Questa è destinata, su iniziativa dei privati che dispongono dei terreni, ad ospitare un'attività ricreativo-sportiva di motocross, con la conseguente previsione di movimenti di terra per la realizzazione del circuito e la realizzazione di alcuni locali e zone di servizio (officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta per totali 2.000 mq. di SUL).

Rilievi

In relazione alla previsione 1) si rileva che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. UP2 già esistono aree non edificate ed è pertanto necessario motivare l'esigenza di consumo di nuovo suolo a fronte della possibilità di poter ricondurre quota parte di quanto ipotizzato dal nuovo Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato stesso, ovvero la possibilità di procedere al riutilizzo di insediamenti ed infrastrutture esistenti, così come indicato espressamente dall'art. 25 della L.R. 65/2014, c. 5.

In merito alle aree della medesima U.T.O.E. UP2 si rileva che:

a) là dove si prevede un dimensionamento pari a 100.000 mq di SUL è opportuno verificare la possibilità che parte di tale dimensionamento sia collocato internamente al territorio urbanizzato nelle aree che risultano attualmente libere.

b) per l'area con una previsione di 30.000 mq di SUL, si può considerare favorevolmente la previsione stessa a condizione che siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti.

Circa la previsione 2), questa è ubicata in una zona non soggetta a vincoli paesaggistici e con a nord la zona di stoccaggio industriale di Gello, nel Comune di Pontedera. Per il nuovo impianto, oltre all'autonomia energetica, viene prevista anche la piantumazione di alberi d'alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'attività prevista e la regimazione e raccolta delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del circuito). Nella relazione si specifica inoltre che, in caso di cessazione dell'attività, l'area dovrà tornare all'originaria destinazione agricola.

I rappresentanti del Comune di Casciana Terme Lari evidenziano come gli ampliamenti dell'area produttiva di Perignano, con particolare riferimento all'area UP2 costituiscano una previsione di carattere strategico, volta al potenziamento delle attività, non solo di livello comunale ma anche sovra comunale. L'area non è solo destinata al potenziamento e riqualificazione delle attività produttive esistenti, ma anche alla ricollocazione di attività esistenti impropriamente localizzate o esterne al territorio urbanizzato. Peraltro il consumo di nuovo suolo dovuto alla nuova area produttiva oggetto dell'esame della conferenza, è stato controbilanciato dalla eliminazione riduzione di ulteriori previsioni di aree produttive diffuse nel territorio comunale.

Per quanto riguarda la possibilità di ricollocazione di parte del dimensionamento in aree interne al territorio urbanizzato, i rappresentanti del Comune fanno presente come tali aree (alcune delle quali già convenzionate) non risultino comunque disponibili o sufficienti allo sviluppo dell'insediamento.

I rappresentanti dell'Unione Valdera confermano il valore strategico e sovra comunale dell'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, derivante da pregresse forme di collaborazione intercomunale che hanno già generato infrastrutture adeguate al possibile ampliamento. Dichiarano, inoltre, che tali previsioni possono essere considerate anticipatrici dei contenuti del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità (prot. reg. 210262 del 21.04.2017), allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, allegato al presente verbale e pervenuto in data odierna;

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

Conclusioni

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

- In relazione alle aree di ampliamento dell'area produttiva di Perignano: per l'area UP2 - Area 2 siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti e siano previste opportune fasce di mitigazione paesaggistica. Per l'area UP2-Area 1 anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione del paesaggio allegato al presente verbale, siano definite dal P.S. opportune prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola
- In relazione alla previsione IP1 sia definito nel P.S. uno specifico indirizzo per il P.O. volto a prevedere che il Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

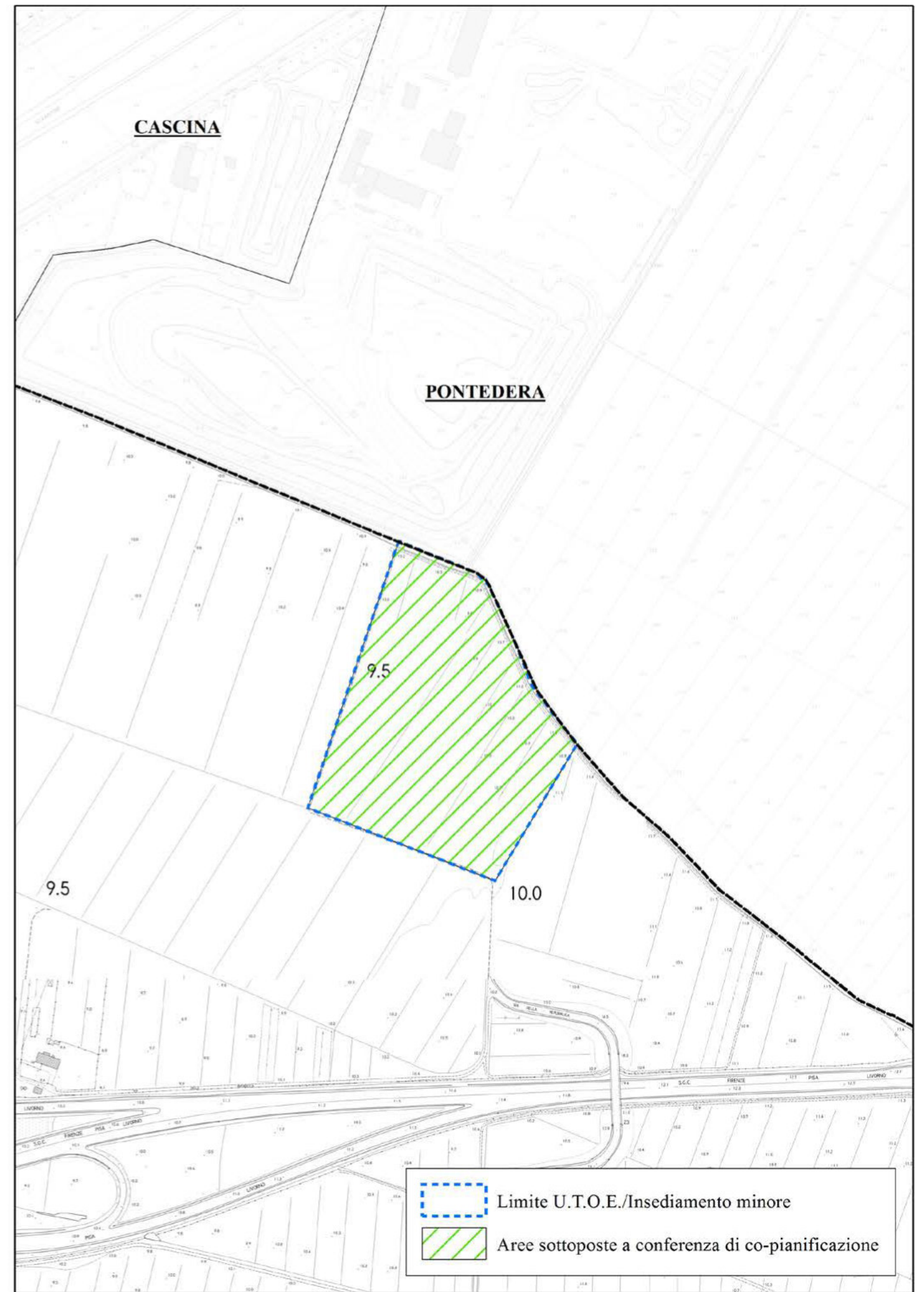
CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
05.05.2017 12:07:57 CEST

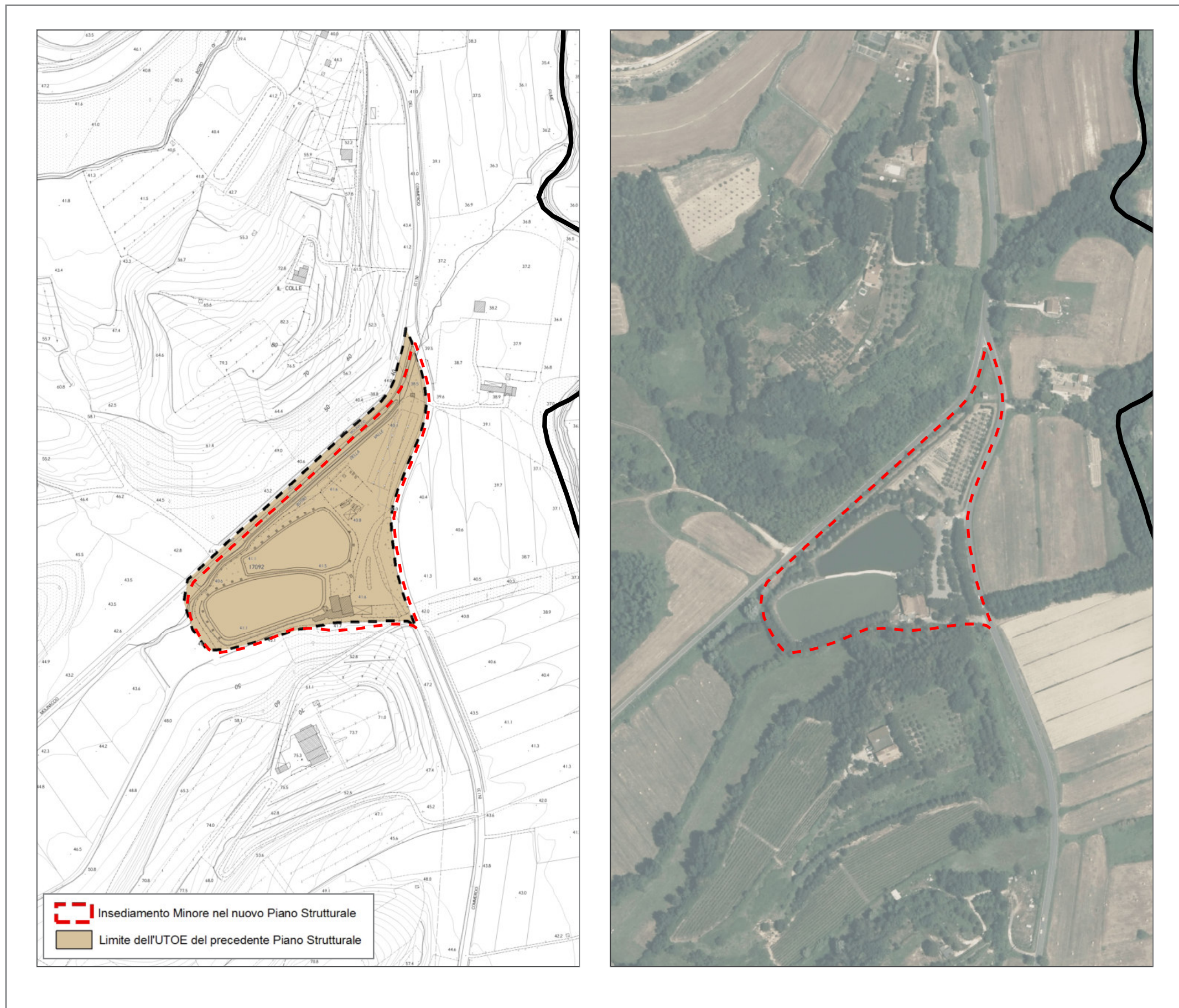
Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari

TERRENI MIRKO
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI/002117740502
Sindaco
05.05.2017 12:05:33 CEST





DESCRIZIONE

Il complesso turistico-ricreativo esistente è costituito da un lago di pesca sportiva e da un ristorante. Esso è ubicato nel "Sub-Sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via del Commercio SP n.13. L'area è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell'ambito del Territorio Rurale. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari il complesso faceva parte dell'U.T.O.E. di San Ruffino ed era inserito all'interno del 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.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

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, è ben accessibile e costituisce un complemento per tutte le altre attività turistiche termali e rurali presenti sul territorio.

Le strutture devono essere dotate di tutti i servizi necessari: il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione in caso di eventuali ampliamenti e/o opere di riqualificazione della struttura turistica, tipologia e materiali di finitura, apparato vegetazione, modalità di allestimento aree di sosta.

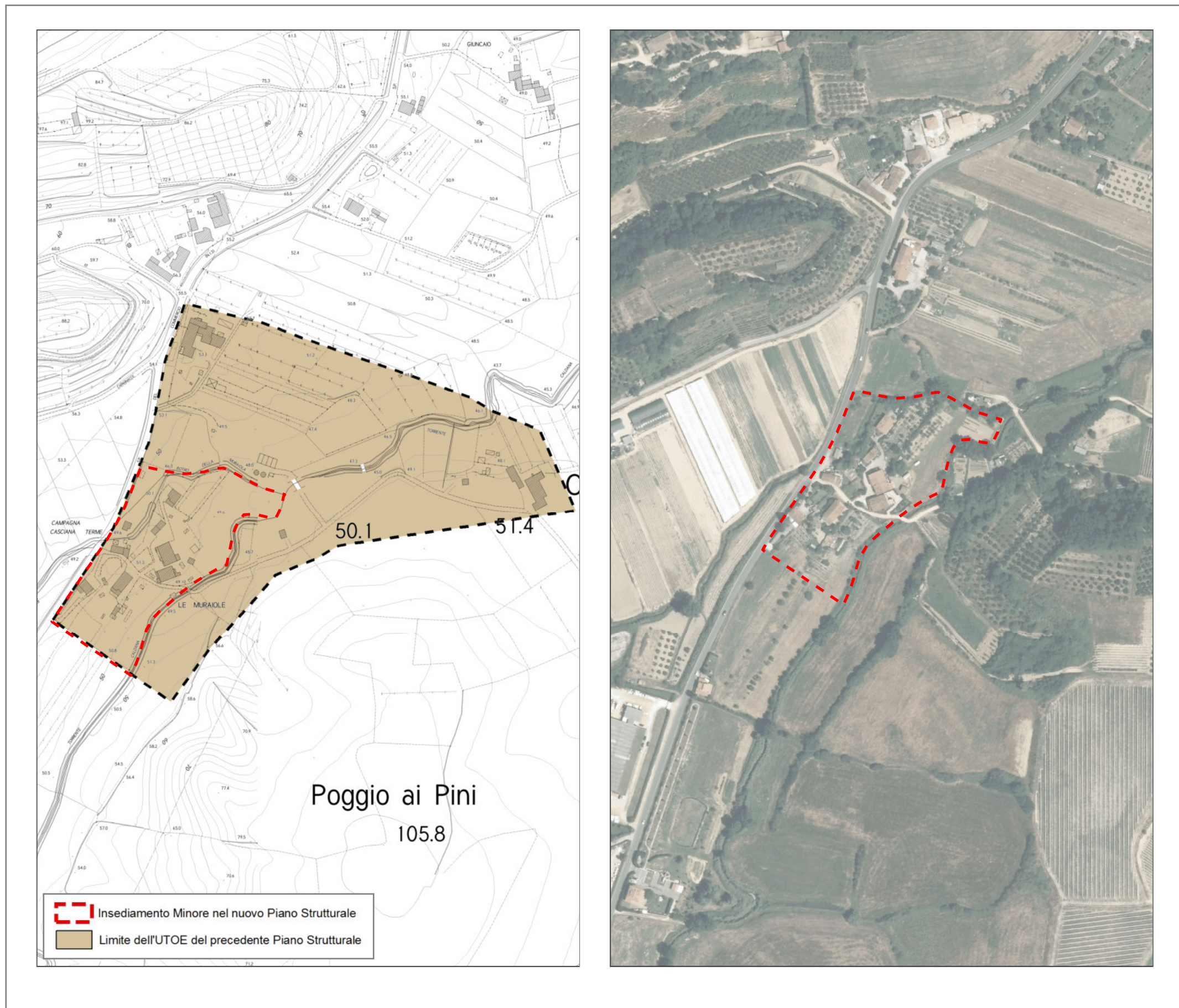
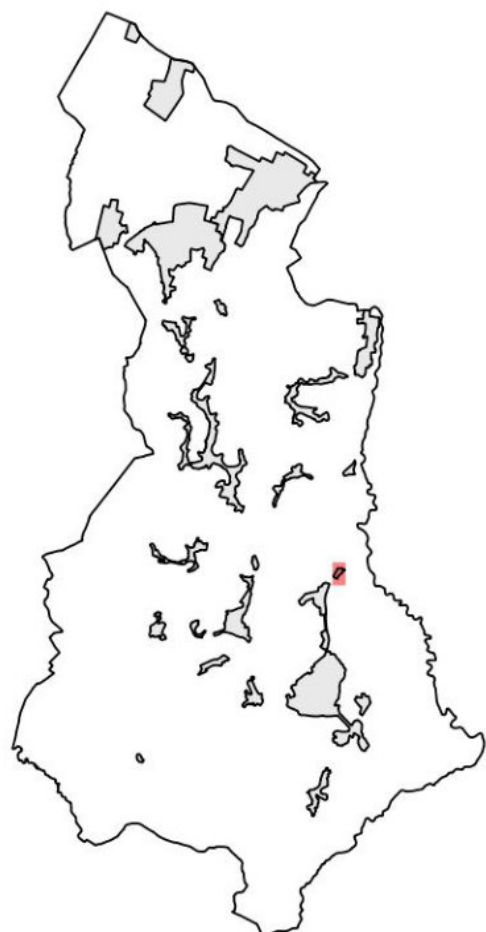
Il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

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.

L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case ex rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive. Esso è ubicato nel "subsistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via 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 precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come un'U.T.O.E. autonoma ed era inserita nel sistema insediativo di tipo urbano. Il complesso turistico-ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio SP n.13.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di recuperare il complesso di case ex rurali nell'ambito del contesto rurale. Anche il precedente P.S. prevedeva il recupero degli edifici di questo insediamento a fini turistico ricettivi oltre che residenziali del complesso, trattandolo però come U.T.O.E. insediativa.

Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 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, come del resto quelle già esistenti.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Le Muraiole per finalità turistico/ricettive e residenziali: 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 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.

Nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore svolgimento delle attività previste..

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 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, apparato vegetazionale, aree di sosta.

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.

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

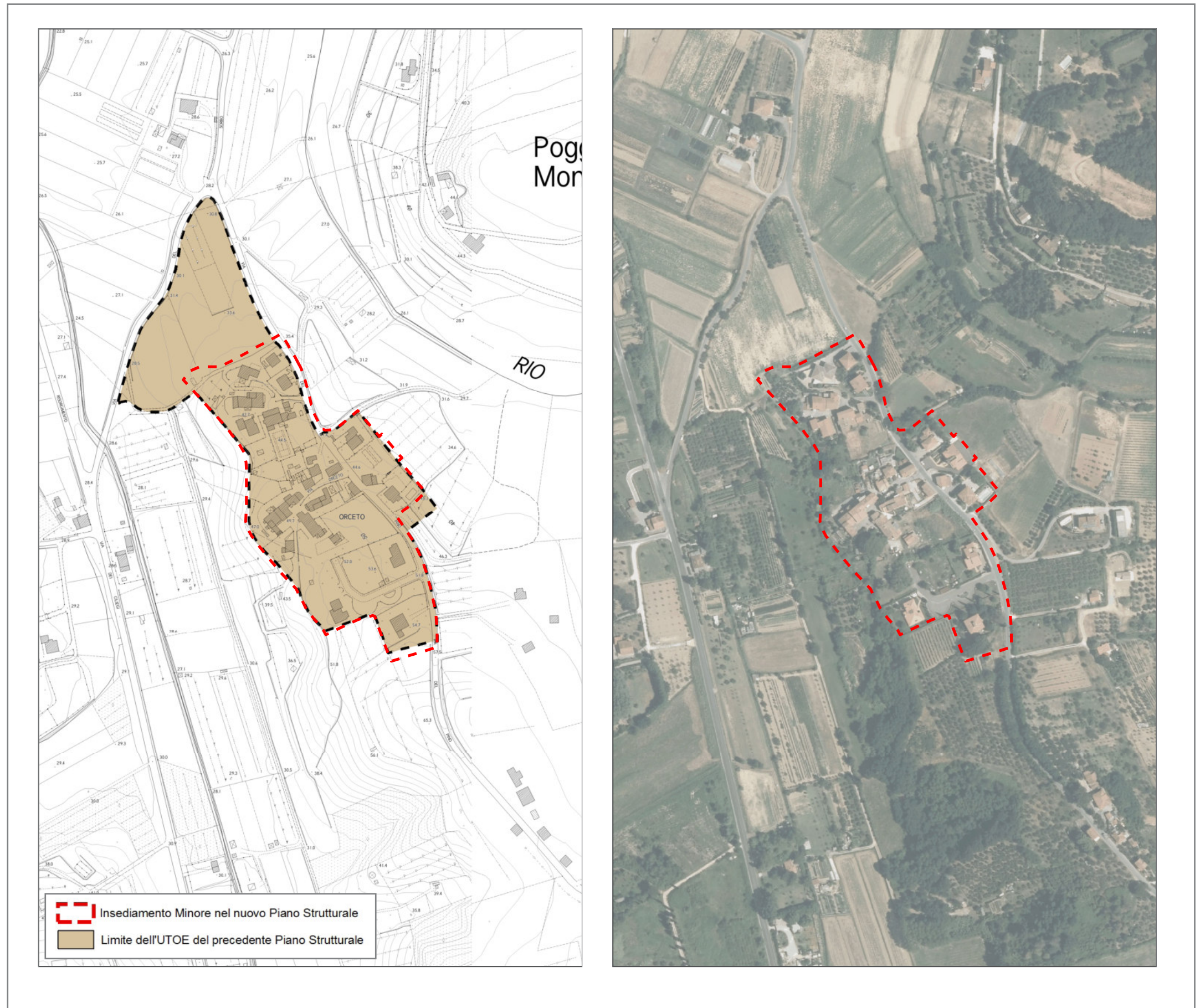
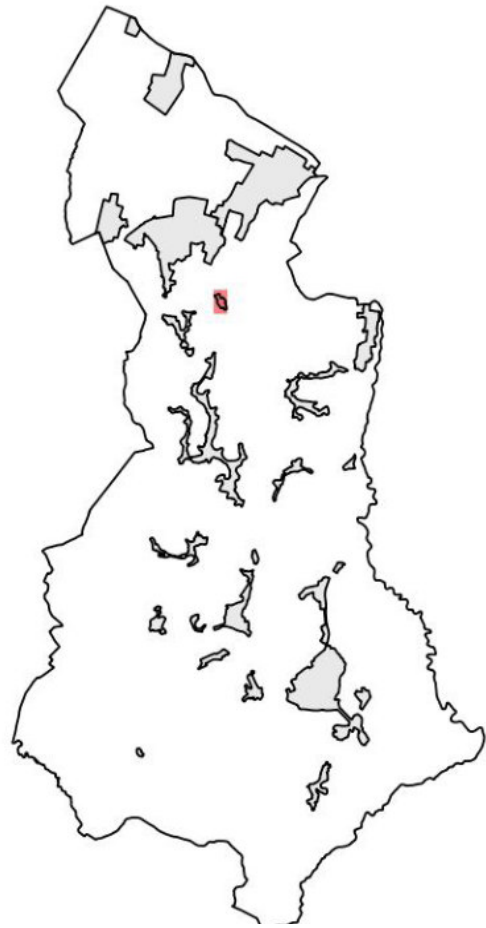
prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

L'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.



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. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". 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 dell'ex-Comune di Lari esso era stato considerato come U.T.O.E. autonoma ed inserito all'interno del sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di mantenere in efficienza il piccolo nucleo di Orceto. Il nuovo Piano Strutturale interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso di case in buona parte sorte in base agli strumenti di pianificazione urbanistica 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.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero/mantenimento dei fabbricati dell'insediamento di Orceto per finalità residenziali e/o turistico/ricettive: nell'ottica del recupero saranno possibili ampliamenti interni all'insediamento secondo il dimensionamento previsto solo se finalizzati al migliore esercizio delle destinazioni d'uso previste.

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.

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.

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.

Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia 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

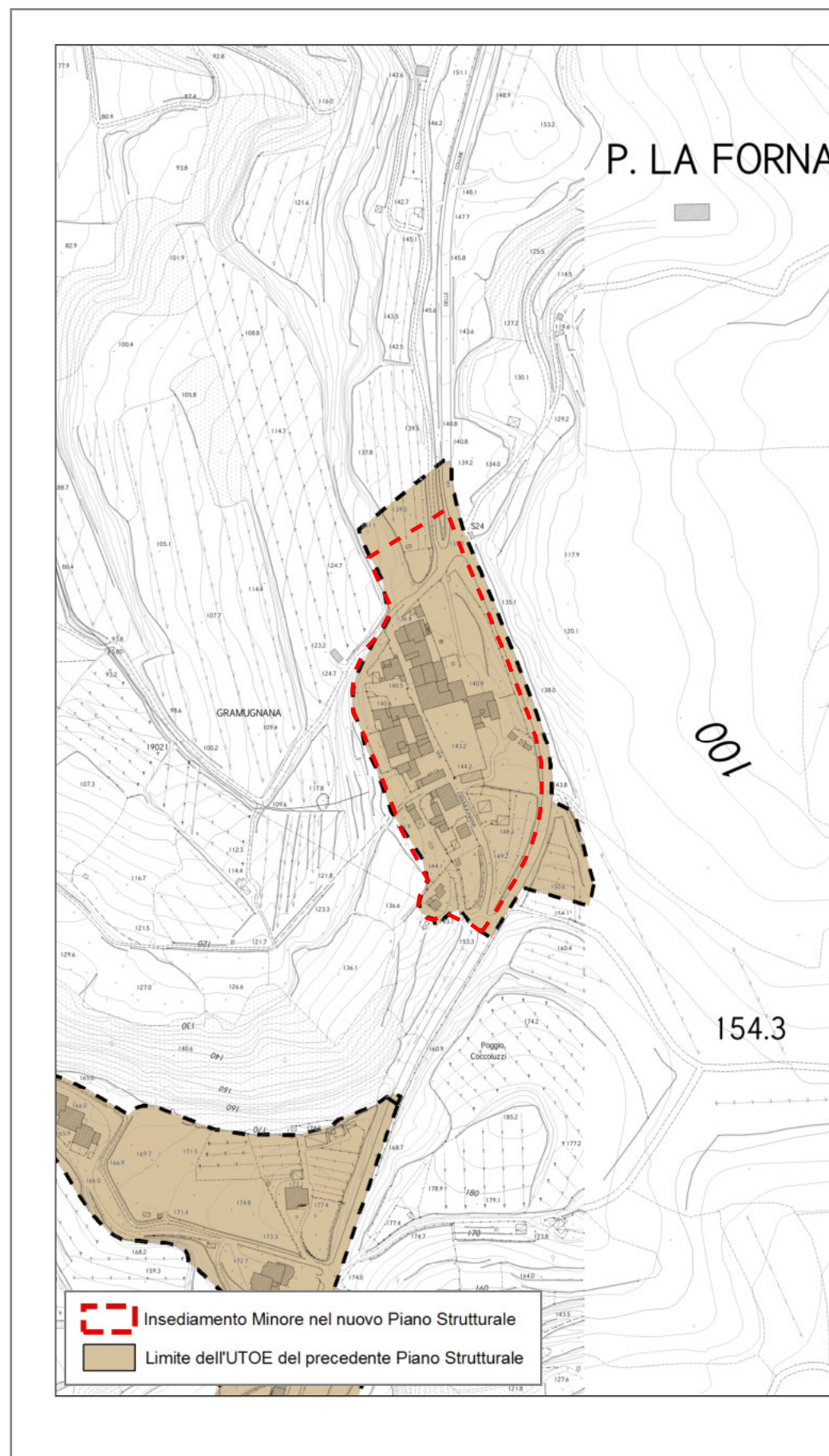
recupero della sentieristica di carattere storico.

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.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.



DESCRIZIONE

L'insediamento esistente ed è costituito da un borgo storico con villa padronale sviluppatosi lungo l'antica strada Lari-Casciana Alta, Via Gramugnana, oggi interna al borgo. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". 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 precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari il borgo faceva parte dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo 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 precedente P.S. 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. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 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.

Il nuovo P.S. 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.

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.

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.

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

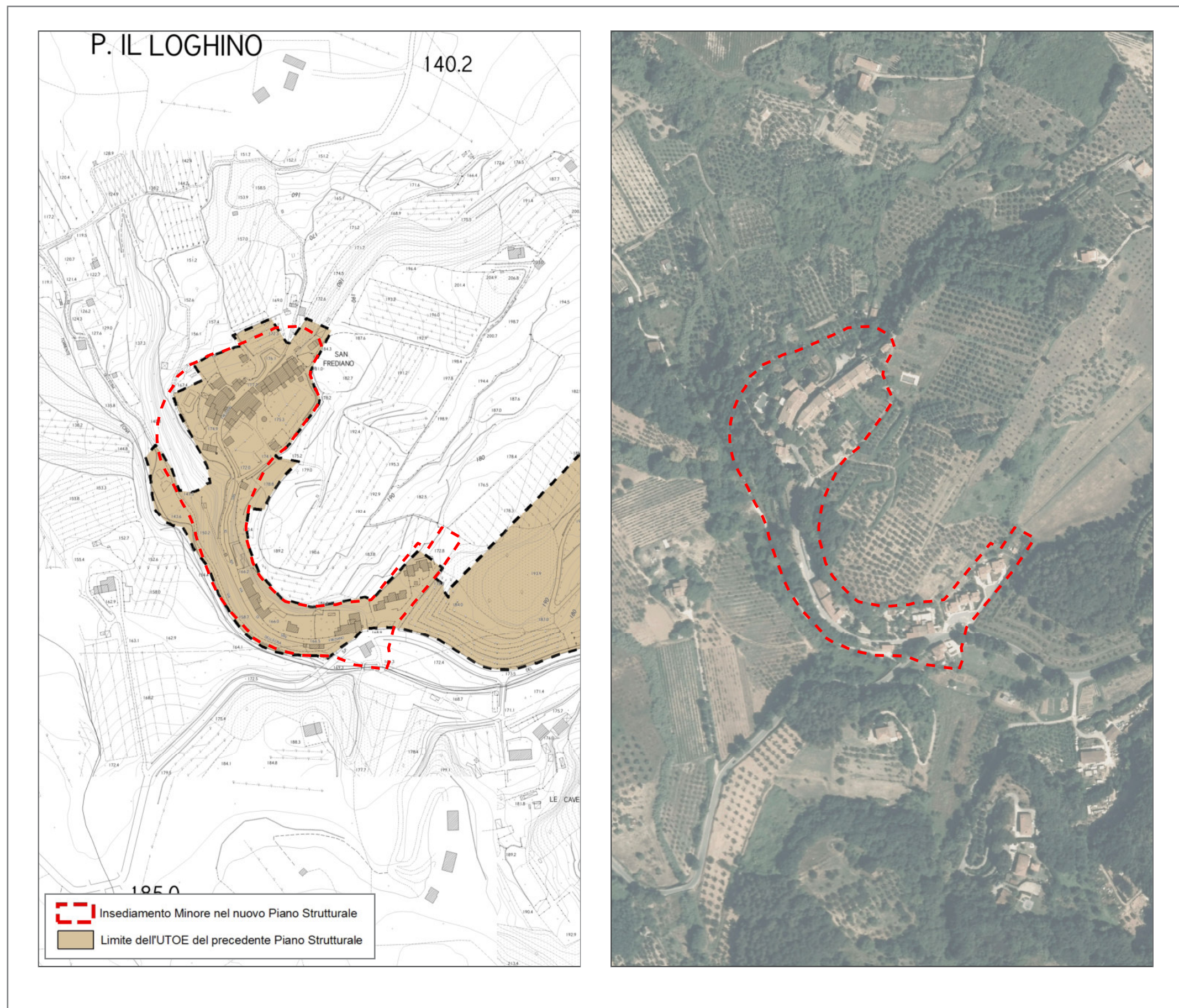
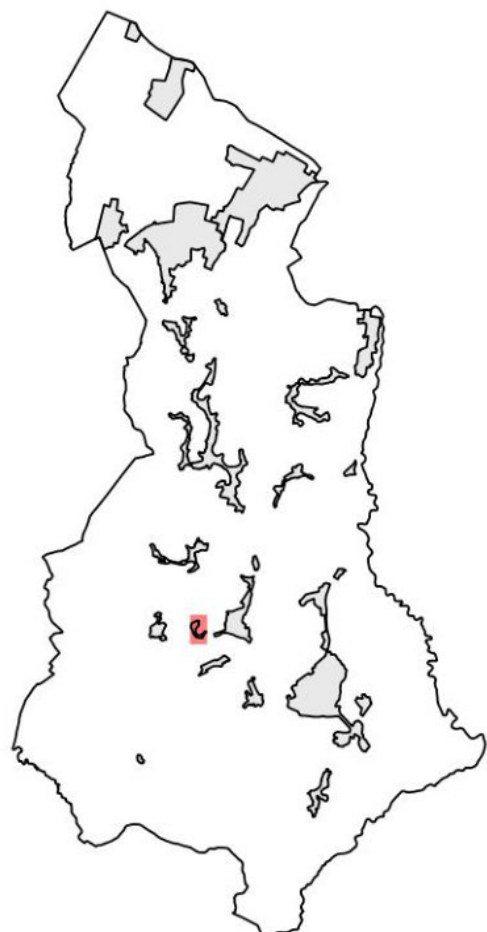
sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

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.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.



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. Esso fa parte del “ subsistema agricolo di collina delle colture arboree”. 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 precedente Piano Strutturale dell'ex-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.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del piccolo borgo storico. Il precedente P.S. 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 nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di San Frediano per finalità residenziali e turistico-ricettive: 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.

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 di arredo esterne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

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.

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, 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.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

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 fa parte del "subsistema agricolo di collina delle colture arboree" e 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 precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di recuperare il complesso di case ex rurali e annessi nell'ambito del contesto rurale. Anche il precedente P.S. 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. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 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.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Fichino per finalità turistico/ricettive e residenziali: 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 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.

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".

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.

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.

Pur non facendo parte del sistema insediativo urbano, tuttavia

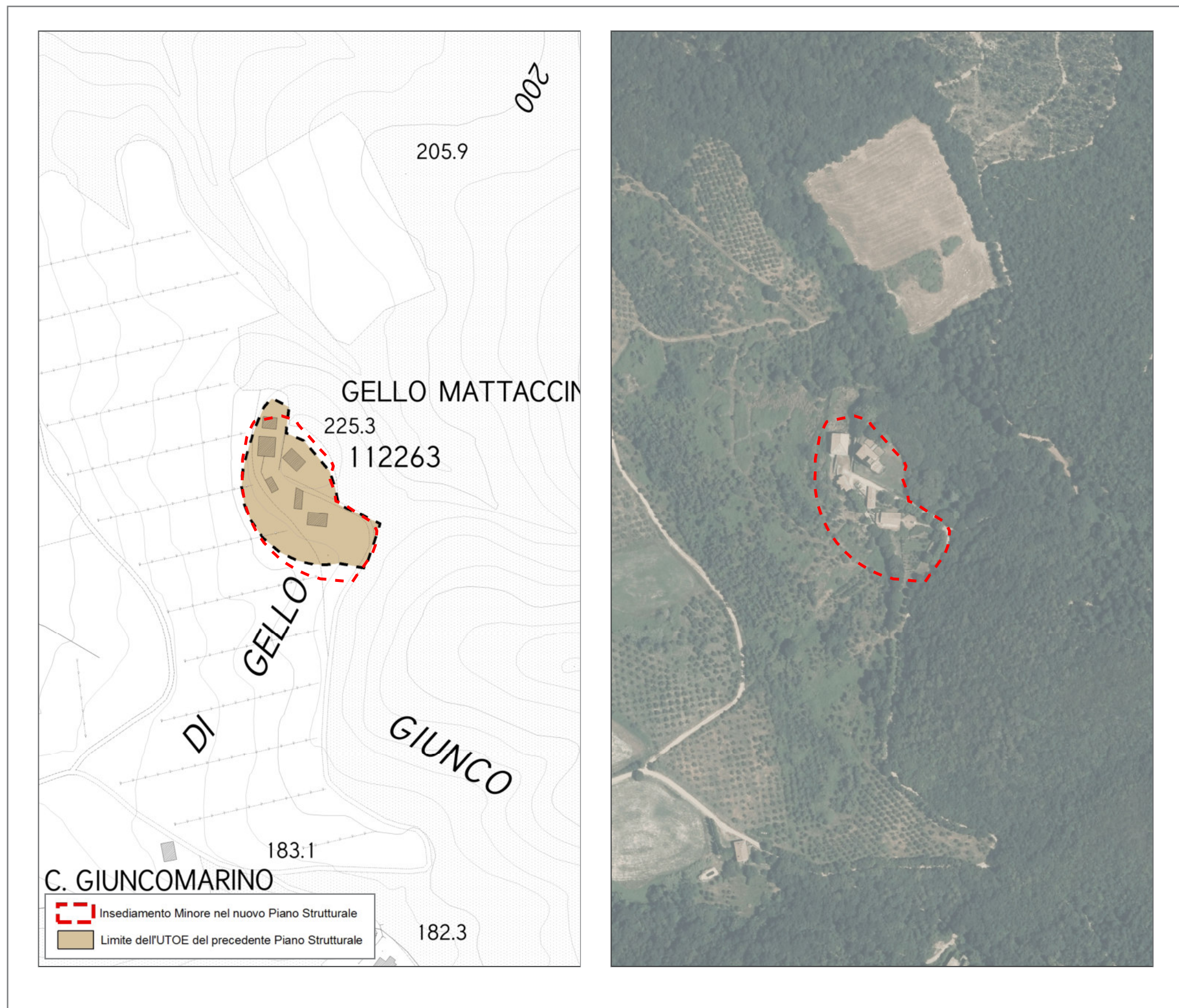
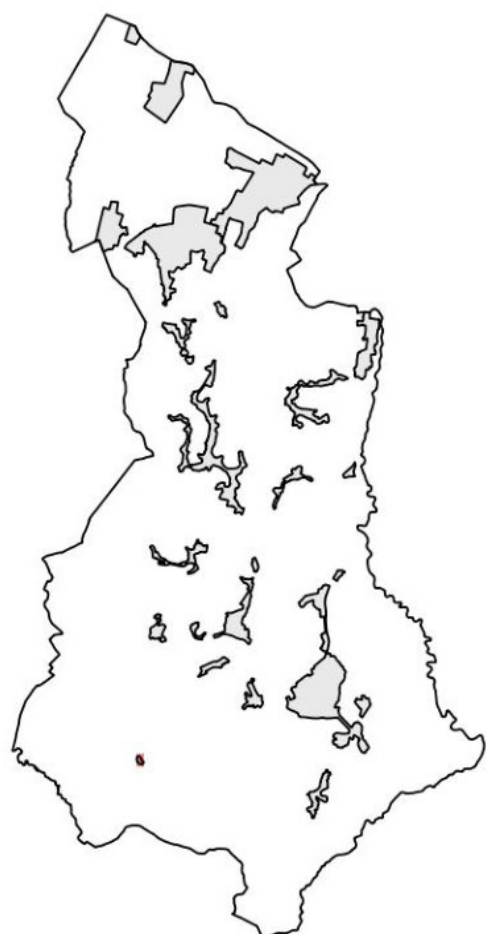
il nucleo di Fichino rientra nel sistema insediativo policentrico del nuovo Comune e ai fini di una ottimizzazione dei servizi pubblici, il Piano Operativo dovrà favorire e prevedere una rete di collegamenti efficienti ciclopedonali e sicuri per l'accessibilità e lo scambio di relazioni fra questo e i centri maggiori in particolare Casciana Terme, anche con il recupero della sentieristica di carattere storico.

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.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.



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. Il complesso fa parte del "subsistema naturalistico ambientale dei boschi collinari" 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 precedente Piano Strutturale dell'ex-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.

STRATEGIE DI SVILUPPO E CRITERI DI PIANIFICAZIONE

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di confermare e incentivare le azioni di recupero del complesso storico nell'ambito del contesto rurale. Il precedente P.S. 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. Il nuovo P.S. interpretando lo spirito della L.R. 65/2014 intende da un lato recuperare il complesso storico e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quando anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, comunque compatibili.

Il nuovo P.S. intende favorire il recupero dei fabbricati al fine di valorizzare l'insediamento di Gello Mataccino per finalità 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 aspetti tipologici e architettonici, al fine di facilitare il riuso delle strutture storicizzate.

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 di arredo esterne, insegne, illuminazione esterna, recinzioni, pavimentazioni esterne, apparato vegetazionale, aree di sosta.

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.

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'Ermio, Ceppato, Parlascio, oltre ai centri vicini di Lorenzana e Santa Luce, 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.

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.

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).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle evidenziate nel Regolamento Regionale e riaggregate secondo lo schema contenuto nella tabella del dimensionamento. Il Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'insediamento di funzioni complementari e compatibili ambientalmente nell'ottica della polifunzionalità anche degli insediamenti minori.

5 - II DIMENSIONAMENTO del Piano Strutturale

Il dimensionamento del P.S. tiene di conto dello stato di attuazione dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici precedenti degli ex-Comuni di Lari e di Casciana Terme e definisce il proprio dimensionamento utilizzando le quote inattuate dei precedenti P.S. e dei R.U. vigenti senza aumenti di S.E. e riducendo il consumo di suolo attraverso una ridefinizione del perimetro dei Centri urbani ed una riduzione di essi. In questo senso il nuovo P.S. imposta il tema della riduzione di suolo come bilancio comunale complessivo e non solo sui singoli centri urbani. Ciò per le seguenti ragioni:

- nella precedente impostazione dei P.S., tutti gli insediamenti, anche piccoli, erano trattati come U.T.O.E., allora corrispondenti ai singoli centri urbani, appartenenti al Sistema 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;
- 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 urbani 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.

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 sarebbe più corretto parlare di "territorio urbano" anziché di "territorio urbanizzato" ben distinto dal "territorio rurale". 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 dei centri urbani minori e degli insediamenti rurali, 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 dei Sub-sistemi urbani composti di centri maggiori e minori 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 S.E. ma la semplice redistribuzione della stessa in buona parte nei suddetti centri urbani, minori e maggiori, e secondo l'articolazione del Regolamento 32/R/17 regionale, e in minima parte nel territorio rurale. I precedenti Piani Strutturali non avevano l'articolazione né del regolamento 3/R né tantomeno del successivo 32/R, e sostanzialmente la potenzialità edificatoria era suddivisa fra S.E. residenziale, S.E. produttiva e commerciale e S.E. per servizi. Da tale articolazione si è passati alla nuova articolazione del regolamento regionale 32/R prelevando e redistribuendo le quote residue per fasce omogenee, facendo 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 presenti in un centro urbano, anche al fine di salvaguardare la polifunzionalità dei centri stessi. Il dimensionamento massimo, come previsto dalla L.R. n°65/2014 è stato definito esclusivamente alle due U.T.O.E. individuate in sede di Piano Strutturale; l'effettiva localizzazione delle quote di S.E. sarà poi successivamente effettuata in sede di Piano Operativo. Il recupero e la rigenerazione urbana è compresa nelle quote dimensionali previste ed ha la priorità anche in funzione dell'utilizzo che il P.S. intende assegnare alla perequazione a distanza per il trasferimento di volumi esistenti da demolire, oltre ovviamente al procedimento della perequazione di comparto, già ampiamente sperimentata nei piani precedenti. Sulla base della S.E. residua come articolata all'art. 25 delle N.T.A., 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 all'art. 24 N.T.A.. Considerando che le funzioni prettamente residenziali corrispondono a c.33 mq/ab, le funzioni integrative e complementari corrispondono al 30% della S.E. complessiva: $47 \times 70\% = 33$ e $47 \times 30\% = 14$. Il numero di posti letto per le funzioni turistico ricettive è quantificabile in 700 nuovi posti letto prendendo in questo caso, il parametri 50 mq S.E./PL (posto letto) comprensivo di tutti i servizi : $34.300 \text{ mq} / 50 \text{ mq/PL} = 686$ 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.

UTOE 1 - PIANURA	Previsioni di trasformazione interne al territorio urbanizzato			Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato		
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione		Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione - art.25 c. 2 L.R. 65/2014**
	Nuovo	Riuso	Totale	Nuovo	Riuso	Totale
Residenziale	59.520	14.880	74.400	-	-	-
Industriale-Artigianale	37.700	-	37.700	69.550*	-	4.000
Commerciale di vicinato e media struttura di vendita	14.640	3.660	18.300	5.000*	-	-
Commerciale al dettaglio grande struttura di vendita	12.000	-	12.000	10.000*	-	-
Turistico-Ricettiva	4.800	1.600	6.400	5.000*	-	2.745
Direzionale di servizio	14.240	3.560	17.800	5.000*	-	-
Commerciale all'ingrosso e depositi	20.300	-	20.300	37.450*	-	-
TOTALE	163.200	23.700	186.900	132.000*	-	6.745

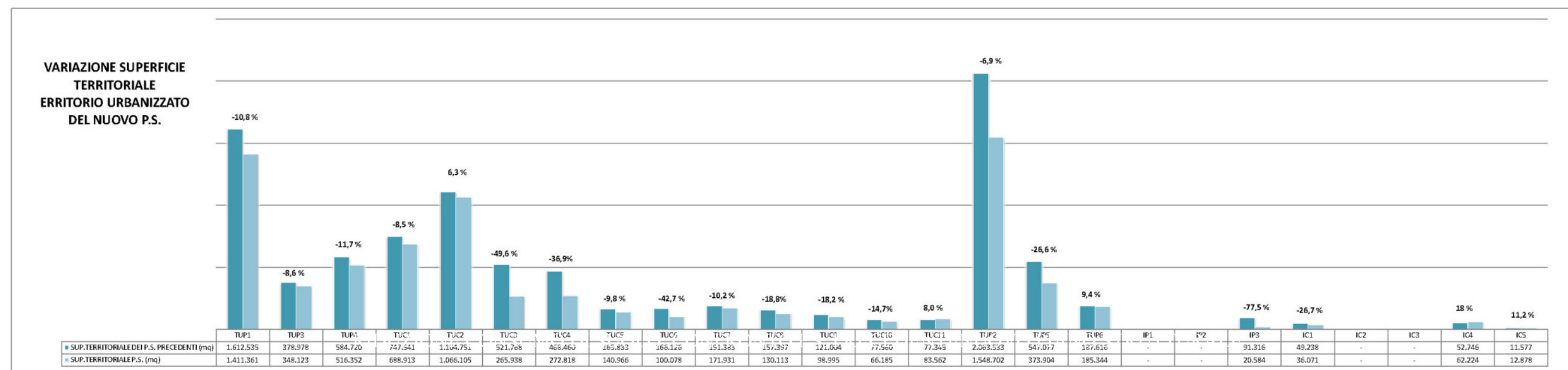
*S.E. già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione svolta in data 5 maggio 2017

** Comprende la S.E. di nuova edificazione, intesa come ampliamento, e la S.E. aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

UTOE 2 - COLLINA	Previsioni di trasformazione interne al territorio urbanizzato			Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato		
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione		Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione - art.25 c. 2 L.R. 65/2014**
	Nuovo	Riuso	Totale	Nuovo	Riuso	Totale
Residenziale	31.875	10.625	42.500	-	-	-
Industriale-Artigianale	5.000	-	5.000	-	-	1.000
Commerciale di vicinato e media struttura di vendita	5.000	2.500	7.500	-	-	1.000
Commerciale al dettaglio grande struttura di vendita	-	-	-	-	-	-
Turistico-Ricettiva	12.116	4.039	16.155	-	-	7.000
Direzionale di servizio	7.760	1.940	9.700	-	-	-
Commerciale all'ingrosso e depositi	-	-	-	-	-	-
TOTALE	61.751	19.104	80.855	-	-	9.000

** Comprende la S.E. di nuova edificazione, intesa come ampliamento, e la S.E. aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

UTOE P.S./R.U. DEI DUE EX-COMUNI ESTINTI DI CASCIANA TERME E DI LARI		TERRITORIO URBANIZZATO E INSEDIAMENTI MINORI DEL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI				VARIAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE	
NOME U.T.O.E.	SUP.TERRITORIALE DEI P.S. PRECEDENTI (mq)	SIGLA	TERRITORIO URBANIZZATO E INSEDIAMENTI MINORI	SUP.TERRITORIALE P.S. (mq)	DIFFERENZA (mq)	DIFFERENZA (%)	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI + UTOE DI RECUPERO URBANISTICO/AMBIENTALE DE LA FAGIOLAIA	1.612.535	TUP1	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1.411.361	- 201.174	-12,5%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	378.978	TUP3	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	348.123	- 30.855	-8,1%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	584.720	TUP4	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	516.352	- 68.368	-11,7%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	747.541	TUC1	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	688.913	- 58.628	-7,8%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA TERME + UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO E AMBIENTALE DI SAN LEOPOLDO + UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN MARTIN DEL COLLE E LE CASACCE	1.104.751	TUC2	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA TERME	1.066.105	- 38.645	-3,5%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	521.768	TUC3	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	265.938	- 255.830	-49,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA-S. FREDIANO-GRAMUGNANA	468.460	TUC4	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA	272.818	- 195.642	-41,8%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	165.833	TUC5	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	140.966	- 24.867	-15,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	166.126	TUC6	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	100.078	- 66.048	-39,8%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	191.383	TUC7	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	171.931	- 19.452	-10,2%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI COLLEMONTANINO	157.397	TUC8	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI COLLEMONTANINO	130.113	- 27.284	-17,3%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PARLASCIO	121.004	TUC9	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PARLASCIO	98.995	- 22.009	-18,2%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEPPTATO	77.560	TUC10	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEPPTATO	66.185	- 11.375	-14,7%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANT'ERMO	77.345	TUC11	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SANT'ERMO	83.562	6.218	8,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2.063.533	TUP2	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	1.548.702	- 514.831	-24,9%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	547.077	TUP5	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	373.904	- 173.173	-31,7%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E DI SERVIZIO POLIFUNZIONALE DI PRUNETTA	187.616	TUP6	TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E DI SERVIZIO POLIFUNZIONALE DI PRUNETTA	185.344	- 2.272	-1,2%	
	-	IP1	INSEDIAMENTO MINORE DEL CROSSODROMO	-	-	0,0%	
	-	IP2	INSEDIAMENTO MINORE DEI LAGHI DI SAN RUFFINO	-	-	0,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE/TURISTICO-RICETTIVO DE LE MURAIOLE	91.316	IP3	INSEDIAMENTO MINORE DI LE MURAIOLE	20.584	- 70.732	-77,5%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI ORCETO	49.238	IC1	INSEDIAMENTO MINORE DI ORCETO	36.071	- 13.167	-26,7%	
	-	IC2	INSEDIAMENTO MINORE DI GRAMUGNANA	-	-	0,0%	
	-	IC3	INSEDIAMENTO MINORE DI S. FREDIANO	-	-	0,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE E TURISTICO-RICETTIVO DI FICHINO	52.746	IC4	NUCLEO RURALE DI FICHINO	62.224	9.478	18,0%	
UTOE A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO/AMBIENTALE DI GELLO MATTACCINO	11.577	IC5	INSEDIAMENTO MINORE DI GELLO MATTACCINO	12.878	1.301	11,2%	
TOTALE S. T. PS/RU VIGENTI COMUNE DI CASCIANA TERME E COMUNE DI LARI (mq)	9.378.505		TOTALE S.T. PIANO STRUTTURALE DI CASCIANA TERME LARI (mq)	7.601.150	- 1.777.355	-19,0%	
(Ha)	938		(Ha)	760			



CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L. (S.T x I.T)	S.U.L. RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note			
					(mq)	(%)	(mq/ mq)								
					(mq)	(mq)	(mq)								
A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	2	ATTUATO	convenzionato	69.086	99434	53,9	0,15	10363			Peep			
		3		30.348	0,15							4552	Peep		
		1	NON ATTUATO	non presentato	23.274	84987	46,1	0,15	3491	12748	84987				
		4		41.520	0,15								6228		
		5		20.193	0,15								3029		
TOTALE					184.421			27663							
B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	4	ATTUATO	collaudato	13.868	31939	34,2	0,18	2496				Passa in zona B		
		5		adottato	13.135								0,17	2233	
		6		convenzionato	4.936								0,18	888	
		2	NON ATTUATO	presentato	14.865	61318	65,8	0,18	2676	11300	61318			Parzialmente adottato	
		3		20.164	0,18									3630	
		1		26.289	0,19									4995	
TOTALE					93257			16918							
C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO CASINE-SPINELLI	1	ATTUATO	convenzionato	6.977	105810	31,0	0,16	1116				In realizzazione		
		4		adottato	10.313								0,17	1753	Da approvare
		8		realizzato/presentato	88.520								0,20	17704	I str.realizzato II str.Appr, III str.Presentato
		2	NON ATTUATO	presentato	8.715	235777	69,0	0,18	1569	40138	235777			Peep parz. presentato	
		6		27.474	0,15									4121	
		11		4.165	0,17									708	
		3		27.161	0,17									4617	
		5		4.942	0,17									840	
		7		80.619	0,15									12093	
		9		73.929	0,20									14786	
10	8.772	0,16	1404												
TOTALE					341587			60711							
D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2	ATTUATO	convenzionato	3.157	3157	100,0	0,17	537				Collaudato		
		1	NON ATTUATO	non presentato	3.959	21170	18,7	0,17	673	3599	21170				
		3		17.211	81,3									2926	
TOTALE					24327			4136							
F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	2	ATTUATO	convenzionato	10.907	10.907	100,0	0,15	1636				Compreso nella UTOE di Cevoli-Ripoli		
		1	NON ATTUATO	non presentato	23.607	23.607	100,0	0,15	3541	3541	23607				
TOTALE					34.514			5177							
G-H	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	1 (A)	ATTUATO	realizzato	9.413	22070	42,7						In fase di realizzazione		
		2 (A)		convenzionato	12.657								57,3		
		1	NON ATTUATO	presentato	17.272	51729	18,0	0,14	2418	7242	51729			Presentato atto obbligo	
		4		11.299	21,8									1582	
		6*		9.317	18,0									1304	
		2		2.477	4,8									347	
		3		6.947	13,4									973	
		5		4.417	8,5									618	
TOTALE					73799			7242							
I	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA S. FREDIANO-gramugnana	1 (A)	ATTUATO	realizzato	23.052	46344	49,7						Peep		
		2 (A)		approvato	16.386								35,4		
		2	NON ATTUATO	presentato	6.906	22278	18,2	0,14	967	3119	3119			Approvato con variante al RU	
		1*		4.053	18,2									567	(1*) suddiviso in due comparti
4	18.225	81,8	2552												
TOTALE					68622			4086							
J	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	1 (A)	ATTUATO	convenzionato	8.117	8.117	100,0								
		1	NON ATTUATO	non presentato	54.819	103662	52,9	0,17	9319	15403	103662				
		2		26.609	25,7									3193	
3	22.234	21,4	2890												
TOTALE					111779			15403							
K	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO	1 (A)	ATTUATO	realizzato	15.546	35214	44,1						Non convenzionato		
		1		approvato	10.463								29,7	1779	
		2 (A)	realizzato	9.205	26,1										
TOTALE					35214			1779							
L	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO	1 (A)	ATTUATO	realizzato	6.155	6.155	100,0						Realizzato con variante al RU		
TOTALE					6155										
M	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI	1 (A)	ATTUATO	realizzato	6.775	22137	30,6						Non collaudata		
		2		approvato	15.362								69,4	2151	Non convenzionato
		3	NON ATTUATO	presentato I stralcio	6.414	49071	13,1	0,14	898	6870	49071			Non adottato	
		1		16.742	34,1									2344	
		1		15.623	31,8									2187	
4	5.835	11,9	817												
5	4.457	9,1	624												
TOTALE					71208			9021							
TOTALE									103959	634440					
SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA									71326	426859					
SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA									32634	207581					

ZONE F2- R.U-COMUNE DI LARI												
CODICE IDENTIF. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE- ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (S.U.L/S.T) (mq/mq)	S.U.L (S.T x I.T) (mq)	S.U.L RESIDUA (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA (mq)	Note
					(mq)	(mq)	(%)					
A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	1	ATTUATO	convenzionato	16.412	16.412	39,2	0,18	4582	4582	25.458	Stralcio realizzato
		2*	NON ATTUATO	non presentato	25.458	25.458	60,8					
		TOTALE			41.870							
B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	3	ATTUATO	approvato	6.396	6.396	22,1	0,30	2880	6758	22.528	
		2	NON ATTUATO	non presentato	9.600	22.528	77,9					
		1	TOTALE			28.924						
C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1	NON ATTUATO	non presentato	34.759	223.773	100,0	0,15	5214	24115	223.773	
		2			48.912							
		3			52.895							
		4			44.910							
		5			42.297							
TOTALE			223.773			24115						
D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	1	NON ATTUATO	non presentato	16.059	108.043	100,0	0,18	2891	19448	108.043	
		4			12.283							
		5			50.265							
		6			29.436							
TOTALE			108.043			19448						
F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	1	NON ATTUATO	non presentato	62.948	86.475	100,0	0,10	6295	8648	86.475	
		2			23.527							
TOTALE			86.475			8648						
G-H	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI	1	NON ATTUATO	non presentato	26.675	26.675	100,0	0,24	6402	6402	26.675	
TOTALE			26.675			6402						
J	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI E RIPOLI	1	NON ATTUATO	non presentato	23.905	23.905	100,0	0,30	7172	6402	23.905	
TOTALE			23.905			7172						
TOTALE									76355	516857		

ZONE D2- R.U - COMUNE DI LARI												
CODICE IDENTIF. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE- ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (S.U.L/S.T) (mq/mq)	S.U.L (S.T x I.T) (mq)	S.U.L RESIDUA (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA (mq)	Note
					(mq)	(mq)	(%)					
A	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LAVAIANO	1	NON ATTUATO	presentato	46.497	46.497	100,0	0,35	16.274	16.274	46.497	
TOTALE			46.497			16.274						
B	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE	1	ATTUATO	approvato	20.213	20.213	100,0	0,30	6.064			
TOTALE			20.213			6.064						
C	UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO-CASINE-SPINELLI	1*	ATTUATO	collaudato/presentato	18.656	18.656	100,0	0,25	4.664			I str.Collaudato, II str.Presentato
TOTALE			18.656			4.664						
D-E	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DI PERIGNANO	2 (A)	ATTUATO	realizzato	138.632	192.803	28,0	0,35	5.903	175.466	495.069	
		3 (A)		convenzionato	26.123							
		4 (A)		approvato	28.048							
		1		16.865								
		1a	8.213	NON ATTUATO	non presentato	495.069	72,0	0,35	17.208			
		1b	4.835									
		2	12.632									
		3	8.176									
		4	78.895									
		6	49.166									
		11	4.570									
		12	20.655									
		7	90.125									
		8	64.770									
9	25.897											
10	64.000											
5 (A)	presentato	46.270										
TOTALE			687.872			175.466						
F	UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE DE LA CAPANNINA	2	ATTUATO	convenzionato/presentato	51.345	51.345	36,6	0,25	12.836			Convenzionato solo uno stralcio
		1	NON ATTUATO	non presentato	15.908	88.762	63,4	0,25	3.977	22.191	88.762	
		3			41.330							
		4			31.524							
TOTALE			140.107			35.027						
TOTALE									213930	630328		

ZONE C2 - R.U - COMUNE DI CASCIANA TERME												
CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)					
1	CASCIANA TERME	PEEP	NON ATTUATO	no	9692	69670	100,0	0,33	3231	15098	69670	
		PdL1		no	23465			0,20	4693			
		PdL2		no	12780			0,19	2428			
		PdL3		no	23733			0,20	4747			
		TOTALE						69670				

ZONE B4 - R.U - COMUNE DI CASCIANA TERME												
CODICE IDENT. UTOE	UTOE R.U VIGENTE	NOME COMPARTO	STATO DI ATTUAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE R.U VIGENTE ATTUATA E NON ATTUATA			INDICE TERRITORIALE (I.T) - (S.U.L./ S.T)	S.U.L (S.T x I.T)	S.U.L RESIDUA	SUPERFICIE TERRITORIALE NON ATTUATA	Note
					(mq)	(mq)	(%)					
1	CASCIANA TERME	3	ATTUATO	si (parziale)	2448	3488	27,4	0,33	808	3102	9223	
		7		si	1040			0,17	177			
		1	NON ATTUATO	no	3144	9223	72,6	0,33	1038			
		2		no	2157			0,33	712			
		4		presentato	1619			0,33	534			
		5		no	831			0,40	332			
		6		no	1472			0,33	486			
		TOTALE						12711				
2	CEPPATO	2	ATTUATO	si (parziale)	2296	2296	54,8	0,17	390	378	1891	
		1	NON ATTUATO	no	646	1891	45,2	0,20	129			
		3		no	1245			0,20	249			
		TOTALE				4187			769			
3	COLLEMONTANINO	1	ATTUATO	si	455	455	10,0	0,23	105	737	4084	
		2	NON ATTUATO	no	1205	4084	90,0	0,23	277			
		3		no	969			0,17	165			
		4		no	1445			0,13	188			
		5		no	465			0,23	107			
		TOTALE						4539				
4	PARLASCIO	1	NON ATTUATO	presentato	995	5972	100,0	0,17	169	910	5972	Comparto in parte esterno al perimetro Utoe
		2		no	1850			0,13	241			
		3		no	733			0,20	147			
		4		no	1053			0,17	179			
		5		no	1341			0,13	174			
		TOTALE						5972				
5	SANT'ERMO	1	NON ATTUATO	no	1898	3596	100,0	0,20	380	719	3596	Verificare se si considera insieme a B4 n.2
		2 bis		no	-							
		2		no	1698			0,20	340			
		TOTALE				3596			719			
TOTALE									5845	24766		
TOTALE ZONE C2+B4									20944	94436		