
RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO ATTUATIVO COMPARTO 7, DENOMINATO “AREA DI
TRASFORMAZIONE TU_C.cop 1” NEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

CASCIANA TERME LARI (PI)

Sommario

0.0 Premessa	4
1.0 Inquadramento territoriale	5
2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale	6
2.1 Il pre-vigente Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Lari	6
2.2 Variante al R.U. anticipatoria al P.O. adottato	9
2.3 Il Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari	12
2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Pisa	15
2.5 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale	17
2.5.1 Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana	17
2.5.2 Interferenze con la Rete Ecologica Regionale	18
2.5.3 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000	18
2.5.4 PRIIM	19
3.0 Report vincolistico: i piani di settore	20
3.0.1 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale	20
3.0.2 Componente sismica, geologica, idrogeologica, idraulica	21
3.1 Report vincolistico: ulteriori vincoli antropici, ambientali, paesaggistici	23
3.1.1 Vincoli antropici	23
3.1.2 Vincoli ambientali	24
3.1.3 Vincoli paesaggistici e archeologici	24
4.0 La proposta progettuale	27
4.1 Indagine catastale	27
4.2 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento	34
4.2.1 Dati urbanistici	34
4.2.2 Aree per servizi pubblici	35
4.2.3 Destinazione d'uso	36
4.3 Conformità del progetto al sistema dei vincoli	37

4.4 Opere di urbanizzazione	39
4.5 Il progetto architettonico	39
4.5 Contributo di costruzione	40
5.0 Studi specialistici	41
5.1 Fattibilità geologica e componente suolo e falda	41
5.2 Aspetti paesaggistici	41
5.3 Studio di impatto viabilistico	42
5.4 Relazione idraulica	42
5.5 Valutazione previsionale di impatto acustico	43
5.6 Analisi ambientali su campioni di suolo e falda	43

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

0.0 Premessa

La presente relazione viene redatta per presentare un progetto di Piano Attuativo conforme al Piano Operativo adottato e all'istanza di variante al RU presentata nel giugno 2022 al Comune di Casciana Terme Lari, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso logistica sul Comparto 7, rinominato in "Area di trasformazione TU_C.cop1" nel Piano Operativo adottato, nel Comune di Casciana Terme Lari, in provincia di Pisa.

La presente relazione analizza la disciplina urbanistica vigente ai diversi livelli amministrativi, il regime vincolistico e la soluzione progettuale proposta per l'ambito.

1.0 Inquadramento territoriale

L'area di intervento si localizza nel Comune di Casciana Terme Lari (PI). È localizzata nei pressi degli insediamenti produttivi in località Perignano, che occupano la parte settentrionale del territorio comunale. Allo stato di fatto, l'area si presenta come un'area agricola libera da edificazioni.

> Ortofoto – Identificazione ambito



2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale

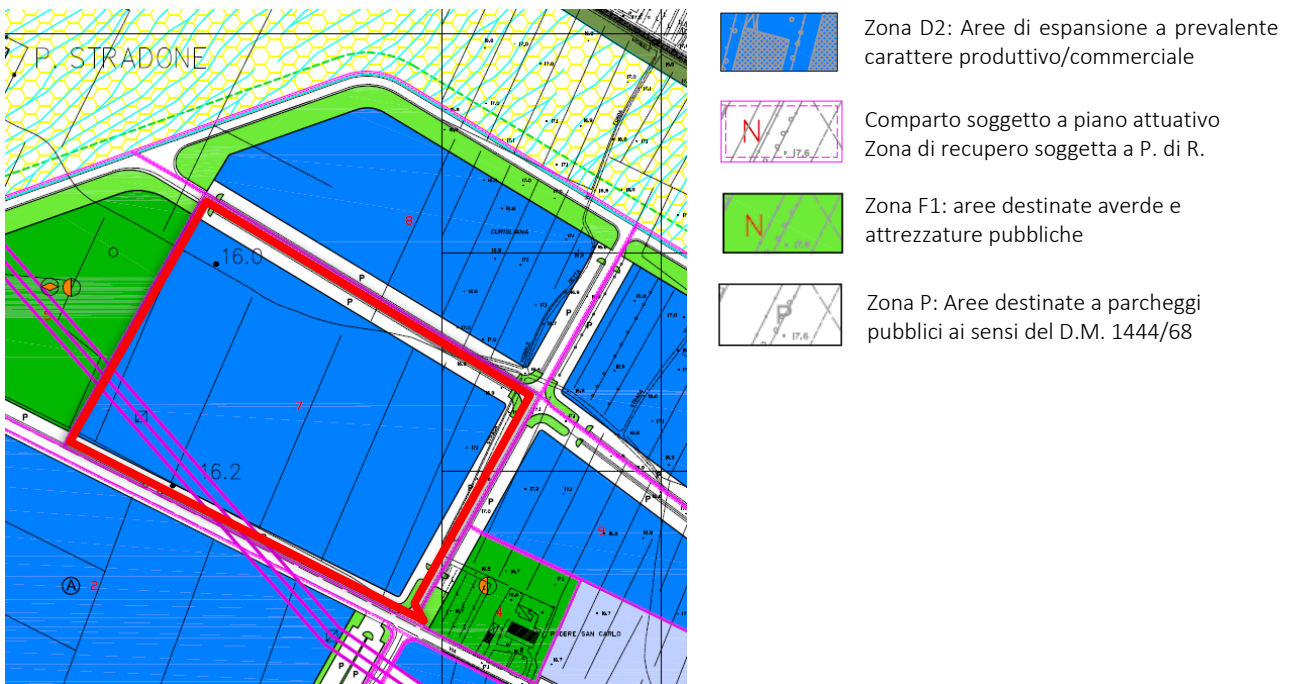
2.1 Il pre-vigente Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Lari

I comuni di Cascina Terme e Lari si sono fusi nel 2014 e condividono il medesimo Piano Strutturale e Piano Operativo. Il Piano Strutturale del Comune di Cascina Terme Lari è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27 marzo 2019, con pubblicazione sul BURT n. 26 del 6 giugno 2019. Il Piano Operativo è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 14 maggio 2021.

I Regolamenti Urbanistici vigenti sono entrambi i RU dei comuni estinti. Per quanto concerne l'area di interesse, il Regolamento Urbanistico vigente è quello dell'estinto Comune di Lari, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 10 dicembre 2004.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> RU Variante – Tav. 4d – Zone omogenee Perignano Zona Industriale



L'ambito è esterno al territorio urbanizzato, adiacente al perimetro dell'area produttivo-commerciale di Perignano. Una conferenza di co-pianificazione ha stabilito che sia uno spazio da destinare ad ampliamento del polo produttivo.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici nelle carte 1:2000. Queste indicazioni hanno carattere localizzativo, con la prescrizione di mantenere invariate le quantità prescritte (artt. 21.1.6 e 21.1.10).

Attuazione

- **Strumento** = Piano Attuativo

L'attuazione del Piano Attuativo è subordinata all'art. 29 "Norme transitorie" del P.O. adottato:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base dei due Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Casciana Terme e di Lari dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo, ad eccezione delle destinazioni d'uso di analoga tipologia identificate in maniera diversa negli strumenti urbanistici vigenti e nel PO.

Indici e parametri edilizi

- **Superficie territoriale del comparto** = 90.125 mq
- **Superficie fondiaria** = 72.102 mq
- **S.U.L. Max (S.U.L./S.T.)** = 35% della S.T.
- **Rapporto di Copertura** = 50% della S.F.
- **H max** = 12 ml

Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R – Definizione di altezza massima

Altezza massima tra quelle dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- *All'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsto dal progetto;*
- *All'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

Interferenze

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione;
- Fascia di rispetto del reticolo idraulico secondario;
- Pericolosità da alluvione PGRA P1, P2, P3.

Si rimanda al paragrafo 3.1 Report vincolistico.

Aree per servizi pubblici

Per l'attuazione del piano attuativo è necessario corrispondere aree servizi nelle quantità definite dalle tabelle definite dal R.U. per ciascuna U.T.O.E..

> R.U. pre-vigente – Parametri urbanistici – U.T.O.E. di Perignano Zona Industriale

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L/S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35%	50%	12 ml
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35%	50%	12 ml
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12ml
Totale	244.792	174.063	18009	28.135	24.585	0			

Parcheggi pertinenziali

Negli ambiti di piano la quantità di parcheggi privati deve essere reperita ai sensi della L.N. 122/89 e ss.mm.ii., cioè in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Ulteriori prescrizioni

- In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, etc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno insediamenti.
- Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.
- Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.

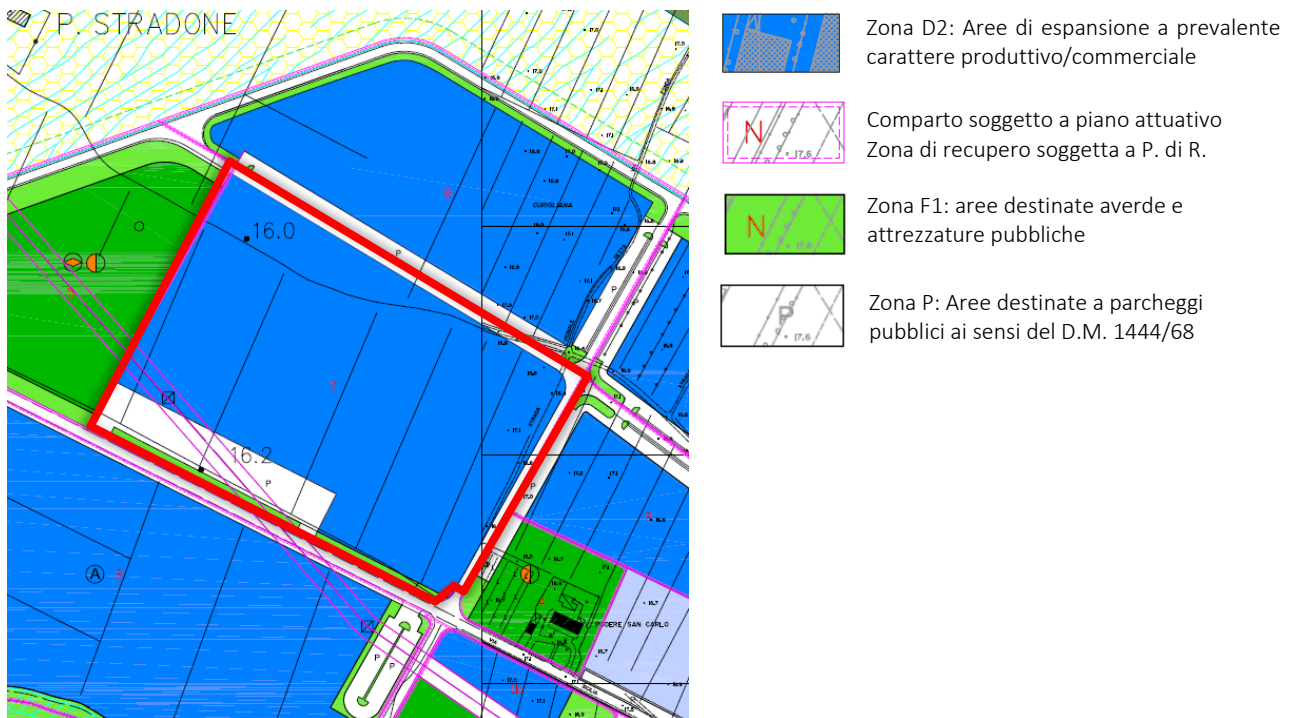
2.2 Variante al R.U. anticipatoria al P.O. adottato

Per recepire pienamente le disposizioni del P.O. adottato, è stata presentata un'istanza di variante al R.U. che anticipi i contenuti del P.O. nell'attuazione del Comparto 7.

In blu sono segnalati gli oggetti di variante.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> RU Variante – Tav. 4d – Zone omogenee Perignano Zona Industriale



L'ambito è esterno al territorio urbanizzato, adiacente al perimetro dell'area produttivo-commerciale di Perignano. Una conferenza di co-pianificazione ha stabilito che sia uno spazio da destinare ad ampliamento del polo produttivo.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici nelle carte 1:2000. Queste indicazioni hanno carattere localizzativo, con la prescrizione di mantenere invariate le quantità prescritte (artt. 21.1.6 e 21.1.10).

Attuazione

- **Strumento** = Piano Attuativo

L'attuazione del Piano Attuativo è subordinata all'art. 29 "Norme transitorie" del P.O. adottato:

1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base dei due Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Casciana Terme e di Lari dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo, ad eccezione delle destinazioni d'uso di analoga tipologia identificate in maniera diversa negli strumenti urbanistici vigenti e nel PO.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Indici e parametri edilizi

Le quantità riportate sono basate sulle quantità prescritte dal Piano Operativo adottato, e utilizzano le definizioni contenute nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R.

- **Superficie territoriale del comparto** = 90.441 mq
- **Superficie fondiaria** = 72.415 mq
- **S.U.L. massima (S.U.L./S.T.)** = 0,35 mq/mq
- **Superficie Utile Lorda massima** = 31.650 mq

La S.U.L. data prevale su quella calcolata applicato l'I.T.

- **Rapporto di Copertura** = 45% della S.F.
- **H max** = pari all'altezza definita dal Piano Operativo vigente, da definire in sede di PdC

Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R – Definizione di altezza massima

Altezza massima tra quelle dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- *All'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsto dal progetto;*
- *All'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, **commerciale all'ingrosso e depositi**, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

Interferenze

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione;
- Fascia di rispetto del reticolo idraulico secondario;
- Pericolosità da alluvione PGRA P1, P2, P3.

Si rimanda al paragrafo 3.1 Report vincolistico.

Aree per servizi pubblici

Per l'attuazione del piano attuativo è necessario corrispondere aree servizi nelle quantità definite dalle tabelle definite dal R.U. per ciascuna U.T.O.E.. Le quantità riportate sono state ricalcolate partendo dalle quantità minime di Dotazioni Territoriali prescritte dal Piano Operativo adottato.

> Variante R.U. – Parametri urbanistici – U.T.O.E. di Perignano Zona Industriale

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
7	90.441	72.415	17.996				35%*	45%	da P.O.
8	64.849	45.153	19.696				35%**	50%	da P.O.
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12ml
Totale	245.187	179.986	65.171						

* La quantità di S.U.L. Max assegnata al comparto è pari a 31.650 mq; tale valore prevale sulla S.U.L. calcolata con i valori tabellari

** La quantità di S.U.L. Max assegnata al comparto è pari a 22.576 mq; tale valore prevale sulla S.U.L. calcolata con i valori tabellari

Parcheggi pertinenziali

Negli ambiti di piano la quantità di parcheggi privati deve essere reperita ai sensi della L.N. 122/89 e ss.mm.ii., cioè in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Ulteriori prescrizioni

- In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, etc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno insediamenti.
- Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.
- Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

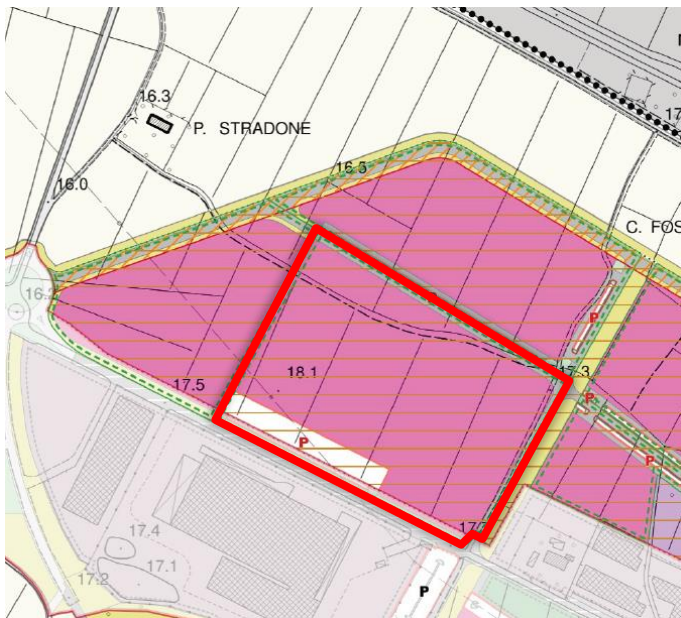
2.3 Il Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari



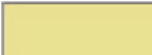




Il Piano Operativo al momento della sua approvazione andrà a sostituire il vecchio Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari. Essendo il PO già adottato (D.C.C. n. 20 del 14 maggio 2021), eventuali Piani Attuativi dovranno rispettare quanto previsto dalle N.T.A. del P.O. adottato all'art. 29:

1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base dei due Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Casciana Terme e di Lari dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo, ad eccezione delle destinazioni d'uso di analoga tipologia identificate in maniera diversa negli strumenti urbanistici vigenti e nel PO.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> PO adottato – QP 01 – Strategie per il territorio rurale



	Aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, svolta in sede di Piano Strutturale, Piano Strutturale Intercomunale "Valdera" e Piano Operativo
	Aree di trasformazione già oggetto della Conferenza di Co-pianificazione, svolta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014
	F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti – art. 26.18 della N.T.A.
	Viabilità di progetto – art. 16.4 delle N.T.A.
	P – Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici
	P – Parcheggi pubblici di progetto
	Aree oggetto di sola cessione alla P.A. nell'ambito dei P.U.C. e/o dei P.A.C.

Il Piano Operativo adottato delinea le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani Attuativi. L'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di P.O. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo.

Le zone F5 possono ospitare interventi di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica degli insediamenti urbani. L'entità e la tipologia degli interventi sarà determinata dai progetti esecutivi da redigere in occasione della predisposizione dei Piani Attuativi.

Per ciascun comparto soggetto a Piano Attuativo il P.O. stabilisce dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma D. T. 02b.

Indici e parametri edilizi

- **Superficie territoriale del comparto** = 90.441 mq
- **Superficie fondiaria** = 72.415 mq
- **I.T.** = 0,35 mq/mq
- **I.C.** = 45% della S.F.
- **S.E.** = 31.650 mq

Il valore della S.E. prevale sulla S.E. ottenuta con l'applicazione dell'I.T.

- **H max** = 12 ml

Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R – Definizione di altezza massima

Altezza massima tra quelle dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- *All'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsto dal progetto;*
- *All'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

- **Parcheggi privati** = 1 mq/10 mc di costruzione

Destinazione d'uso

Sono prevalenti le seguenti funzioni ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;

c) Commerciale al dettaglio;

f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

Interferenze

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione;
- Fascia di rispetto del reticolo idraulico secondario;
- Pericolosità da alluvione PGRA P1, P2, P3.

Si rimanda al paragrafo 3.1 Report vincolistico.

Aree per servizi pubblici

Per l'attuazione del piano attuativo è necessario corrispondere aree servizi nelle quantità definite dalla Scheda Norma. La pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiaria; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

- **D.T.** = 17.669 mq

Al contrario del R.U., le Schede Norma del P.O. non definiscono le singole quantità di verde pubblico, parcheggi pubblici, aree da cedere, ecc..

Parcheggi pertinenziali

Negli ambiti di piano la quantità di parcheggi privati deve essere reperita ai sensi della L.N. 122/89 e ss.mm.ii., cioè in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Ulteriori prescrizioni

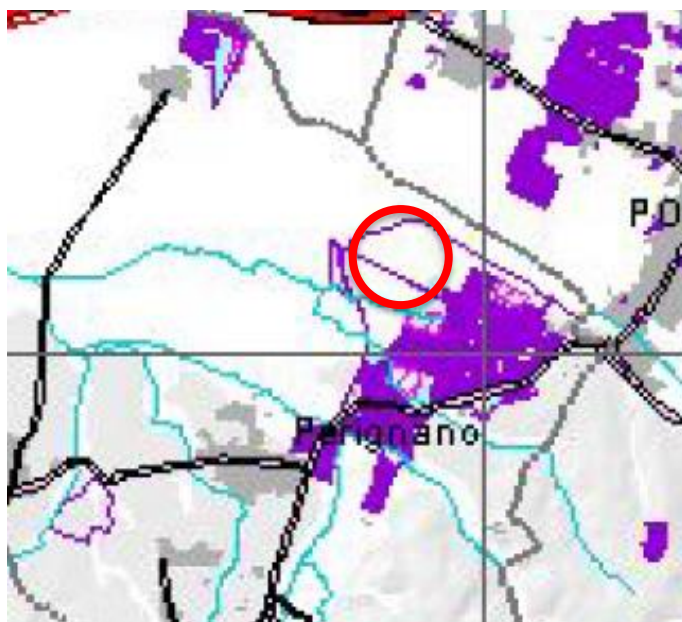
- La fascia F5 adiacente a Via Sicilia e antistante il comparto dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art. 11.3 e all'art. 26.18 delle N.T.A. sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati e pubblici.
- Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro dei lotti da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura.
- I nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana.
- Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo:
 - nell'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti o delle nuove infrastrutture anche con diversa articolazione purché opportunamente dimensionata in termini di sezioni idrauliche e portate;
 - gli interventi di trasformazione non devono produrre il deterioramento dei corpi idrici posti nelle immediate vicinanze, e non devono essere allo stesso tempo causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano di Gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale;
 - l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni non occupati dai fabbricati deve essere realizzata mediante l'uso di materiale drenante;
 - i nuovi spazi pubblici e/o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;

2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Pisa



Il PTCP della Provincia di Pisa è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27 luglio 2006, aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale con D.C.P. n.7 del 13 gennaio 2014 e successiva pubblicazione su BURT n.8 del 26 febbraio 2014.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica sovracomunale di riferimento per l'area di progetto.

> PTCP — QC 05a — Il sistema delle aree produttive di beni e servizi

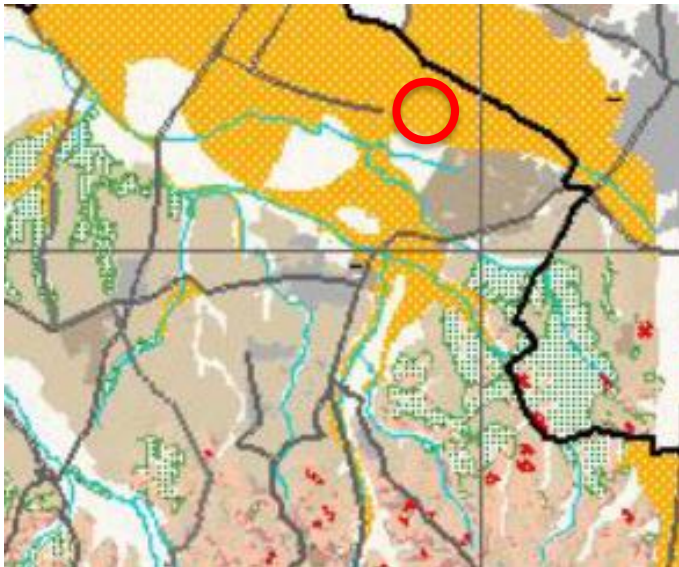


STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A DESTINAZIONE O A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE

-  Aree produttive attuate
-  Perimetri delle UTOE a destinazione produttiva e/o mista previsti dai Piani Strutturali approvati


Il quadro conoscitivo del PTCP recepisce i perimetri delle U.T.O.E. a destinazione produttiva previsti dai Piani Strutturali approvati. Viene confermata la vocazione produttiva dell'area.

> PTCP — P.12 — Le aree boscate e i limiti alle trasformazioni

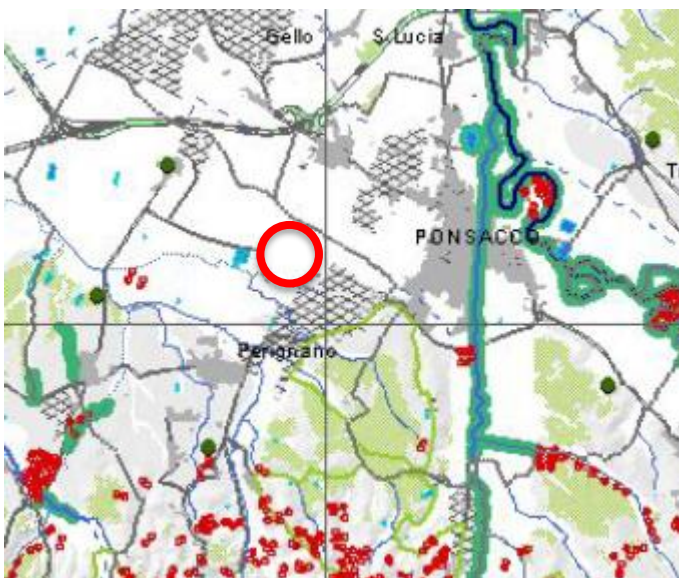


 Aree boscate

CLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA
(P.A.I. B.P. Serchio, Arno, e Toscana Costa)

 Pericolosità idraulica da molto elevata ad elevata

> PTCP — p. 14 — Aree ed elementi di rilevanza ecologica per la definizione della REP



Sono individuati i seguenti elementi:

- Pericolosità idraulica da molto elevata ad elevata, per le quali il PTCP rimanda alla disciplina del PAI e del PGRA.

Non si evidenziano interferenze con la rete ecologica provinciale.

2.5 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

Vengono effettuate di seguito analisi relative ad elementi prescrittivi stabiliti a livello regionale (PIT, Rete Natura 2000, ecc.) permettono la comprensione della disciplina urbanistica e paesaggistica regionale rispetto all'ambito analizzato.

2.5.1 Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana è stato approvato dal Consiglio Regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72 e pubblicato sul BURT n. 42 del 17 ottobre 2007.

> PIT – Geoscopio regionale – Ambiti di paesaggio



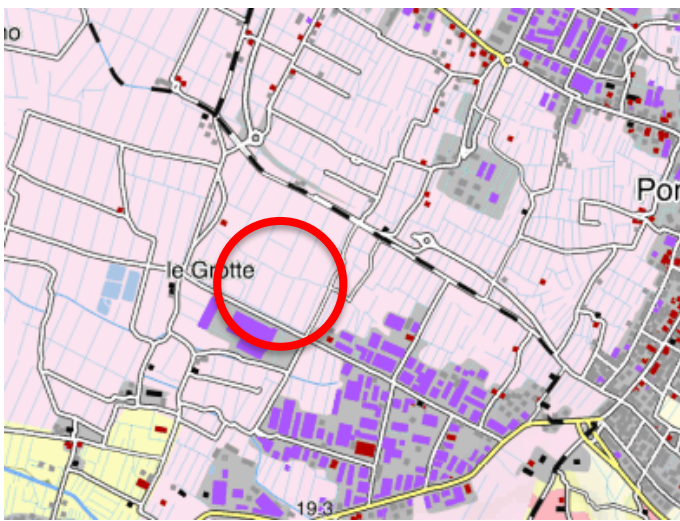
AMBITI DI PAESAGGIO

8. Piana Livorno-Pisa-Pontedera

Il Comune di Casciana Terme Lari rientra nell'ambito di paesaggio 8: Piana Livorno-Pisa-Pontedera. La scheda dedicata all'ambito elenca le direttive e gli orientamenti che gli strumenti della pianificazione devono perseguire ed è assente da disposizioni di natura prescrittiva.

2.5.2 Interferenze con la Rete Ecologica Regionale

> PIT — Geoscopio regionale — Carta della rete ecologica



SUPERFICIE ARTIFICIALE



Area urbanizzata

RETE DEGLI ECOSISTEMI AGROPASTORALI



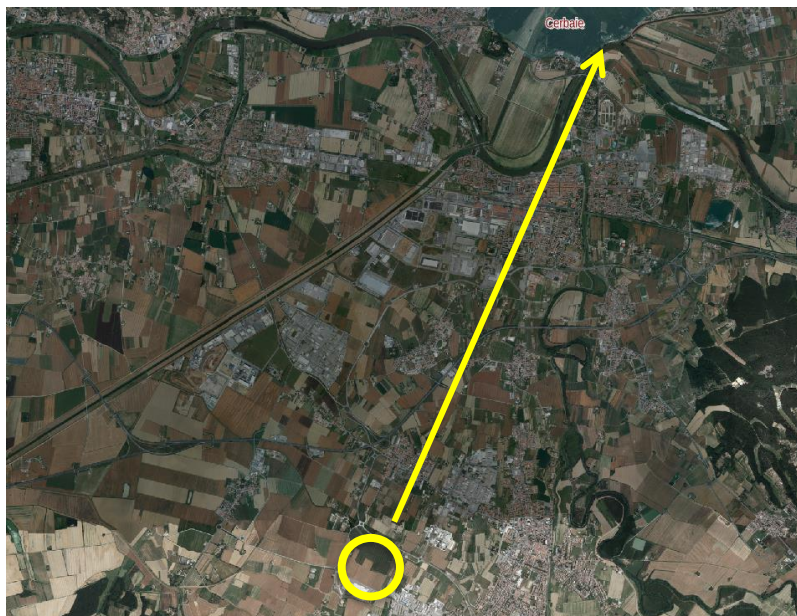
Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

La rete ecologica costituisce la II invariante del PIT. L'ambito ricade all'interno della matrice ecosistemica della pianura urbanizzata per la quale non sussistono particolari vincoli.

2.5.3 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

L'ambito si localizza ad una distanza di circa 7 km da un sito appartenente alla Rete Natura 2000 denominato "ZSC Cerbaie" identificato con n. IT5170003. Considerando la distanza dell'ambito di intervento al sito protetto, **non si ritiene che il progetto possa essere assoggettato a Studio di Incidenza Ambientale (VINCA).**

> PIT — Geoscopio regionale — Aree protette e siti Natura 2000



2.5.4 PRIIM

Il Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità, istituito con L.R. 55/2011, costituisce lo strumento di programmazione unitaria attraverso il quale la Regione definisce in maniera integrata le politiche in materia di mobilità, infrastrutture e trasporti. Il PRIIM è stato approvato con D.C.R. n. 18 del 12/02/2014.

Sul Documento di Piano vengono indicati gli obiettivi generali in materia di mobilità e infrastrutture e per quanto riguarda la logistica si riportano di seguito le informazioni raccolte:

4. Interventi per lo sviluppo della piattaforma logistica toscana	4.1 Potenziamento accessibilità ai nodi di interscambio modale per migliorare la competitività del territorio toscano
	4.2 Potenziamento delle infrastrutture portuali ed adeguamento dei fondali per l'incremento dei traffici merci e passeggeri in linea con le caratteristiche di ogni singolo porto commerciale
	4.3 Sviluppo sinergia e integrazione del sistema dei porti toscani attraverso il rilancio del ruolo regionale di programmazione
	4.4 Consolidamento e adeguamento delle vie navigabili di interesse regionale di collegamento al sistema della portualità turistica e commerciale per l'incremento dell'attività cantieristica
	4.5 Rafforzamento della dotazione aeroportuale, specializzazione delle funzioni degli aeroporti di Pisa e Firenze in un'ottica di pianificazione integrata di attività e servizi e del relativo sviluppo.
	4.6 Consolidamento di una strategia industriale degli Interporti attraverso l'integrazione con i corridoi infrastrutturali (TEN-T) ed i nodi primari della rete centrale (core – network) europea

Il piano inoltre inserisce come opportunità di sviluppo regionale “Porti, aeroporti e sistema logistico come fattore decisivo per il recupero della competitività” e conseguentemente lo “Sviluppo di distretti industriali correlati alla disponibilità di infrastrutture di trasporto o logistiche”.

3.0 Report vincolistico: i piani di settore

3.0.1 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Con delibera n. 26 del 20 dicembre 2021, la Conferenza Istituzionale Permanente, ai sensi degli articoli 65 e 66 del d.lgs. 152/2006, ha adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni 2021-2027 – secondo ciclo di gestione – del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

> PGRA II° ciclo – *Mappa della Pericolosità da alluvione ai sensi della direttiva 2007/60/CE*



L'area ricade in ciascuna delle 3 classi di pericolosità utilizzate dal PGRA.

La mappa della Pericolosità da alluvione riporta lo scenario di possibilità riconducibile ai seguenti tempi di ritorno:

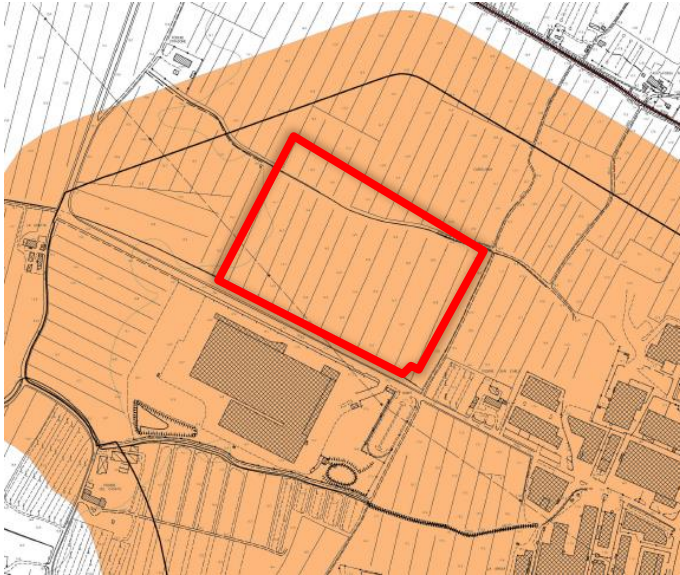
- TR ≤ 200 anni per la classe P1. Sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio (PGRA, Disciplina di Piano, Artt. 11 e 12);
- 30 anni < TR < 200 anni per la classe P2. Sono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizione di gestione del rischio e sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio le previsioni di nuove edificazioni e nuove infrastrutture (PGRA, Disciplina di Piano, Artt. 9 e 10);
- TR < 30 anni per la classe P3. Sono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizione di gestione del rischio e sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio le previsioni di nuove edificazioni e nuove infrastrutture. Sono da evitare sottopassi e volumi interrati. (PGRA, Disciplina di Piano, Artt. 7 e 8);

Il PGRA rende altresì disponibile la *Mappa della propensione a fenomeni di tipo Flash flood*. Le aree a Nord di Via Sicilia rientrano nella classe Moderata, e non devono dunque attenersi alle ulteriori disposizione del PRGA in materia urbanistica per questo tipo di fenomeni.

3.0.2 Componente sismica, geologica, idrogeologica, idraulica

Di seguito un'analisi della fattibilità geologica tratto dallo studio della componente geologica allegata al Piano Strutturale.

> PS – QC 03.g5 – Pericolosità sismica



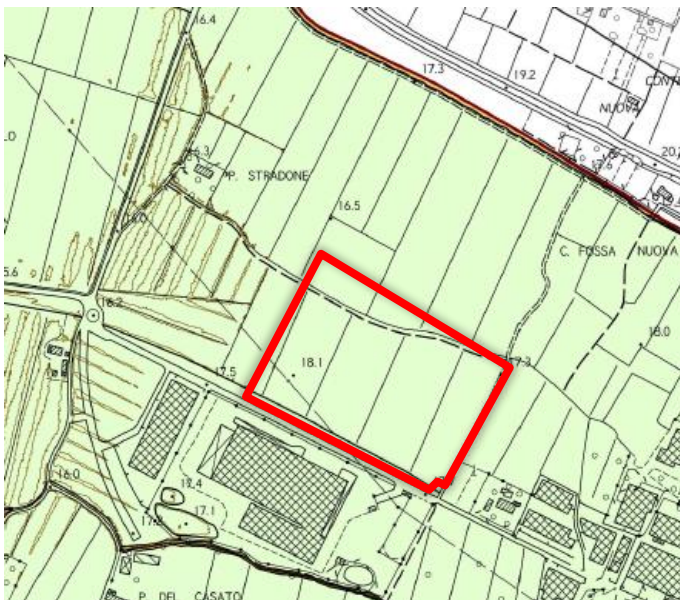
CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R



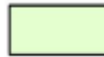
Classe S.2 – Pericolosità sismica media

Per interventi nelle aree di Classe S.2 gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

> PS – QC 03h.1 – Carta della pericolosità geologica



CLASSI DI PERICOLOSITA' ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R



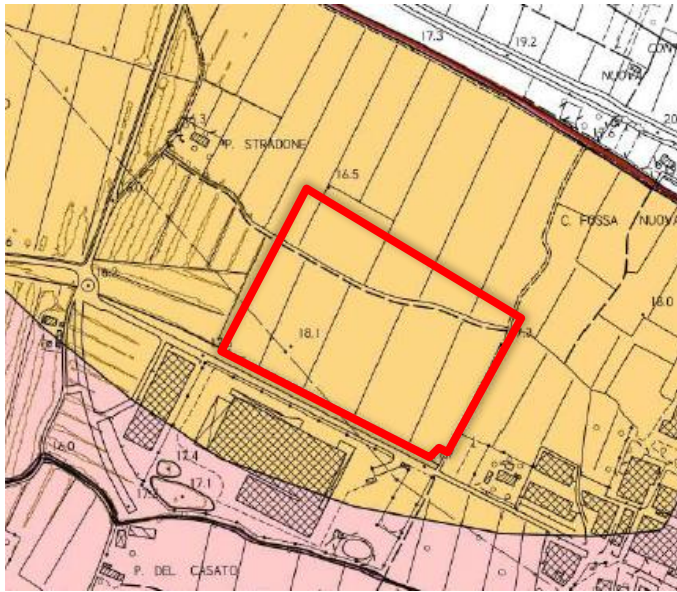
G.2 – Pericolosità geologica media

Nelle aree di Classe G.2 gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.


THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> PS – QC 03l.1 – Carta della vulnerabilità idrogeologica

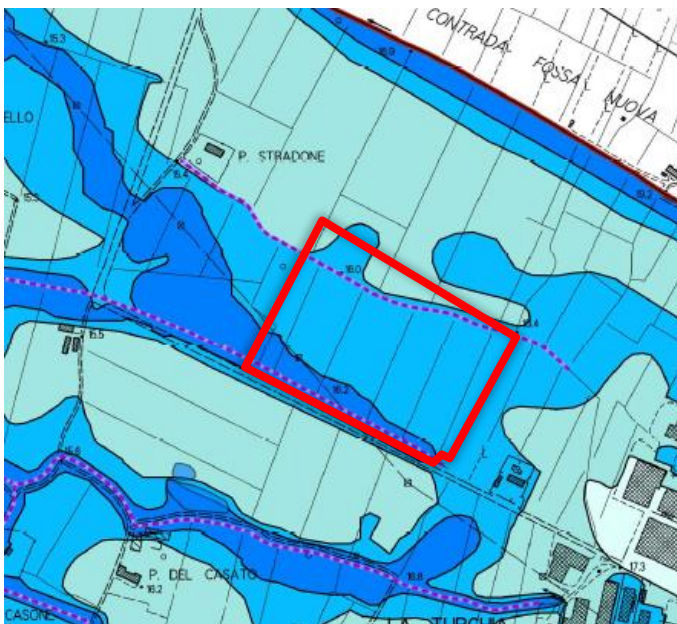


CLASSI DI VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA ai sensi dell'art. 20 del PTC Provinciale

 Classe 3 – Sottoclasse 3A – Vulnerabilità media

Nelle aree di Sottoclasse 3A gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.


> PS – QC 03i.1 – Carta della pericolosità idraulica




PERICOLOSITA' IDRAULICA ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R

 I.2 – Pericolosità idraulica media

 I.3 – Pericolosità idraulica elevata

 I.4 – Pericolosità idraulica molto elevata

 Reticolo idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 79/2012)

Nelle aree pericolosità idraulica molto elevata I.4 e elevata I.3 sono consentite nuove edificazioni e parcheggi a raso superiori a 500 mq, ma deve essere prevista la realizzazione di interventi strutturali per la messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni. Qualunque progetto di intervento su aree I.4 e I.3 deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica. Gli interventi previsti sono ulteriormente disciplinati dalla Disciplina di Piano del PGRA UoM Arno e quanto definito dalla L.R. 21 maggio 2012 n.21.

Nelle aree a pericolosità idraulica media I.2 non è obbligatorio perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni.

3.1 Report vincolistico: ulteriori vincoli antropici, ambientali, paesaggistici

Di seguito si propone un'analisi dei principali vincoli antropici, ambientali, territoriali e paesaggistici che interessano l'area di intervento.

3.1.1 Vincoli antropici

A. Pozzi

L'area non è interessata dalle fasce di rispetto dei pozzi di captazione delle acque pubbliche.

B. Elettrodotti

> PS vigente – QC 02c – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica



L'ambito è attraversato da un elettrodotto dell'alta tensione, nella fattispecie la linea "Cascina RT-Larderello, 132 kW, gestita da Terna S.p.A.", che presenta una D.p.A., comunicata dallo stesso Ente Gestore in fase di copianificazione pari a 19 m sia sul lato destro che su quello sinistro.

C. Strade e ferrovie

L'area non è interessata da fasce di rispetto stradale.

L'area è attraversata da una strada vicinale, che sarà propriamente sdemanializzata.

D. Limite del centro abitato

L'ambito si trova all'interno del Centro abitato secondo l'art. 4 del D. Lgs. N. 285 del 30 aprile 1992.

3.1.2 Vincoli ambientali

A. Reticolo idrico

L'area è interessata da un corpo idrico che appartiene al reticolo idraulico secondario. Nella Scheda Norma dell'Area TU_C.cop 1 è prescritta la creazione di fosso idraulico nei pressi dell'esistente tratto idrico in previsione di una futura edificazione.

A seguito di una serie di verifiche in loco, si è rilevato che il tracciato nella parte Nord dell'area non è un corso d'acqua, bensì trattasi di viabilità vicinale.

> PS vigente – QC 02c – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica



B. Allevamenti

L'ambito non è interessato dalla fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici.

3.1.3 Vincoli paesaggistici e archeologici

A. Beni paesaggistici

L'area di trasformazione non è interessata da bene paesaggistici individuati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

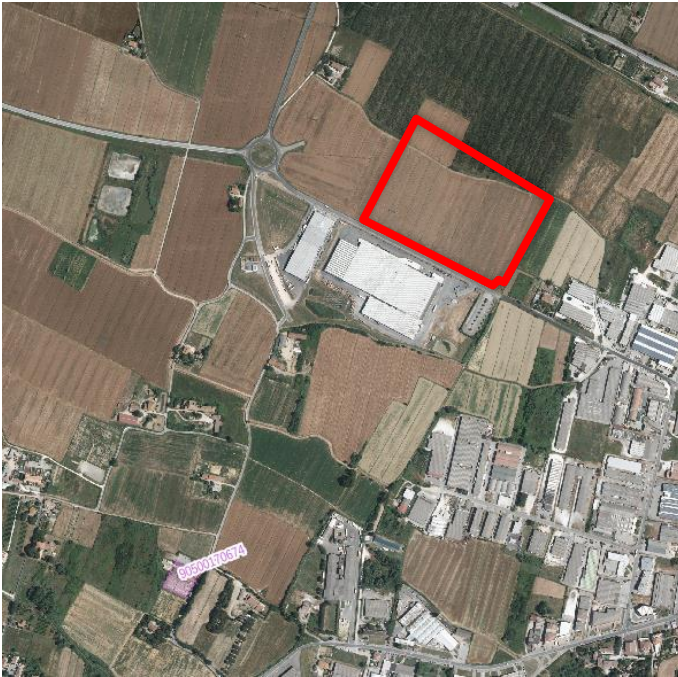
B. Aree di interesse archeologico


Dai dati disponibili non si riscontrano aree a vincolo archeologico all'interno dell'area di riferimento.

C. Beni culturali

Dalla consultazione delle mappe dei Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana (SITA), l'area non è interessata da edifici storico architettonici tutelati.

> Geoscopio Regione Toscana – SITA



 Beni architettonici tutelati ai sensi della part II del D.Lgs. 42/2004

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Si riportano, a completamento dei vincoli sopra elencati, anche le informazioni sulla fattibilità riportate nelle Scheda Norma dell'Area TU_C.cop 1:

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Nell'ambito del Piano Strutturale per l'area sono state definite le seguenti Classi di Pericolosità:

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco frequenti*), Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvioni frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2).

Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

Considerata la Magnitudo idraulica moderata, gli interventi di trasformazione potranno essere realizzati a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a), b) o c).

Classe F4 - Fattibilità limitata (per le aree ricadenti nella Classe I4) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

Considerata la Magnitudo idraulica moderata, gli interventi di trasformazione potranno essere realizzati a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a), b) o c).

In generale: Gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e le condizioni di sicurezza potranno essere raggiunte anche utilizzando interventi di mitigazione degli effetti delle trasformazioni ubicati all'interno del Comparto. In alternativa, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree potrà essere perseguito attraverso la realizzazione di nuovi canali di scolo ubicati nelle Zone F5 previste nell'area per il drenaggio delle acque verso il Fosso Girotta, su cui sono previste opere idrauliche per il suo adeguamento;

I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolare l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida evacuazione in caso di evento alluvionale. Tali parcheggi dovranno quindi essere inseriti nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

4.0 La proposta progettuale

Nel capitolo seguente, una descrizione della proposta progettuale di realizzazione di un comparto a destinazione d'uso logistica all'interno del Comparto 7, anche detto "TU_C.cop 1" nel Piano Operativo adottato.

4.1 Indagine catastale

L'estratto mappa di seguito presentato individua i mappali di cui si compone l'ambito d'intervento, ivi comprese le opere esterne al comparto:

> Estratto mappa catastale



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



Di seguito si riportano i mappali interessati dal piano attuativo.

Comparto 7 – TU_C.cop 1	
FOGLIO	MAPPALE
9	11
9	22
9	29
9	31
9	32
9	33
9	75
9	164
9	181
9	183
9	188
9	190
9	101
9	211


Viabilità extra comparto	
FOGLIO	MAPPALE
9	7
9	11
9	188
9	211
9	322
9	325

Fosso idraulico extra comparto	
FOGLIO	MAPPALE
8	67
8	68
8	202
8	204
8	206
8	208
8	211
8	214
8	217
8	219
8	230
8	254
9	7
9	11
9	75
9	164
9	226
9	302
9	306
9	308
9	321
9	325
9	326
9	327
9	23
9	24
9	33
9	32
9	211


THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Foglio 9 — Particella 22

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	22		SEMINATIVO	3	0	84	70	Euro: 26,85 (*)	Euro: 19,68		


> Foglio 9 — Particella 23

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	23		SEMINATIVO	2	1	36	80	Euro: 64,03 (*)	Euro: 45,92		


> Foglio 9 — Particella 24

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	24		AREA RURALE		0	0	73				

> Foglio 9 — Particella 29

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	29		SEMINATIVO	2	0	72	90	Euro: 34,12 (*)	Euro: 24,47		


> Foglio 9 — Particella 31

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	31		SEMINATIVO	2	3	41	70	Euro: 159,93 (*)	Euro: 114,71		


> Foglio 9 — Particella 181

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	181		SEMINATIVO	2	3	9	20	Euro: 144,72 (*)	Euro: 103,80		


> Foglio 9 — Particella 183

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	183		SEMINATIVO	3	0	60	90	Euro: 19,30 (*)	Euro: 14,15		

> Foglio 9 — Particella 188

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	188		SEMINATIVO	3	0	32	40	Euro: 10,27 (*)	Euro: 7,53		

> Foglio 9 — Particella 190

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	190		SEMINATIVO	2	0	81	30	Euro: 38,05 (*)	Euro: 27,29		

> Foglio 9 — Particella 191

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	191		SEMINATIVO	3	0	16	20	Euro: 5,14 (*)	Euro: 3,76		

> Foglio 9 — Particella 321

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	321		SEMINATIVO	3	0	25	85	Euro: 8,19 (*)	Euro: 6,01		

> Foglio 9 — Particella 322

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	322		SEMINATIVO	3	0	9	35	Euro: 2,96 (*)	Euro: 2,17		

> Foglio 9 — Particella 325

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	325		SEMINATIVO	2	2	27	84	Euro: 106,64 (*)	Euro: 76,49		

> Foglio 9 — Particella 326

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	326		SEMINATIVO	2	1	19	58	Euro: 55,97 (*)	Euro: 40,14		

> Foglio 9 — Particella 327

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	327		SEMINATIVO	2	0	47	50	Euro: 22,23 (*)	Euro: 15,95		

> Foglio 9 — Particella 7

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	7		SEMINATIVO	3	2	15	30	Euro: 68,24 (*)	Euro: 50,04		

> Foglio 9 — Particella 11

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	11		SEMINATIVO	3	4	55	80	Euro: 144,48 (*)	Euro: 105,93		

> Foglio 9 — Particella 75

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	75		SEMINATIVO	3	1	77	0	Euro: 56,10 (*)	Euro: 41,14		

> Foglio 9 — Particella 302

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	302		SEMINATIVO	2	2	27	86	Euro: 106,65 (*)	Euro: 76,49		

> Foglio 9 — Particella 306

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	9	306		SEMINATIVO	3	2	59	39	Euro: 82,22 (*)	Euro: 60,28		

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS


theblossomavenue.com

Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY


+39 (02) 36520482

Partita iva e codice fiscale: 10465020963


> Foglio 9 — Particella 308

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	308		SEMINATIVO	3	0	18	65	Euro: 5,91 (*)	Euro: 4,33		


> Foglio 9 — Particella 32

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	32		SEMIN ARBOR	1	0	76	0	Euro: 54,71 (*)	Euro: 25,51		

> Foglio 9 — Particella 33

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	33		SEMIN ARBOR	1	0	32	60	Euro: 23,47 (*)	Euro: 10,94		


> Foglio 9 — Particella 211

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	211		SEMIN ARBOR	1	0	34	80	Euro: 25,05 (*)	Euro: 11,68		


> Foglio 9 — Particella 164

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	164		SEMINATIVO	1	0	49	30	Euro: 35,49 (*)	Euro: 21,64		


> Foglio 9 — Particella 226

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	9	226		SEMINATIVO	1	0	25	94	Euro: 18,67 (*)	Euro: 11,39		

Foglio 8 — Particella 67

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	8	67		SEMIN ARBOR	3	0	15	90	Euro: 4,93 (*)	Euro: 2,87		

Foglio 8 — Particella 68

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	8	68		SEMINATIVO	3	0	6	50	Euro: 2,02 (*)	Euro: 1,51		

Foglio 8 — Particella 202

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	8	202		SEMINATIVO	3	0	48	71	Euro: 15,11 (*)	Euro: 11,32		

Foglio 8 — Particella 204

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	8	204		SEMINATIVO	3	0	39	16	Euro: 12,15 (*)	Euro: 9,10		

Foglio 8 — Particella 206

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	206		SEMIN ARBOR	3	0	41	77	Euro: 12,96 (*)	Euro: 7,55		

Foglio 8 — Particella 208

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	208		SEMINATIVO	3	0	81	27	Euro: 25,21 (*)	Euro: 18,89		

Foglio 8 — Particella 211

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	211		SEMINATIVO	3	0	29	98	Euro: 9,30 (*)	Euro: 6,97		

Foglio 8 — Particella 214

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	214		SEMINATIVO	3	0	28	68	Euro: 8,90 (*)	Euro: 6,67		

Foglio 8 — Particella 217

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	217		SEMINATIVO	3	0	18	65	Euro: 5,79 (*)	Euro: 4,33		

Foglio 8 — Particella 219

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	219		SEMINATIVO	3	0	1	81	Euro: 0,56 (*)	Euro: 0,42		

Foglio 8 — Particella 230

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	230		SEMINATIVO	3	3	69	44	Euro: 114,62 (*)	Euro: 85,86		

Foglio 8 — Particella 254

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ^①
<input checked="" type="radio"/>	8	254		SEMINATIVO	3	1	68	21	Euro: 52,19 (*)	Euro: 39,09		

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

4.2 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento

4.2.1 Dati urbanistici

Di seguito si presentano le disposizioni in merito allo sviluppo progettuale previsto per l'ambito di trasformazione. Parte integrante della presente relazione, a cui si rimanda per elementi di dettaglio, sono gli elaborati del Piano Attuativo denominati:

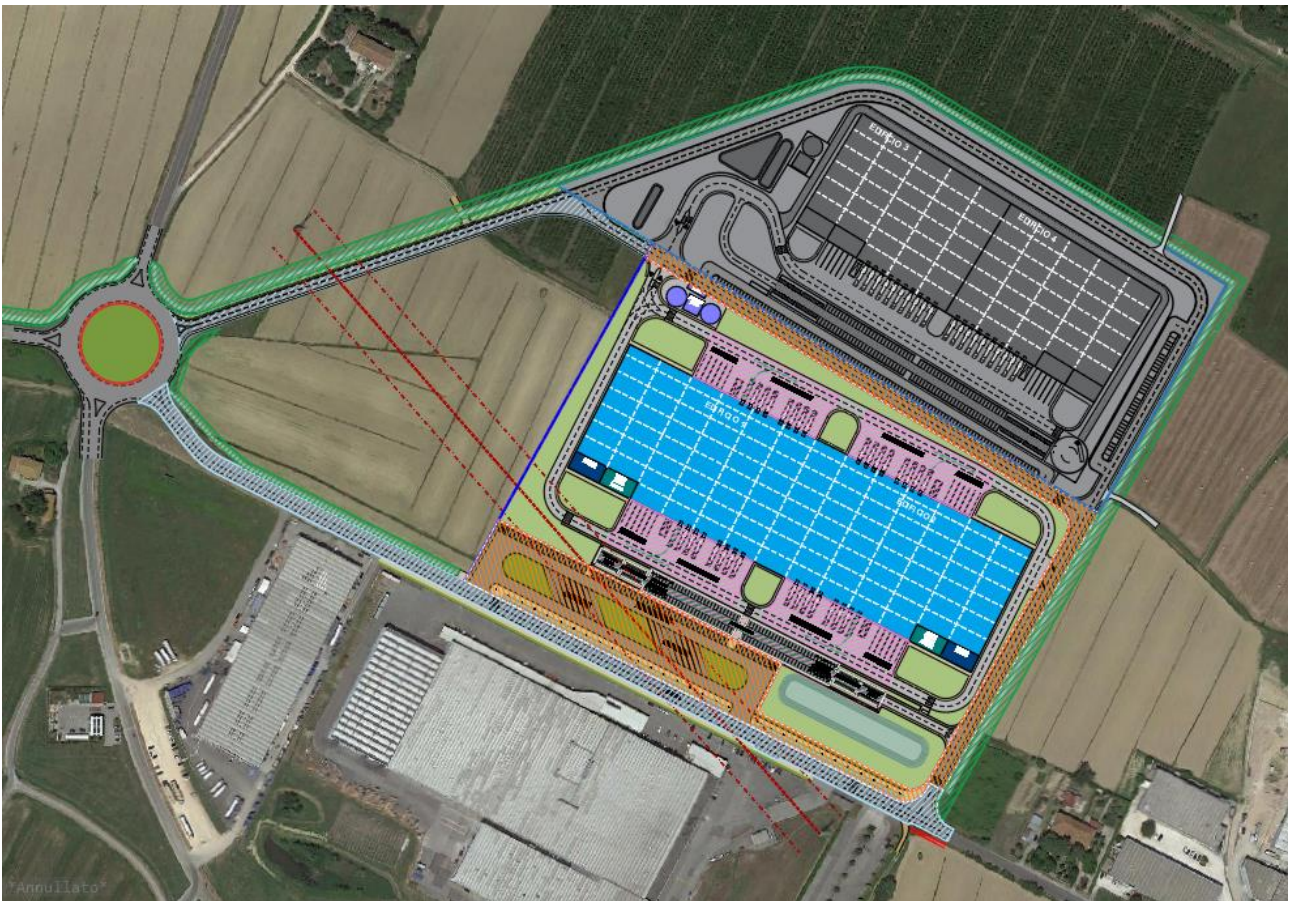
3.2 Planimetria di inquadramento

3.3 Masterplan

3.4 Verifiche urbanistiche

3.6 Cessione delle aree per dotazioni territoriali

> Planivolumetrico di progetto



Dati R.U. pre-vigente	Dati R.U. variante anticipatoria del P.O.	Dati P.O. adottato	Dati di progetto	Verifica
Superficie territoriale (ST) = 90.125 mq	Superficie Territoriale (ST) = 90.441,00 mq	Superficie Territoriale (ST) = 90.441,00 mq	Superficie Territoriale (ST) = 90.441,00 mq	V

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Superficie fondiaria (SF) = 72.102 mq	Superficie fondiaria (SF) = 72.415,00 mq	Superficie fondiaria (SF) = 72.415,00 mq	Superficie fondiaria (SF) = 70.072,00 mq	V
S.U.L. max = 35% della S.T.	S.U.L. max = 35% della S.T.	Indice di edificabilità territoriale I.T. = 0,35 mq/mq	S.U.L. max = Indice di edificabilità territoriale I.T. = 35% della S.T.	V
S.U.L. max = 31.543,75 mq	S.U.L. max che prevale sulla S.U.L. calcolata = 31.650,00 mq	S.E. max che prevale sull'applicazione dell'I.T. = 31.650,00 mq	S.U.L. = S.E. = 30.994,00 mq	V
Rapporto di Copertura (RC) = 50% S.F.	Rapporto di Copertura (RC) = 45% S.F.	Indice di Copertura (IC) = 45% S.F.	Rapporto di Copertura = Indice di Copertura = 45% S.F.	V
Superficie Coperta (SC) max = 45.062,5 mq	Superficie Coperta (SC) max = 32.586,75 mq	Superficie Coperta (SC) max = 32.586,75 mq	Superficie Coperta (SC) = 30.144 mq	V

Parcheggi pertinenziali

La quota di parcheggi pertinenziali è stata reperita nella misura di 1 mq/10 mc ai sensi della L.N. 122/89. La quantità di parcheggi pertinenziali di progetto è 17.673,0 mq a fronte di una quantità minima di 9.392,1 mq.

Permeabilità

La superficie drenante all'interno del lotto è conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente: è stata garantita la parte di superficie permeabile pari al 25% della SF. La superficie permeabile di progetto è 18.377,0 mq a fronte di una quantità minima di 18.018 mq.

4.2.2 Aree per servizi pubblici

La quantità di servizi richiesta per l'attuazione dell'area presenta una leggera differenza tra le quantità prescritte dal R.U. pre-vigente e le quantità previste dal P.O. adottato.

Questa differenza è arginata dalla proposta di variante al R.U. che anticipa i dimensionamenti del P.O. adottato.

Dati R.U. pre-vigente	Dati R.U. variante anticipatoria del P.O.	Dati P.O. adottato	Dati di progetto	Verifica
Verde pubblico = 0 mq	Verde pubblico = 0 mq	Dotazioni Territoriali = 17.996 mq	Dotazioni Territoriali = 18.369 mq	V
Parcheggi pubblici = 12.153 mq	Parcheggi pubblici = 12.115 mq			
Aree da cedere = 5.870 mq	Aree da cedere = 5.851 mq			
Strade = 0 mq	Strade = 0 mq			

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Si prevede la cessione al comune per le aree a servizi di cui sopra.

Il Piano Attuativo prevede altresì l'esecuzione di opere esterne al comparto. Queste sono:

- Nuova viabilità dalla rotonda in testa a Via Sicilia per collegarsi alla nuova viabilità pubblica interna al perimetro del PA;
- Nuova viabilità per collegare la nuova strada pubblica an Est con Via Sicilia;
- Opere di drenaggio per la messa in sicurezza dell'intera area, ivi inclusi i comparti delle aree di trasformazione circostanti;

Tali opere saranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attuazione del Comparto 7 e del Comparto 8.

4.2.3 Destinazione d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni.

Regolamento Urbanistico pre-vigente:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del R.U.

Art. 6 – Destinazioni d'uso

2. Le destinazioni d'uso in applicazione della L.R. n° 1/05 e ss.mm.ii. sono definite come segue:

- a) Residenziale.*
- b) Industriale e artigianale.*
- c) Commerciale.*
- d) Turistico-ricettiva.*
- e) Direzionale.*
- f) di servizio.*
- g) Commerciale all'ingrosso e depositi.*
- h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

La destinazione Commerciale all'ingrosso e depositi non è prevista dal Regolamento Urbanistico pre-vigente.

Questa esclusione risulta contrastante con quanto ammesso per l'AT TU_C.cop 1 dal Piano Operativo adottato:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo; c) Commerciale al dettaglio; **f) Commerciale all'ingrosso e Depositi.** È possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

Questa incongruenza è recepita nella Variante al R.U. anticipatoria al P.O.:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, **commerciale all'ingrosso e depositi**, come definite all'art. 6 delle norme del R.U.

Art. 6 – Destinazioni d'uso

2. Le destinazioni d'uso in applicazione della L.R. n° 1/05 e ss.mm.ii. sono definite come segue:

- a) Residenziale.*
- b) Industriale e artigianale.*
- c) Commerciale.*
- d) Turistico-ricettiva.*
- e) Direzionale.*
- f) di servizio.*
- g) Commerciale all'ingrosso e depositi.*
- h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

La realizzazione di un insediamento logistico è conforme alla normativa vigente in materia di destinazioni d'uso.






4.3 Conformità del progetto al sistema dei vincoli

Il planivolumetrico è conforme al sistema dei vincoli.

Si rilevano due tratti di viabilità vicinale da sdemanializzare, che percorrono l'ambito da Est a Ovest centralmente, e da Nord a Sud lungo il confine orientale dell'area. Una di queste strade nella cartografia è rappresentata erroneamente come reticolo idrico. A seguito di indagini sul luogo, l'Amministrazione ha confermato che si tratta di un errore cartografico e che l'elemento idrico non è presente.

> PS vigente – QC 02c – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica



-  Reticolo idraulico secondario
-  Linea elettrica ad alta tensione – A.T.
-  Tracciato rete telefonica
-  Tracciato rete acquedottistica
-  D.P.A. elettrodotti

> PS vigente – QC 02a – Vincoli di natura paesaggistica e ambientale



-  Reticolo idraulico minore

4.4 Opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione entro comparto:

- a) Aree a parcheggio da destinare ad uso pubblico
- b) Fosso idraulico lungo Via Sicilia
- c) Sottoservizi
- d) Viabilità

Opere di urbanizzazione extra comparto:

- a) Viabilità
- b) Creazione di fosso idraulico e vasca
- c) Continuazione del fosso idraulico entro comparto fino alla rotonda

Tutte le opere sono da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'attuazione del Comparto 7/ TU_C.cop 1 e del Comparto 8/TU_C.cop 2.

4.5 Il progetto architettonico

Il piano attuativo del Comparto 7/TU_C.cop 1 prevede la realizzazione di un edificio destinato ad attività di logistica.

L'edificio è stato progettato per essere in armonia con l'edificio previsto dal Piano Attuativo per il Comparto 8/TU_C.cop 2, utilizzando le medesime scelte costruttive.

Si tratta di una struttura monopiano, realizzata con strutture prefabbricate con copertura in lamiera e strato isolante esterno.

Le strutture sono così descrivibili:

- Struttura a colonne e travi primarie e secondarie in calcestruzzo prefabbricato;
- Copertura in lamiera e isolante, con pendenza del 1%, e travi canale perimetrali per la raccolta delle acque piovane. Distribuiti omogeneamente sulla superficie della copertura, secondo le prescrizioni ASL e dei VVFF, sono disposti lucernari ed evacuatori di fumo;
- Rivestimento in facciata con zoccolo in calcestruzzo per tutta l'altezza delle porte di carico, predisposizione di struttura metallica zincata interna di sostegno alla facciata, realizzata a sua volta in pannelli orizzontali a struttura sandwich sovrapposti fino a +1.20 m dalla linea di estradosso della copertura in modo da generare un parapetto che possa fungere da sistema anticaduta per i lavori in copertura ed integrando dove necessario con linee vita;

Le aperture principali (portoni sezionali coibentati) sono i portoni di carico/scarico, che consentono ai mezzi pesanti di caricare e scaricare le strutture nelle baie di carico. Il livello interno è posto a +1,20 m rispetto alle aree di parcheggio e stazionamento dei mezzi pesanti prima citati.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

4.5 Contributo di costruzione

Di seguito di riporta il calcolo del contributo di costruzione rispetto alla S.E. (equiparata alla S.U.L. delle previgenti norme regionali in materia urbanistica ed edilizia).

Per maggiori specifiche si rimanda alla relazione economica allegata alla documentazione.

I valori tabellari riportati sono quelli relativi agli oneri di urbanizzazione dell'estinto Comune di Lari.

Comparto 7 / TU_C.cop1 Casciana Terme Lari			
ONERI DI URBANIZZAZIONE			
	Valore tabellare (€/mq)	SE di progetto (mq)	TOTALE
a) Oneri di urbanizzazione primaria	25,01	30994	€ 775.160
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	8,74	30994	€ 270.888
Totale oneri di urbanizzazione			€ 1.046.048

5.0 Studi specialistici

5.1 Fattibilità geologica e componente suolo e falda

Lo studio è stato condotto al fine di verificare la fattibilità dell'area e la compatibilità dal punto di vista geologico dell'intervento. Sono state effettuate delle campagne di indagine geognostica che hanno permesso di delineare un primo modello geologico di riferimento, che sarà dettagliato in fase di progettazione definitiva-esecutiva.

Si specifica infatti che a seguito della definizione e dell'approvazione dell'intervento edificatorio dovranno necessariamente essere predisposti gli studi geologici, geotecnici e sismici di dettaglio.

I risultati delle indagini condotte nel giugno 2022 sono riportate nell'allegato *Relazione geologica di fattibilità a supporto del Piano Attuativo Comparto 8 denominato "area di trasformazione TU_C.cop 2" nel Piano Operativo adottato* (elaborato 5.1), a cui si rimanda per maggiori dettagli.

5.2 Aspetti paesaggistici

L'ambito di progetto si colloca nella parte settentrionale del territorio comunale, caratterizzata da un assetto pedecollinare. All'interno di questa porzione di paesaggio, la matrice paesaggistica è di carattere agricolo, composta principalmente da elementi seminaturali quali campi coltivati. Gli elementi naturali sono legati soprattutto alla vegetazione collinare e agli sporadici bacini d'acqua. La componente antropica è presente con i numerosi comparti industriali e centri urbani.

Tra le vulnerabilità si segnalano soprattutto:

- i margini urbani rigidi
- i corsi d'acqua non equipaggiati
- l'effetto barriera costituito dalla viabilità
- le cave ed aree degradate
- lo sprawl
- la presenza delle aree produttive.

Tra le resilienze, si segnalano elementi quali:

- le trame ancora leggibili del parcellario agricolo
- i corridoi ecologici
- le fasce e macchie boscate
- i prati e la vegetazione in evoluzione
- le core areas
- i corsi d'acqua

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

- le zone umide
- le aree ancora utilizzate per la produzione agricola
- i nuclei di antica formazione.

Il progetto è costituito dalla realizzazione di una serie di elementi che da un lato riequipaggiano gli spazi aperti a disposizione, dall'altro costruiscono margini morbidi verso la campagna.

Il progetto è visibile agli allegati 5.2.1 *Aspetti paesaggistici - Progetto del verde Part1 1 di 2*, 5.2.2 *Aspetti paesaggistici - Progetto del verde Parte 2 di 2*, e 5.3 *relazione ambientale floristico/vegetazionale*.

5.3 Studio di impatto viabilistico

Lo studio illustra i risultati della verifica preliminare dell'impatto viabilistico che potrebbe derivare dalla realizzazione di un intervento urbanistico a destinazione logistica da realizzarsi nelle aree oggi libere, al margine del comparto produttivo esistente di via Sicilia nella zona industriale-artigianale di Perignano.

Nel quadro conoscitivo sono confluite le analisi preliminari di studio, le valutazioni relative allo stato di fatto dell'ambito considerato, le relazioni con la rete autostradale e richiamando inoltre gli eventuali interventi programmati sulla rete viaria principale. Il quadro di riferimento progettuale è dedicato alla descrizione sintetica dell'intervento, del relativo sistema di accessibilità ed alla stima della mobilità indotta. Nell'ultima parte, relativa alla descrizione dell'impatto, sono illustrati i risultati delle verifiche delle potenziali ricadute sulla viabilità che potrebbero derivare dall'attivazione del progetto ed i possibili interventi di mitigazione degli impatti medesimi, qualora necessari.

Le verifiche di traffico sono state condotte prudenzialmente partendo dallo stato di fatto e valutando lo scenario di progetto nelle ore più critiche per il contesto analizzato. Nello scenario di progetto:

- si stima un traffico potenzialmente indotto tale da non modificare le condizioni di deflusso della rete;
- le stime sono state effettuate con riferimento a parametri cautelativi di generazione/distribuzione;
- sono state verificate le sezioni stradali e le rotatorie cui è affidata l'accessibilità all'area e sono risultati
- ampi margini di capacità residua;
- i livelli di servizio nello scenario di progetto risultano invariati rispetto allo stato di fatto.

L'intervento proposto risulta dunque compatibile con il sistema viabilistico prefigurato con impatti limitati sul traffico.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico allegato *Studio di impatto viabilistico* (elaborato 5.4).

5.4 Relazione idraulica

L'area di progetto è stata analizzata sulla base dell'impianto conoscitivo desunto dagli elaborati del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari con Delibera di C.C. n. 20 del 27/03/2019.

Le opere previste nel Piano Attuativo e le opere fuori comparto vengono realizzate in condizioni di sicurezza per il rischio idraulico duecentennale, nel rispetto della L.R.41/2018.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è demandato alla realizzazione di opere di drenaggio da realizzare in aree concordate con l'amministrazione comunale.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico allegato *Relazione idraulica* (elaborato 5.6.1) e *Studio opere di drenaggio* (elaborato 5.7).

5.5 Valutazione previsionale di impatto acustico

L'area in esame si trova in posizione favorevole per quanto riguarda l'accessibilità viabilistica essendo localizzata in prossimità dell'itinerario della SS439 Sarzanese-Valdera che consente rapide connessioni con il sistema autostradale, tramite lo svincolo di Ponsacco della FI-PI-LI, e con la viabilità principale extraurbana. L'ambito non è servito direttamente dai servizi del trasporto pubblico ma sono presenti delle fermate delle autolinee lungo l'itinerario della SP12 via Livornese Est.

Per la valutazione d'impatto si è fatto riferimento a una campagna di monitoraggio del traffico lungo la viabilità di accesso al comparto, all'utilizzo di BIG DATA per la mobilità per la valutazione qualitativa delle condizioni di deflusso e ad una stima prudenziale delle movimentazioni attese a seguito dell'attivazione dell'intervento.

In termini di flussi veicolari, la viabilità locale del comparto produttivo di via Sicilia in Lari è interessata da flussi non particolarmente elevati mentre l'asse SS439 VAR presenta carichi veicolari di media consistenza.

Le verifiche di traffico sono state condotte prudenzialmente partendo dallo stato di fatto e valutando lo scenario di progetto nelle ore più critiche per il contesto analizzato. Nello scenario di progetto:

- si stima un traffico potenzialmente indotto tale da non modificare le condizioni di deflusso della rete;
- le stime sono state effettuate con riferimento a parametri cautelativi di generazione/distribuzione;
- sono state verificate le sezioni stradali e le rotatorie cui è affidata l'accessibilità all'area e sono risultati
- ampi margini di capacità residua;
- i livelli di servizio nello scenario di progetto risultano invariati rispetto allo stato di fatto.

Per quanto detto, l'intervento proposto risulta compatibile con il sistema viabilistico prefigurato con impatti limitati sul traffico. Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico allegato *Studio di impatto viabilistico* (elaborato 5.4).

5.6 Analisi ambientali su campioni di suolo e falda

Per il campionamento del suolo e della falda, sono stati prelevati N° 10 campioni di terreno e N° 6 campioni di acqua di falda freatica distribuiti rispettivamente:

- a) N° 5 campioni di terreno su Comparto 7
- b) N° 5 campioni di terreno su Comparto 8
- c) N° 5 campioni di acqua di falda freatica su Comparto 7
- d) N° 1 campione di acqua di falda freatica su Comparto 8

I risultati delle analisi eseguite sui campioni di terreno prelevati sulle due aree Comparto 7 e Comparto 8 (per un totale di N° 10 campioni) hanno riportato una matrice chimica pressoché simile fra tutti, rilevando la compatibilità con i valori limite di concentrazione indicati nella Tabella 1 Allegato 5, Parte IV del D.Lgs. 152/2006 (e s.m.i.) sia per la Colonna A, risultando CONFORMI per i Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale, sia per la Colonna B per i Siti ad uso commerciale ed industriale.

I risultati della parametrizzazione chimica eseguita sui campioni di acqua di falda freatica prelevati sulle due aree Comparto 7 e Comparto 8, rinvenivano valori di concentrazione Arsenico e Nitriti NON CONFORMI ai limiti indicati nella Tab. 2 Allegato 5 Parte IV del D.Lgs. 152/2006.

La presenza di Arsenico non è imputabile ad una contaminazione di origine antropica, ma ha una origine “geogenica”, ovvero dovuta alla miscelazione delle acque di falda superficiale con acque di origine profonda che si sono arricchite di tale elemento molto probabilmente attraversando rocce mineralizzate a solfuri (tipo pirite o arsenopirite). A tale proposito si ricorda che la cittadina di Casciana Terme (Pi) si sviluppa su un sistema geomorfologico “fagliato” per movimenti tettonici avvenuti in ere geologiche recenti (Pliocene Medio). Tali azioni hanno generato circolazione di acque sotterranee “calde” e mineralizzate, oggi sfruttate a livello termale.

La presenza dei nitriti è invece attribuibile all’utilizzo di fertilizzanti e/o concimi per coltivazione intensiva con sostanze azotate.