



Comune di
CASCIANA TERME LARI

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica
Collaboratori:
Pian. Terr. Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)
Veronica Braccini Laureanda in Architettura Magistrale c.u.
Pian. Terr. Antoine Tallarico

Indagini geologiche ed idrauliche

STUDIO GEOPROGETTI
Dott. Geol. Francesca Franchi
Dott. Geol. Alberto Frullini

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

Sindaco:

Mirko Terreni

Responsabile del Procedimento:

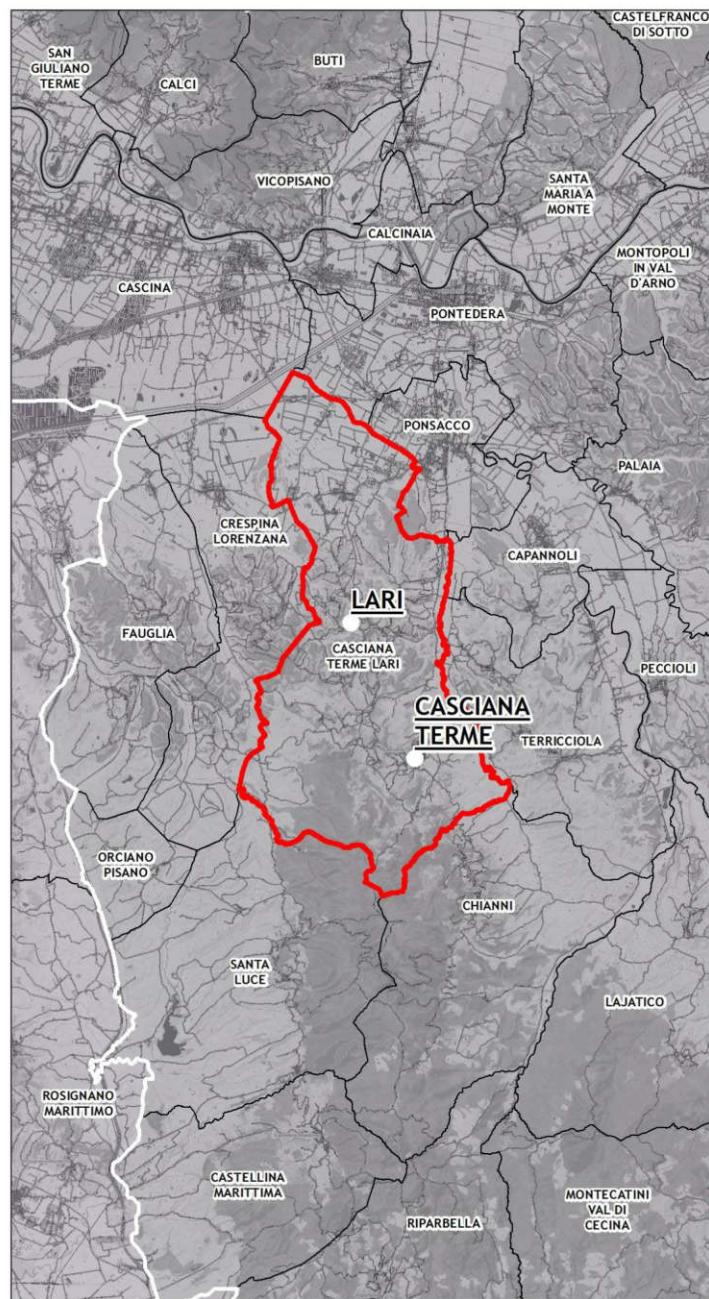
Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli

Funzionario del Settore Urbanistica:

Arch. Giovanni Fedi



Adozione: Delibera del C.C. n.20 del 14/05/2021

Data: Novembre 2023

Approvazione:

DT

02b1

Schede norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E. 1

modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni
e a seguito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 65/2014

Indice

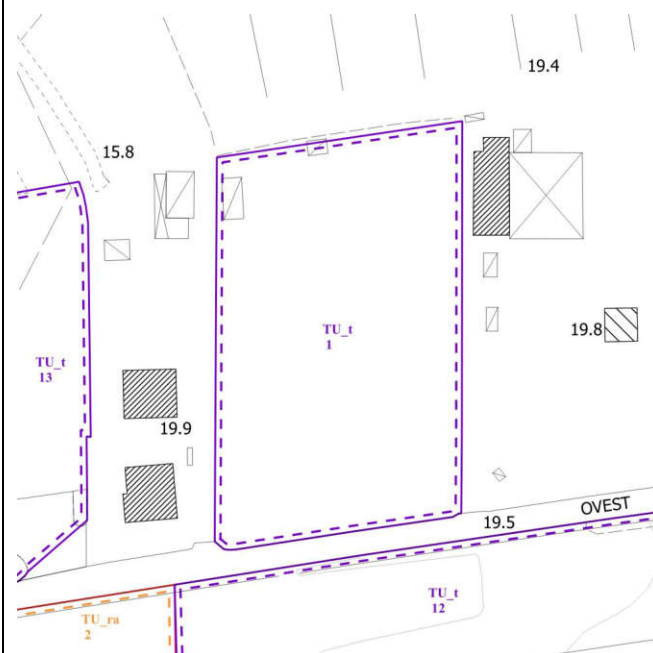
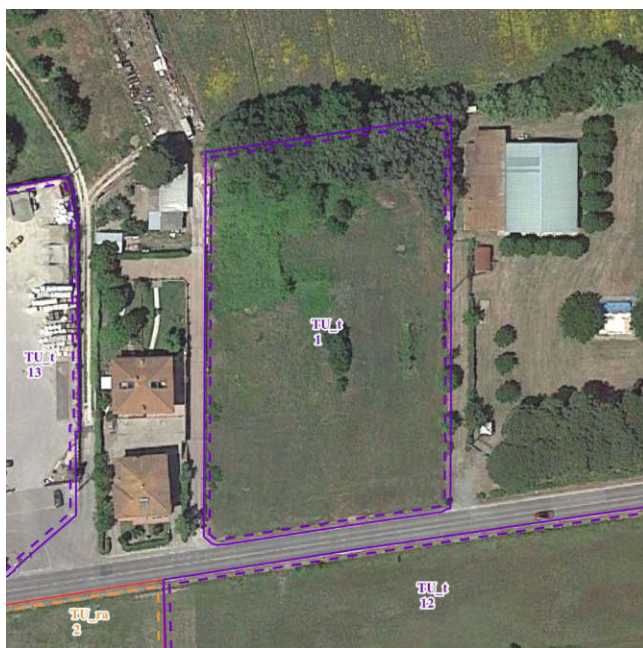
1 -AREE DI TRASFORMAZIONE.....	6
TUP1: Perignano, Casine -Spinelli.....	6
Area di trasformazione TU_t1	7
Area di trasformazione TU_t2	13
Area di trasformazione TU_t3	19
Area di trasformazione TU_t4	25
Area di trasformazione TU_t5	31
Area di trasformazione TU_t6	37
Area di trasformazione TU_t7	43
Area di trasformazione TU_t8	49
Area di trasformazione TU_t9	57
Area di trasformazione TU_t10.....	63
Area di trasformazione TU_t11.....	69
Area di trasformazione TU_t12.....	75
Area di trasformazione TU_t13.....	81
Area di trasformazione TU_t14.....	87
Area di trasformazione TU_t15.....	93
Area di trasformazione TU_t16.....	99
Area di trasformazione TU_t17.....	107
Area di trasformazione TU_t63.....	113
Area di trasformazione TU_t71.....	119
TUP2: Perignano a prevalente carattere produttivo - commerciale.....	124
Area di trasformazione TU_t18.....	125
Area di trasformazione TU_t19.....	131
Area di trasformazione TU_t20.....	137
Area di trasformazione TU_t21.....	143
Area di trasformazione TU_t22.....	149
Area di trasformazione TU_t23.....	155
Area di trasformazione TU_t24.....	163
Area di trasformazione TU_t64.....	169
Area di trasformazione TU_t66.....	175
Area di trasformazione TU_t67.....	181
Area di trasformazione TU_t68.....	187
TUP3: Quattro Strade.....	192
Area di trasformazione TU_t25.....	193
Area di trasformazione TU_t26.....	199
Area di trasformazione TU_t27.....	205
Area di trasformazione TU_t28.....	211

Area di trasformazione TU_t29 (STRALCIATA)	217
Area di trasformazione TU_t30	223
Area di trasformazione TU_t70	229
TUP4: Lavaiano	234
Area di trasformazione TU_t31	235
Area di trasformazione TU_t32	241
Area di trasformazione TU_t33	247
Area di trasformazione TU_t34	253
Area di trasformazione TU_t35	259
Area di trasformazione TU_t36	265
TUP4: La Capannina	273
Area di trasformazione TU_t37	275
TUP6: Prunetta	281
Area di trasformazione TU_t65	283
2 – AREE DI TRASFORMAZIONE ATTRAVERSO RIGENERAZIONE URBANA O AMBIENTALE.....	288
TUP1: Perignano, Casine - Spinelli.....	288
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r1.....	289
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd7.....	295
TUP6: Prunetta	300
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd1.....	301
TUP4: La Capannina	307
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd6.....	309
TUP4: Lavaiano	314
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra1.....	315
TUP1: Perignano, Casine - Spinelli.....	322
Area di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra2.....	323

1 -AREE DI TRASFORMAZIONE

TUP1: Perignano, Casine -Spinelli

Area di trasformazione TU_t1



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nord/Ovest lungo la Via Livornese, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 6.023mq

S.F.: 4.746mq

D.T.: 1.277 mq per parcheggio pubblico e area verde di corredo

I.T.: 0,24 mq/mq

S.E.: 1.445 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)- art.12delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D. Lgs.n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli **indirizzi** e le **direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli **obbiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito. *(in corsivo le declinazioni specifiche)*

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il PUC dovrà mantenere una connessione verde interna al comparto e ortogonale rispetto all'asse viario posto a sud del comparto al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'area verde interna al territorio urbanizzato posto a sud della strada e la campagna esterna posta a nord.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi nei materiali e nelle cromie e dovrà prevedere un doppio allineamento dei fabbricati ortogonale alla strada a sud alla strada, affinché si crei un varco tra i due allineamenti, valorizzando la continuità ambientale ed ecologica e una maggiore connessione e rapporto con il territorio rurale a nord del comparto.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PUC, attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti edilizi principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace piantumazione delle parti a nord, sul confine del comparto, quale zona filtro, con il territorio rurale, e della parte centrale del comparto per garantire e mantenere una continuità anche con la zona a parcheggio sul fronte strada.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi

secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà mantenere e migliorare la connettività ecologica ed ambientale tra il territorio rurale aperto a nord e l'area a verde oltre la fascia stradale a sud, garantendo una fascia verde nord- sud all'interno del comparto, valorizzando le bordure verdi esistenti al nord del comparto.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle opportunità e delle criticità presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli obiettivi specifici relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f):

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

nello specifico, visto che il comparto presenta un distacco un distacco dalla continuità dell'insediamento principale, privilegiare una realizzazione dell'intervento in modo unitario e concepito come un insieme coordinato.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché risulti un completamento della cortina lungo strada, un nuovo affaccio al territorio rurale.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a parcheggio a sud e gli edifici o i fronti di essi che su questa area si affacciano con elementi architettonici e funzioni tali da costituire anche una piccola centralità urbana rivolta verso la strada a sud.

f) 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)

nello specifico gestire l'area nord del comparto, come filtro con il territorio rurale adiacente a nord, mantenendo, valorizzando e arricchendo la fascia alberata già presente.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

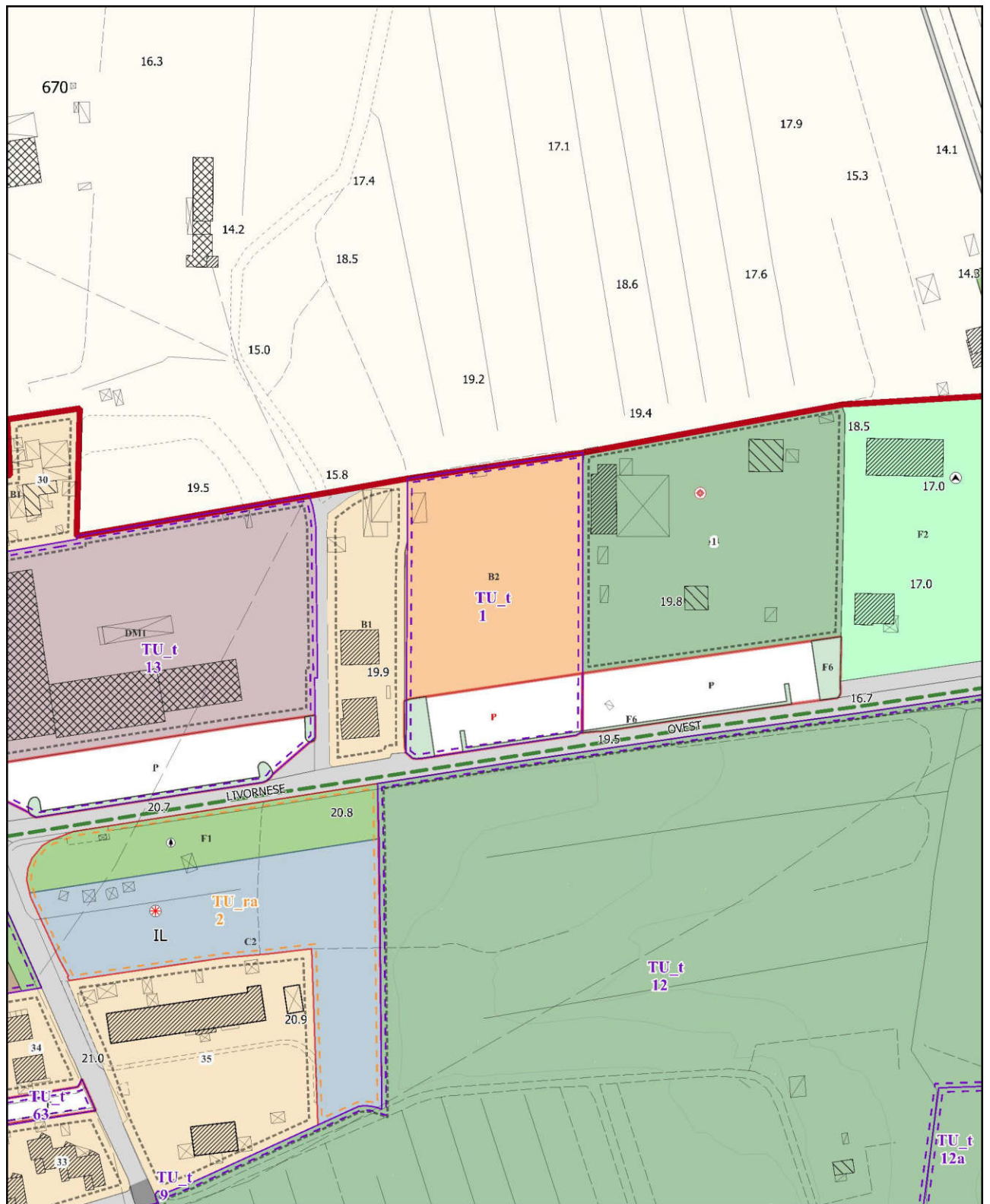
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

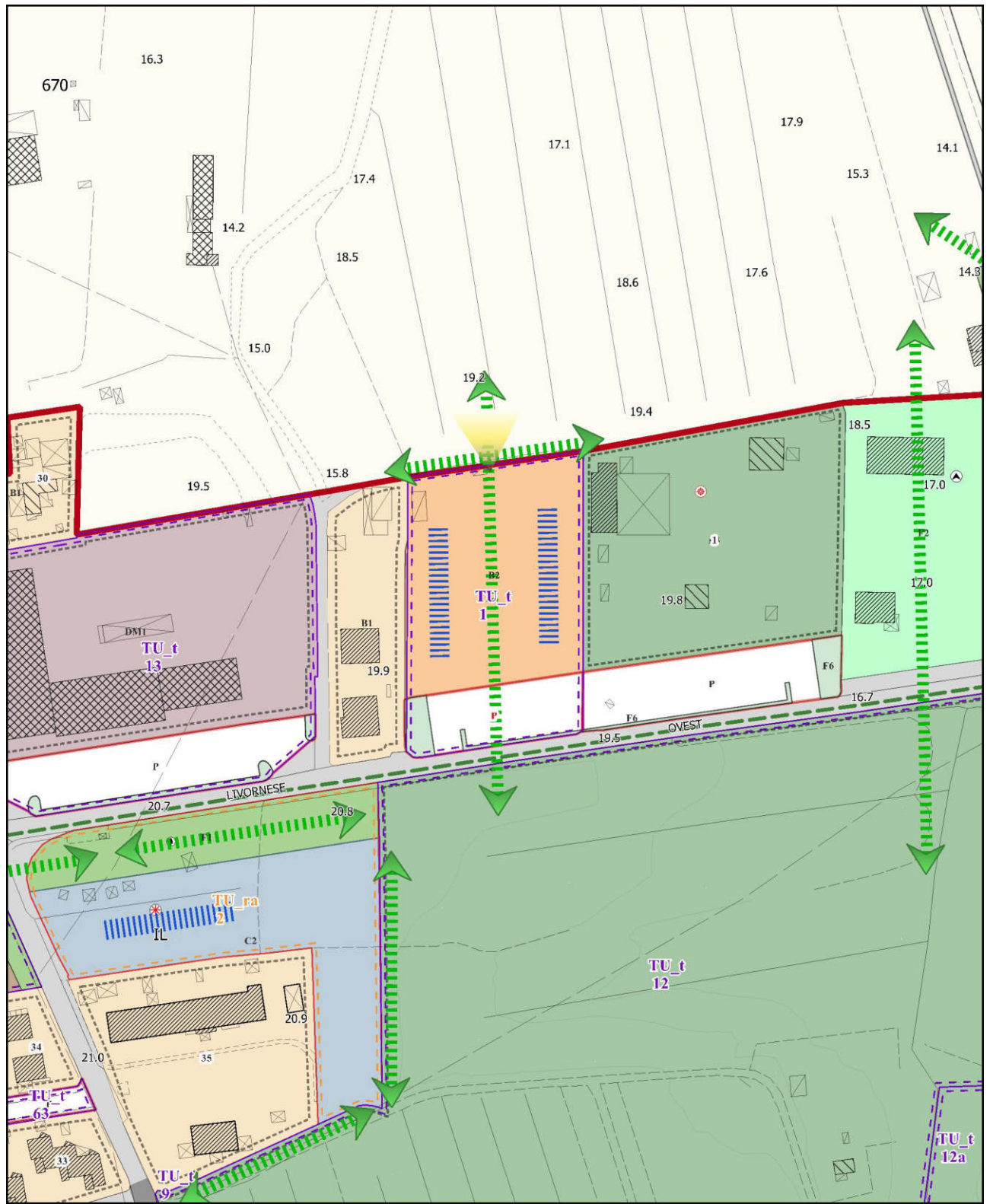
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

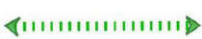
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

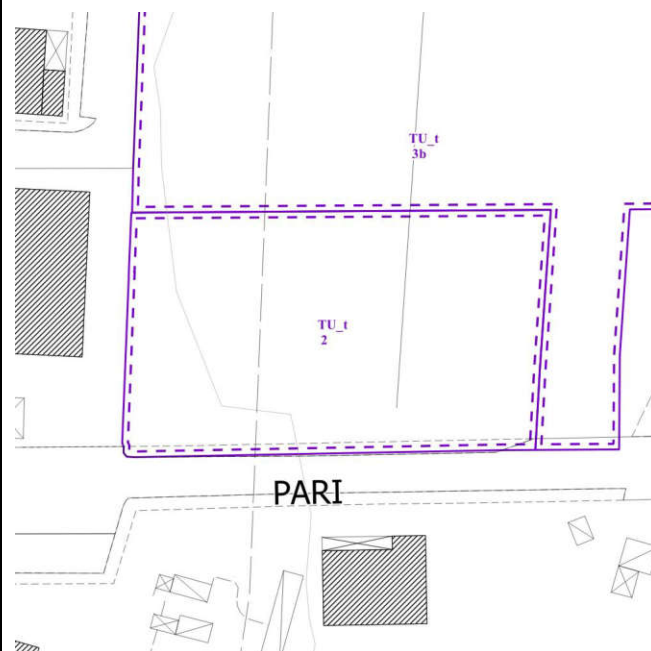
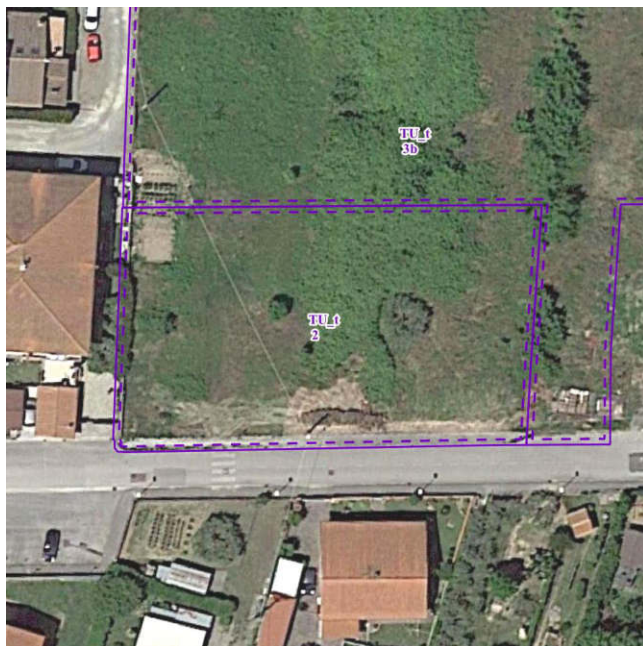


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t2



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la continuazione dell'abitato posto fra Casine -Spinelli e Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.625 mq

S.F.: 1.173 mq

D.T.: 452 mq di cui:

- 348 mq per aree verdi pubbliche;
- 104 mq per aree di sistemazione della viabilità.

I.T.: 0,21 mq/mq

S.E.: 340 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito. (*in corsivo le declinazioni specifiche*)

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire/od a riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il PUC dovrà mantenere le aree verdi poste ai due lati della strada al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano, e le altre verdi, fino alla connessione con il territorio rurale posto nelle vicinanze.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, ma soprattutto rapportarsi con i nuovi comparti adiacenti posti a nord del medesimo, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico nell'ambito dell'intervento di trasformazione si dovranno realizzare le aree verdi sul lato est del comparto così da mantenere un'area verde lungo strada e in stretta relazione con le aree verdi dei nuovi comparti adiacenti a nord.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico attraverso il PUC completare in modo unitario la cortina edilizia esistente attuando quanto previsto dal PO compreso le aree verdi e lasciando le aree necessarie alla viabilità pubblica di accesso ai comparti posti a nord.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché risulti un completamento della cortina lungo strada e dell'area che oggi si presenta incompleta.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a verde come fulcro del comparto per aumentare la qualità dello stesso e dell'area circostante come nuovo spazio pubblico.

f) 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)

nello specifico è importante che siano realizzati i due spazi verdi pubblici ai lati della nuova strada previsti dal PO

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa),

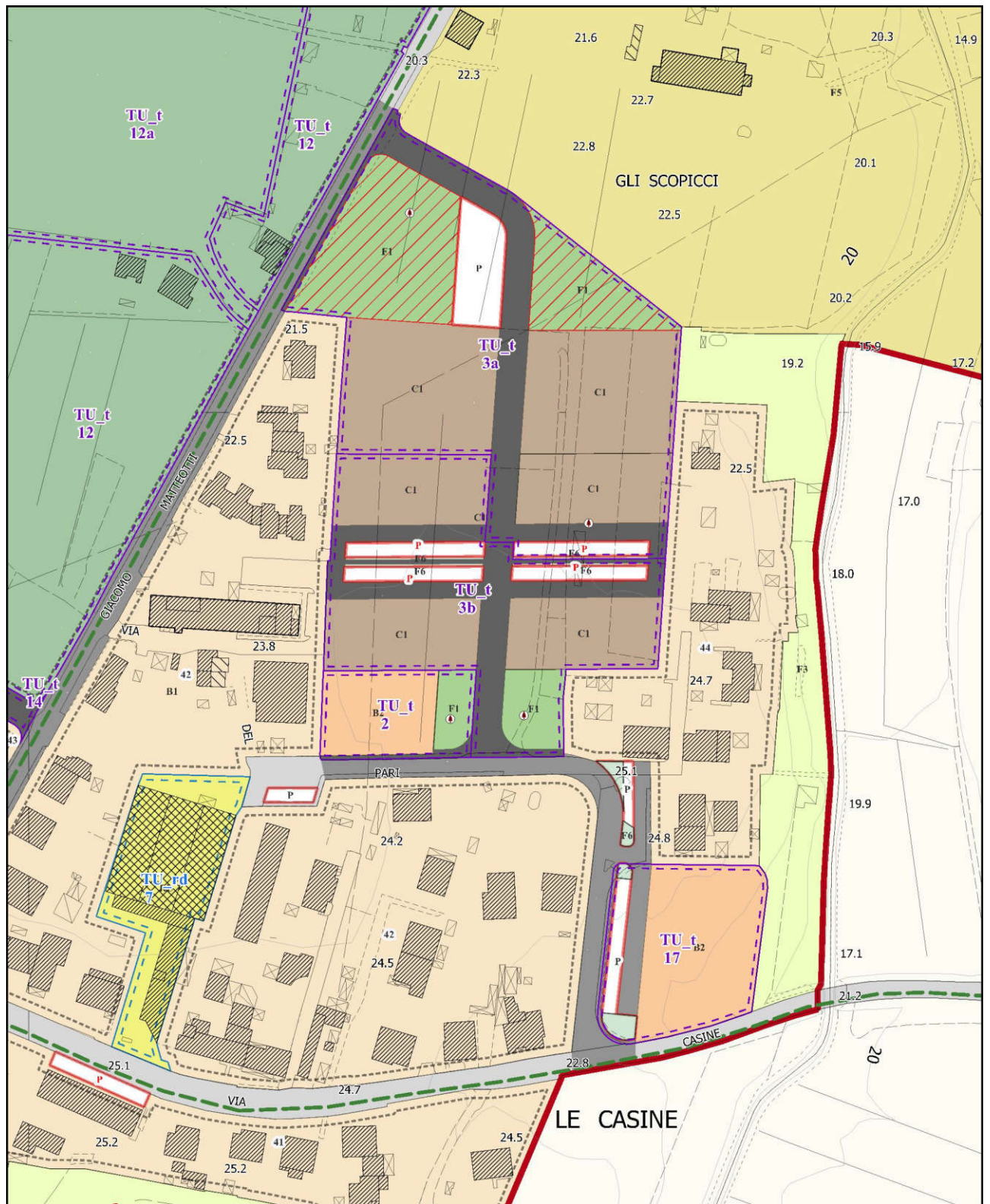
Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

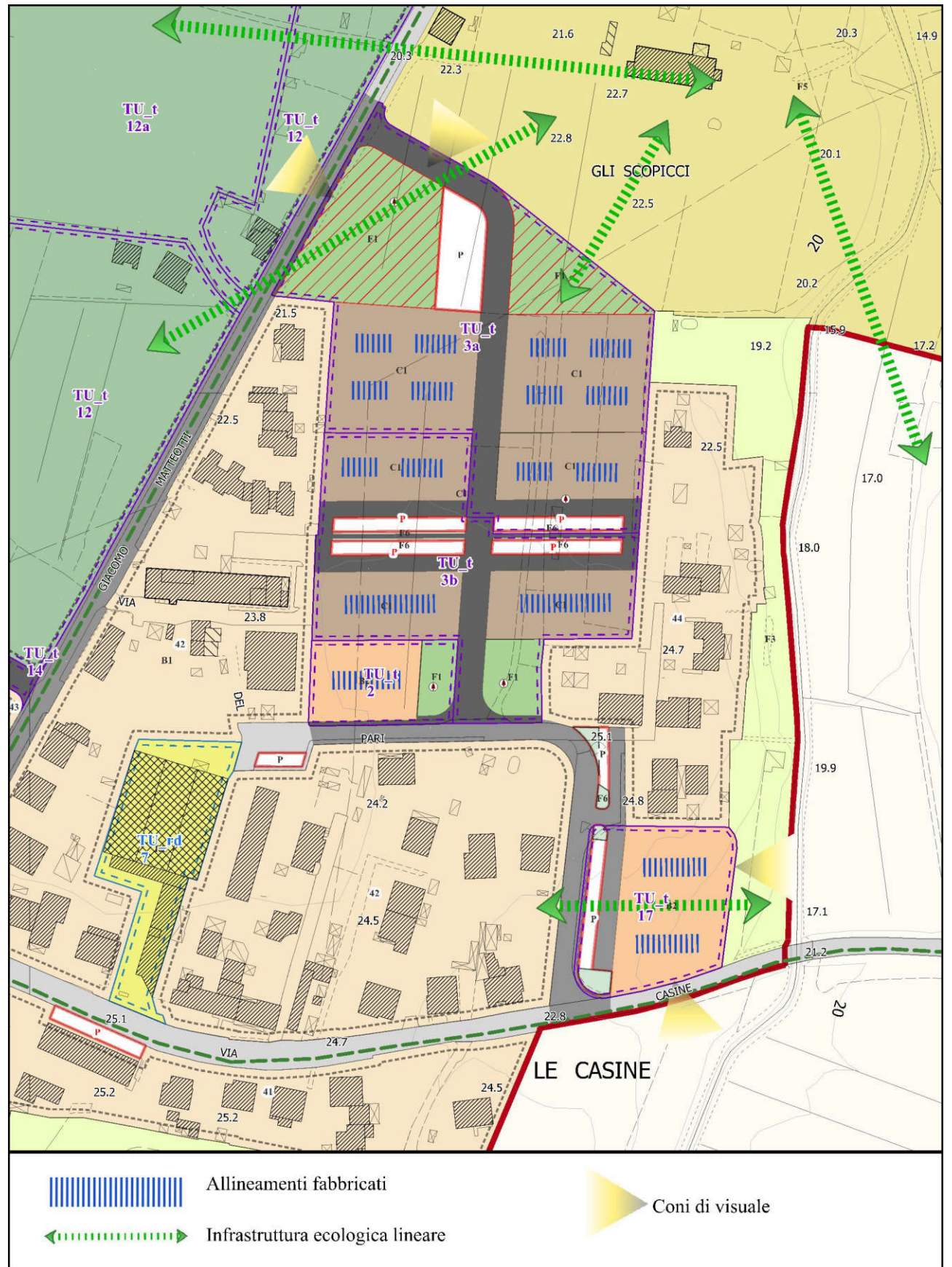
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

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

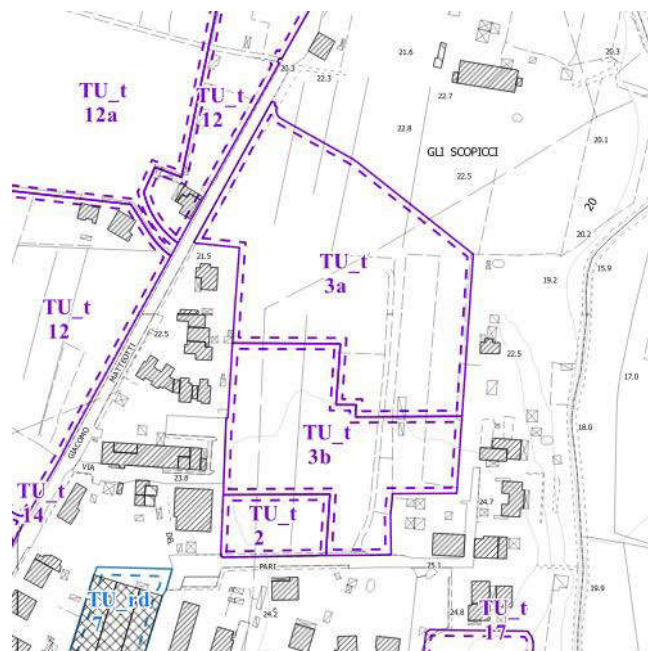
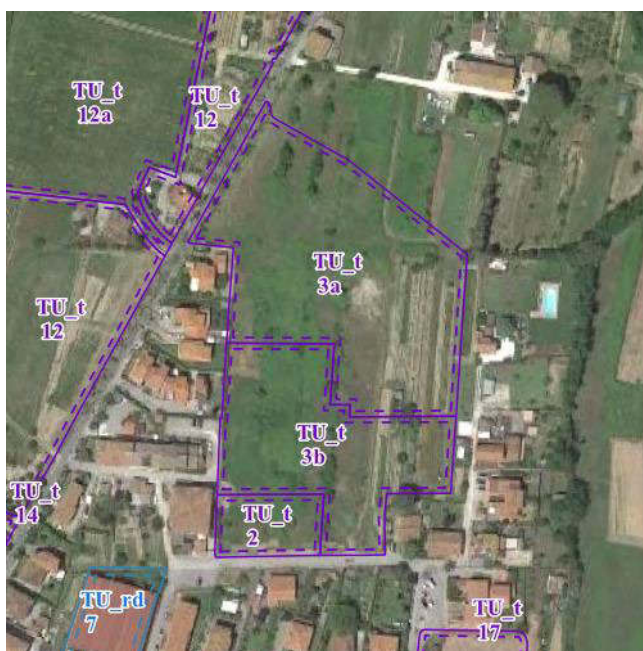
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU_t3



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato posto fra Casine -Spinelli e Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

TU_t3

S.T.: 20.344 mq.

S.F.: 10.036 mq.

D.T.: 10.308 mq. di cui:

- 4.133 mq. per aree destinate a verde pubblico;
- 1.817 mq. per aree destinate a parcheggi pubblici;
- 4.358 mq. per aree alla realizzazione e adeguamento viabilità

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 2.937 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t3a

S.T.: 12.749 mq.

S.F.: 6.039 mq.

D.T.: 6.710 mq. di cui:

- 3.558 mq. per aree destinate a verde pubblico ~~di cui 2415 solo da cedere e 610 anche da realizzare;~~
- 956 mq. per aree destinate a parcheggi pubblici;
- 2.196 mq. per aree destinate alla realizzazione e adeguamento viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 1.804 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t3b

S.T.: 7.595 mq.

S.F.: 3.997 mq.

D.T.: 3.598 mq. di cui:

- 575 mq. per aree destinate a verde pubblico;
- 861 mq. per aree destinate a parcheggi pubblici;
- 2.162 mq. per aree alla realizzazione e adeguamento viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 1.133mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito. (*in corsivo le declinazioni specifiche*)

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del

territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/od a riqualificare e ”aree critiche per la funzionalità della rete”.

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste al centro del comparto, come aree cardine per riallacciare una connessione con le aree agricole a nord-ovest e per costituire centralità urbane anche per tutto l'insediamento esistente.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie. in modo particolare le nuove strutture edilizie dovranno essere organizzate secondo gli allineamenti prefigurati nello schema metaprogettuale allegato in modo da ottenere un risultato unitario anche se realizzato per stralci funzionali.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti secondo lo schema metaprogettuale allegato e dall'altro garantire una efficace piantumazione delle parti a nord e ad est che prospettano con le aree agricole al contorno.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrukturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (diretrici di connettività da riqualificare)

nello specifico il PAC delle aree d'intervento dovrà attuare elementi di arredo urbano verde nei parcheggi pubblici affinché rappresentino una zona filtro tra le aree agricole esterne al comparto e le aree a verdi interne, così da non spezzare la relazione ecologica ed ambientale.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee “TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste” per cui, sulla base delle “**opportunità**” e delle “**criticità**” presentin nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli “**obbiettivi specifici**” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico gli interventi di trasformazione, seppur attuati in tempi e stralci diversi devono mantenere una unitarietà urbanistica e architettonica così come prefigurato dallo schema metaprogettuale allegato.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico apportare una qualità urbanistica e architettonica urbana che definisca e dia carattere anche alle opere circostanti già realizzate, con qualità estetica e con una capacità di interpretazione contemporanea dell'abitare.

e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
nello specifico organizzare le aree a verde come centralità urbane del comparto per aumentare la qualità dello stesso e dell'insediamento esistente.

f) 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)
nello specifico organizzare l'area affinché risulti un completamento dei vuoti esistenti frutto dello sfrangiamento del margine.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t3a

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 I1 (pericolosità bassa),

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

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

Area di trasformazione TU_t3b

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 I1 (pericolosità bassa),

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

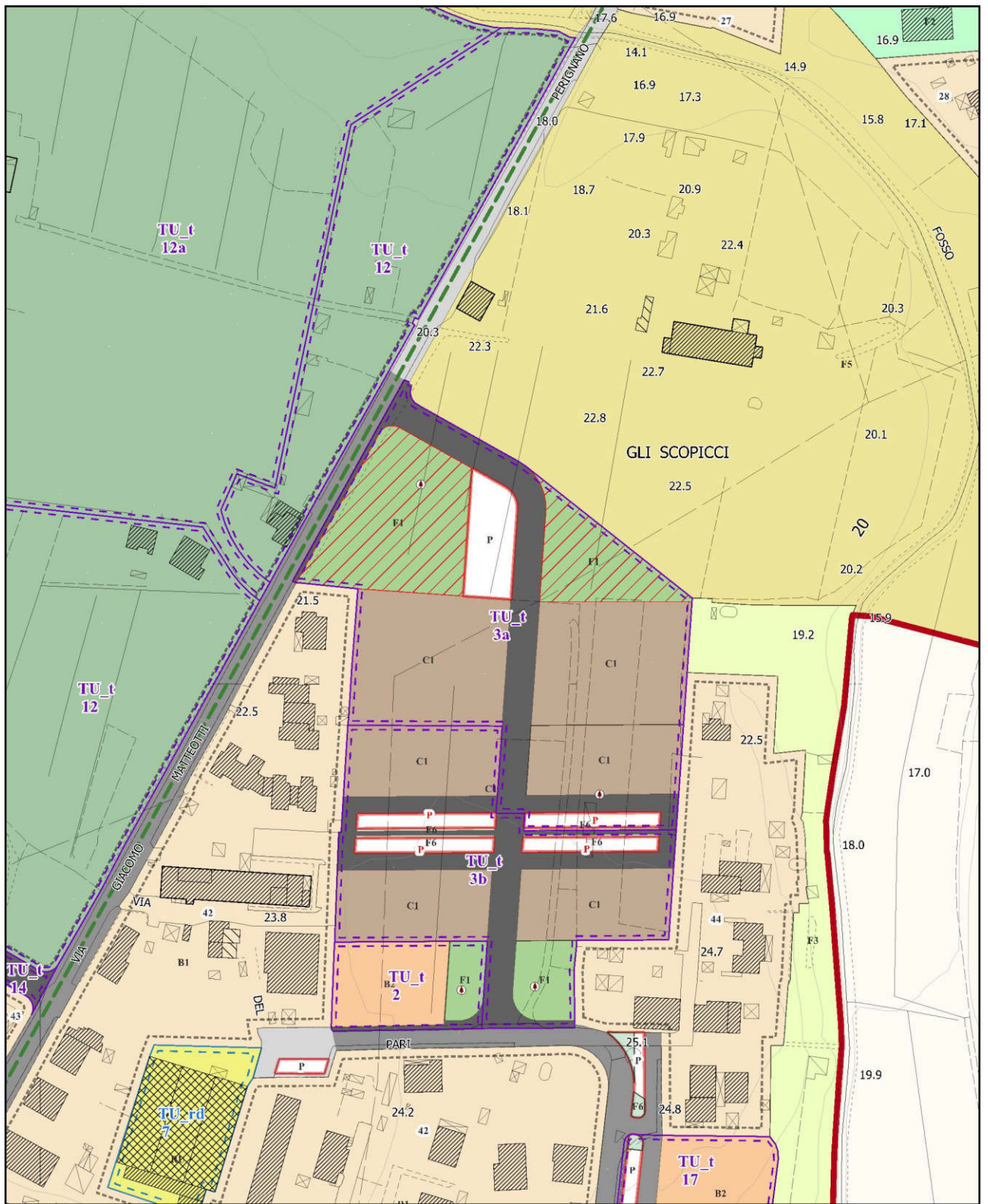
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 – Fattibilità con normali vincoli

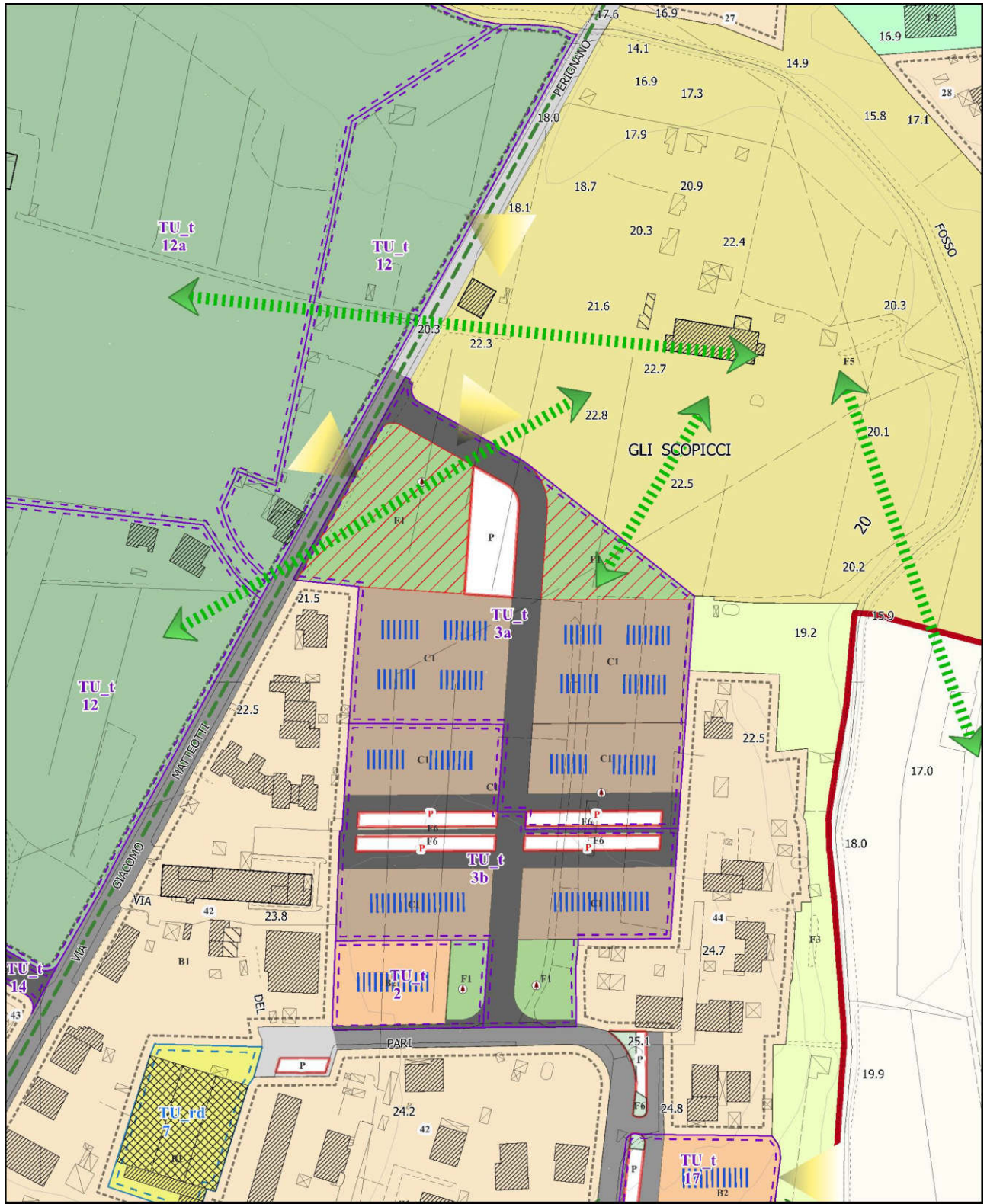
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito. (*in corsivo le declinazioni specifiche*)

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttive di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà completare e definire le aree destinate agli insediamenti e ridefinire una relazione con il territorio agricolo adiacente, potenziandolo e valorizzando il loro ruolo; inoltre, l'area agricola insieme agli spazi verdi avranno l'incarico di agire come connessioni tra di loro penetrando all'interno del territorio urbanizzato.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, che dovranno correlarsi con il territorio rurale su cui si affacciano, diventando così il nuovo volto della città verso la campagna.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti; dall'altro garantire un'efficace gestione e organizzazione dell'area a verdi prossime al territorio rurale

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PAC dovrà mantenere le relazioni tra le aree verdi e/o agricole esterne al comparto lato ovest e le aree destinate a verde all'interno del comparto in modo da rafforzare e riqualificare le reti ecologiche di pianura compromesse dalle trasformazioni urbanistiche degli anni passati che poco hanno tenuto in considerazione tali tematiche.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obbiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi a), b), e c).

- a) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

nello specifico il PAC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione.

- b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PAC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l'attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l'insediamento la connotazione di nuovo affaccio verso la campagna, conferendogli il carattere di limite urbano con porta verso e per la campagna.

- c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto:

nello specifico i fronti retrostanti del nuovo edificato che prospettano verso la campagna esterna a ovest dovranno essere curati dal punto di vista vegetazionale in modo da mantenere un collegamento visivo e ecologicamente efficace con il territorio rurale, lasciando altresì negli spazi pubblici o accessibili al pubblico varco e connessioni visive verso la campagna.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa), 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).

L'area risulta posta in aderenza con il Rio Petagnoli (codice BV11019) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici:

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

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).

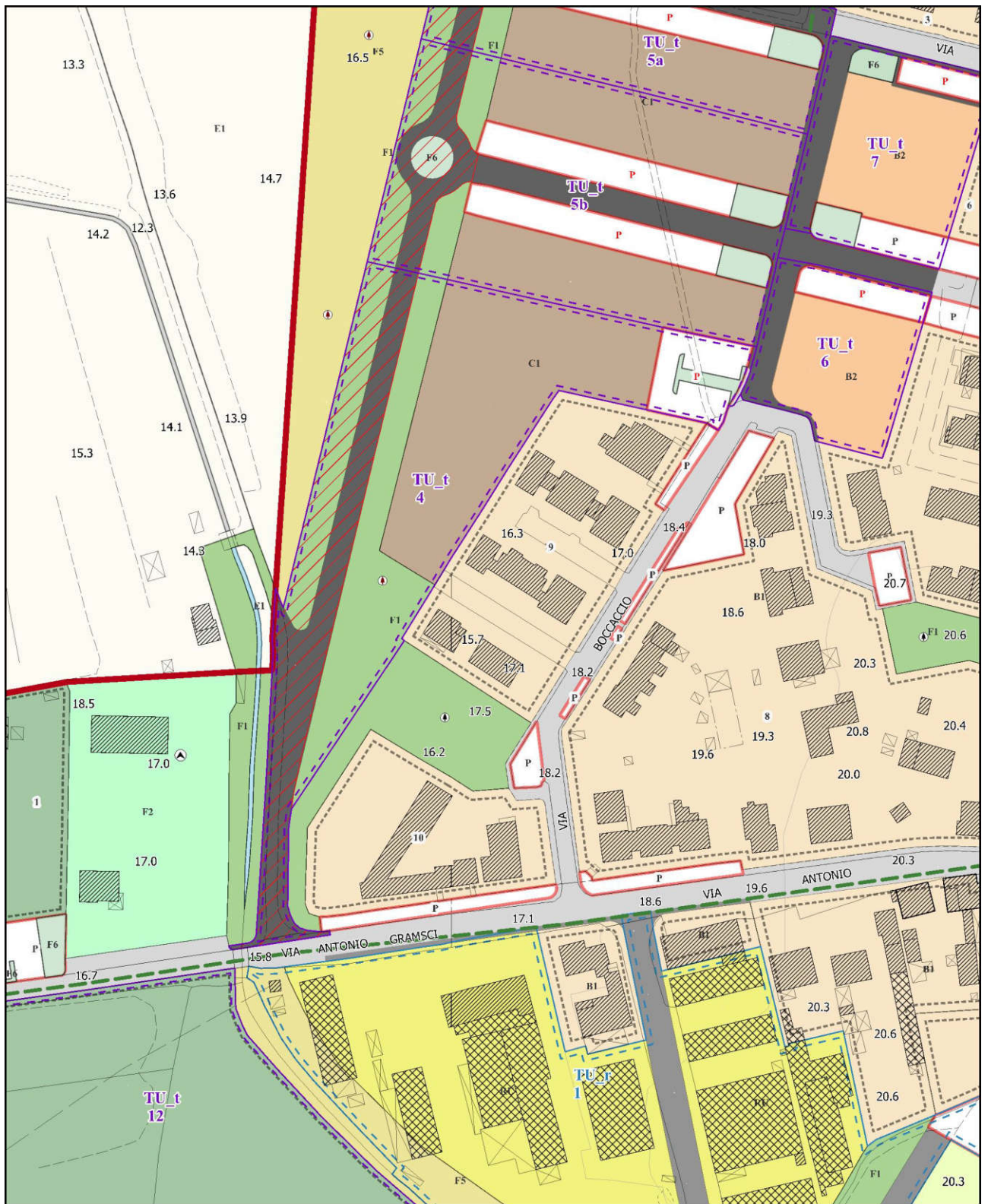
Classe F4 - Fattibilità limitata (per le aree ricadenti nella Classe I4) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41. Considerata la Magnitudo idraulica moderata, gli interventi di trasformazione potranno essere realizzati a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a), b) o c).

In generale, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, gli interventi in progetto possono essere realizzate 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).

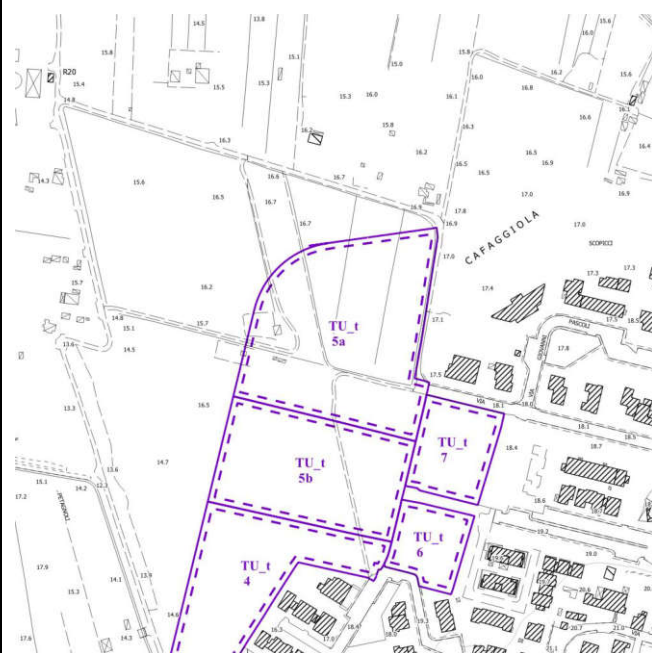
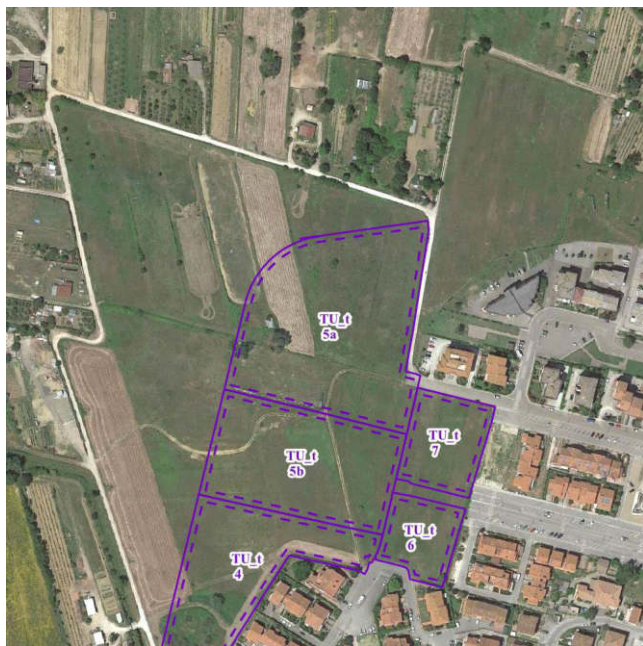
In particolare, qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle aree adiacenti al corso d'acqua del Reticolo Idrografico regionale (Rio Petagnoli, codice BV11019) il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato. 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 regolarne 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 regolarne 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



Area di trasformazione TU t5



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insedimento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nord/Ovest, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014, così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

Contestualmente alla attuazione degli interventi di trasformazione previsti dovrà essere ceduta in compensazione l'area necessaria alla realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione utile a decongestionare il centro abitato di Perignano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili così come definite all'art. 15 delle NTA, secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 27.704 mq

S.F.: 9.675 mq

D.T.: 18.029 mq di cui:

- 4.650 mq da destinare ad aree a verde pubblico da cedere;
- 3.507 mq da destinare ad aree di arredo verde stradale di cui 2.445 da cedere;
- 4.246 mq da destinare ad aree per parcheggi pubblici;
- 5.626 mq da destinare ad aree per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,13mq/mq

S.E.: 3.602mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t5a

S.T.: 16.837 mq

S.F.: 4.761mq

D.T.: 12.076 mq di cui:

- 4.650 mq da destinare ad aree a verde pubblico da cedere;
- 2.267 mq da destinare ad aree di arredo verde stradale di cui 1.821 da cedere;
- 1.775 mq da destinare ad aree per parcheggi pubblici;
- 3.384 mq da destinare ad aree per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,13mq/mq

S.E.: 2.189 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t5b

S.T.: 10.867 mq

S.F.: 4.914 mq

D.T.: 5.953mq di cui:

- 1.240 mq da destinare ad aree di arredo verde stradale di cui 624 mq da cedere;
- 2.471 mq da destinare ad aree per parcheggi pubblici;
- 2.242mq da destinare ad aree per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,13mq/mq

S.E.: 1.413mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è interessata dalla Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai Morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito così come individuati nella Tav. QC03. *(in corsivo le declinazioni correlate)*

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la

multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire/odari qualificare” e “aree critiche per la funzionalità dell’arete”:
nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste al contorno nord-ovest al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l’insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l’edificio esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi:

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall’altro garantire una efficace piantumazione delle parti a nord e ad ovest che prospettano con il territorio rurale al contorno.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell’ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemi che omissis

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare):

nello specifico il PAC dell’area d’intervento dovrà introdurre una barriera verde sul limite urbano nord ed ovest del comparto che coincide con il limite urbano dell’insediamento al fine di mantenere e favorire la ricostituzione di elementi di connettività ecologica fra insediamento urbano e aree agricole al contorno.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall’elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall’Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee “TR2 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto” per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell’area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli “obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), b), c):

- a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

nello specifico il PAC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione.

- b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PAC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l’attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l’insediamento a nord della via livornese una maggiore dimensione urbana così come quella che caratterizza la Via livornese, anzi la previsione di nuovi spazi pubblici e di attività di interesse pubblico deve favorire la dilatazione del centro urbano di Perignano anche verso questa parte dell’insediamento.

- c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto:

nello specifico i fronti retrostanti del nuovo edificato che prospettano verso la campagna esterna a nord e ad ovest dovranno essere curati dal punto di vista vegetazionale in modo da mantenere un collegamento visivo e ecologicamente efficace con il territorio rurale, lasciando altresì negli spazi pubblici o accessibili al pubblico varco e connessioni visive verso la campagna.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t5a

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);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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;

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

Area di trasformazione TU_t5b

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);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

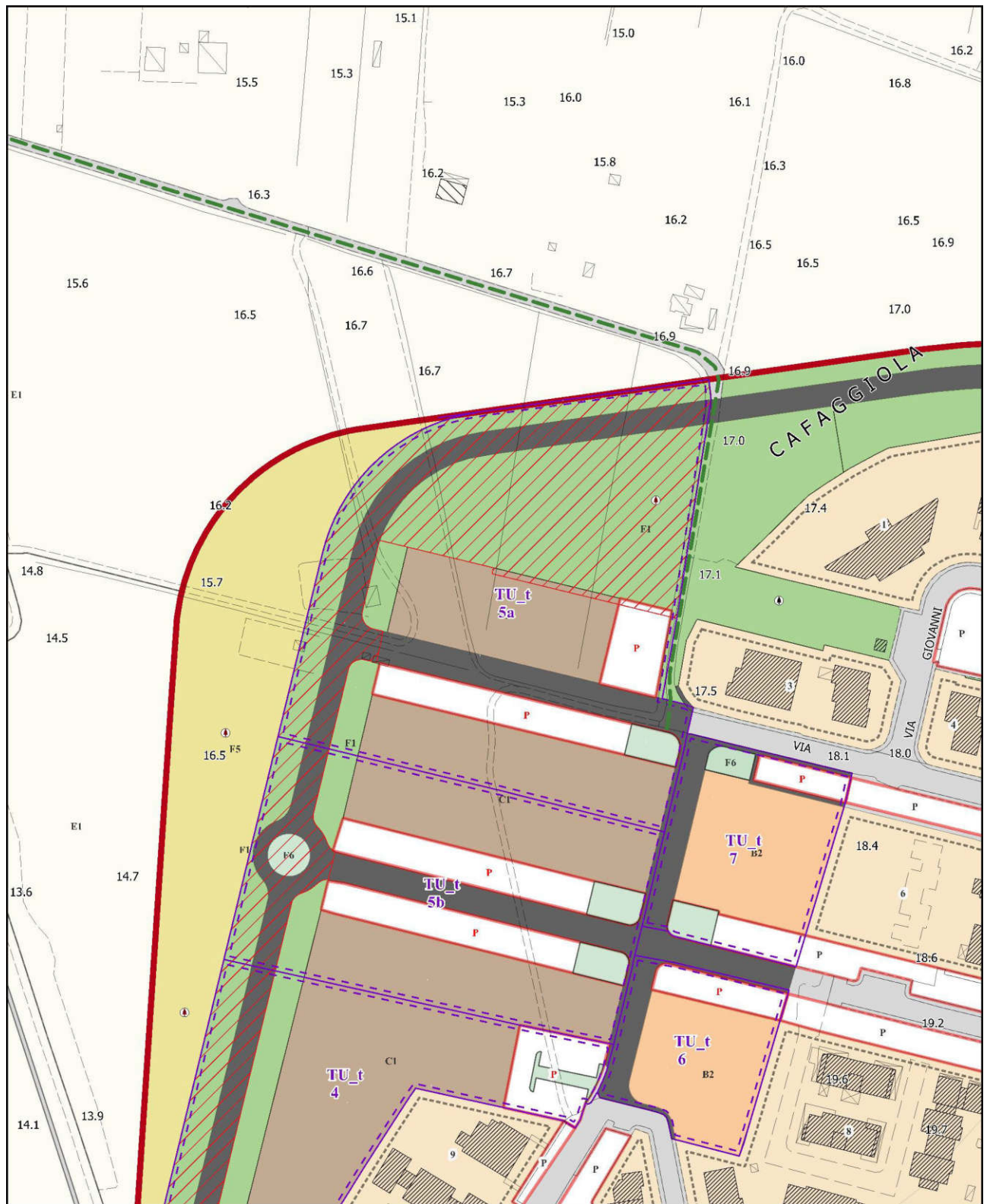
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

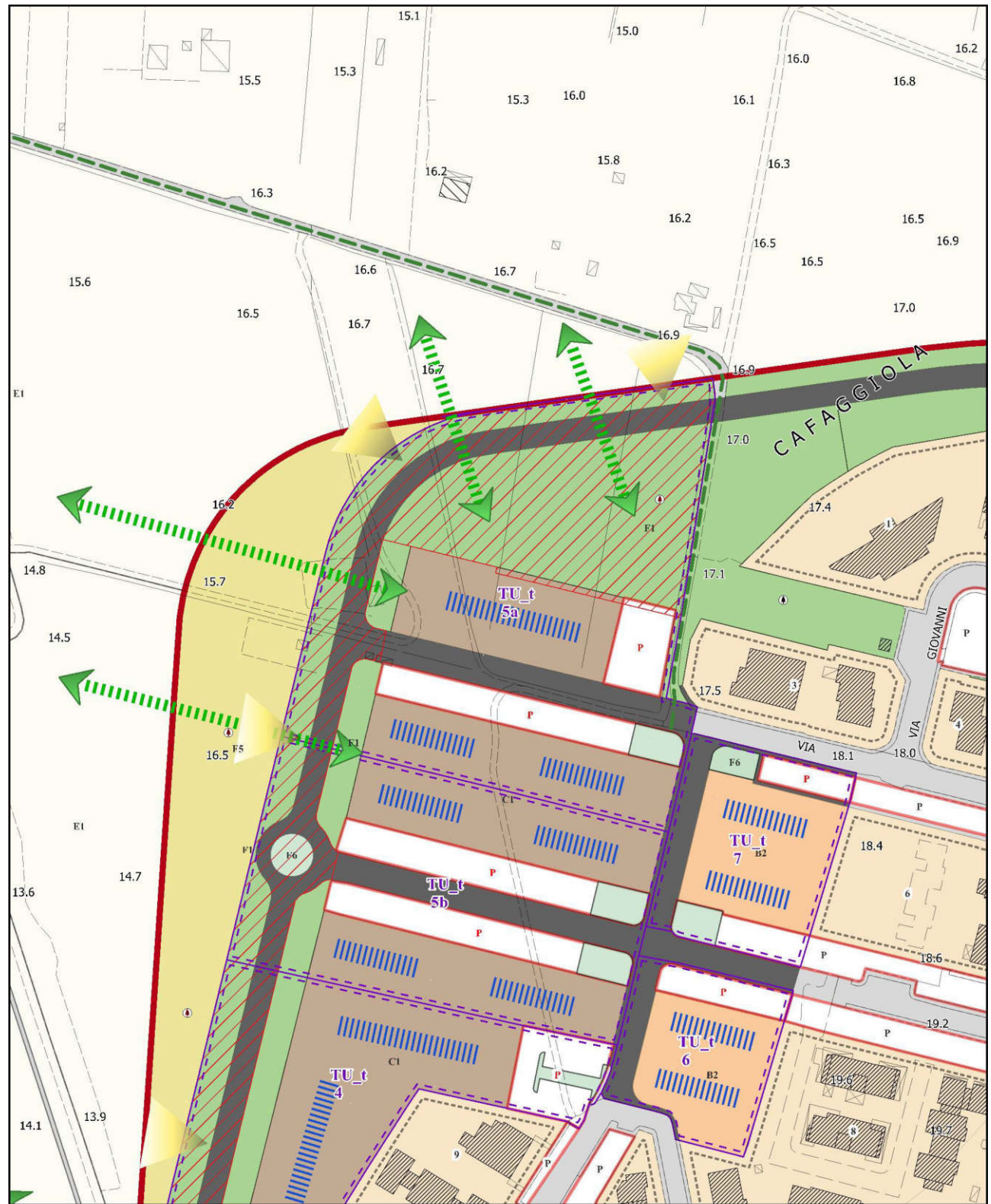
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

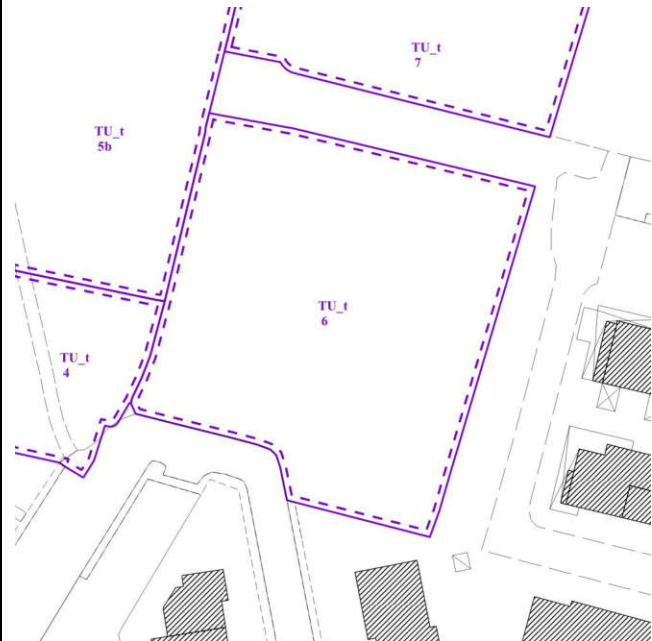
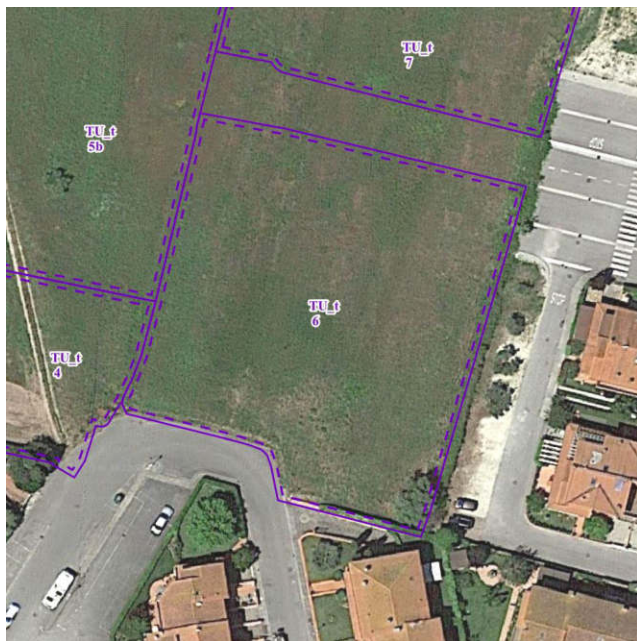


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t6



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nord/Ovest, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014, così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 3.005mq

S.F.: 2.019mq

D.T.: 986 mq di cui:

- 450 mq destinati alla realizzazione di parcheggio pubblico;
- 536 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,34 mq/mq

S.E.: 1.010 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito. *(in corsivo le declinazioni correlate)*

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "areecriticheperlafunzionalitàdella rete".

nello specifico il PUC dovrà completare il tessuto edilizio già realizzato ad est secondo la regola insediativa consolidata.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, rispettando quanto più possibile le regole già consolidate e costituendo una cortina edilizia omogenea.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi:

nello specifico il PUC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi a e b).

a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

nello specifico il PUC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione.

b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PUC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l’attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l’insediamento una migliore dimensione e qualità urbana.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

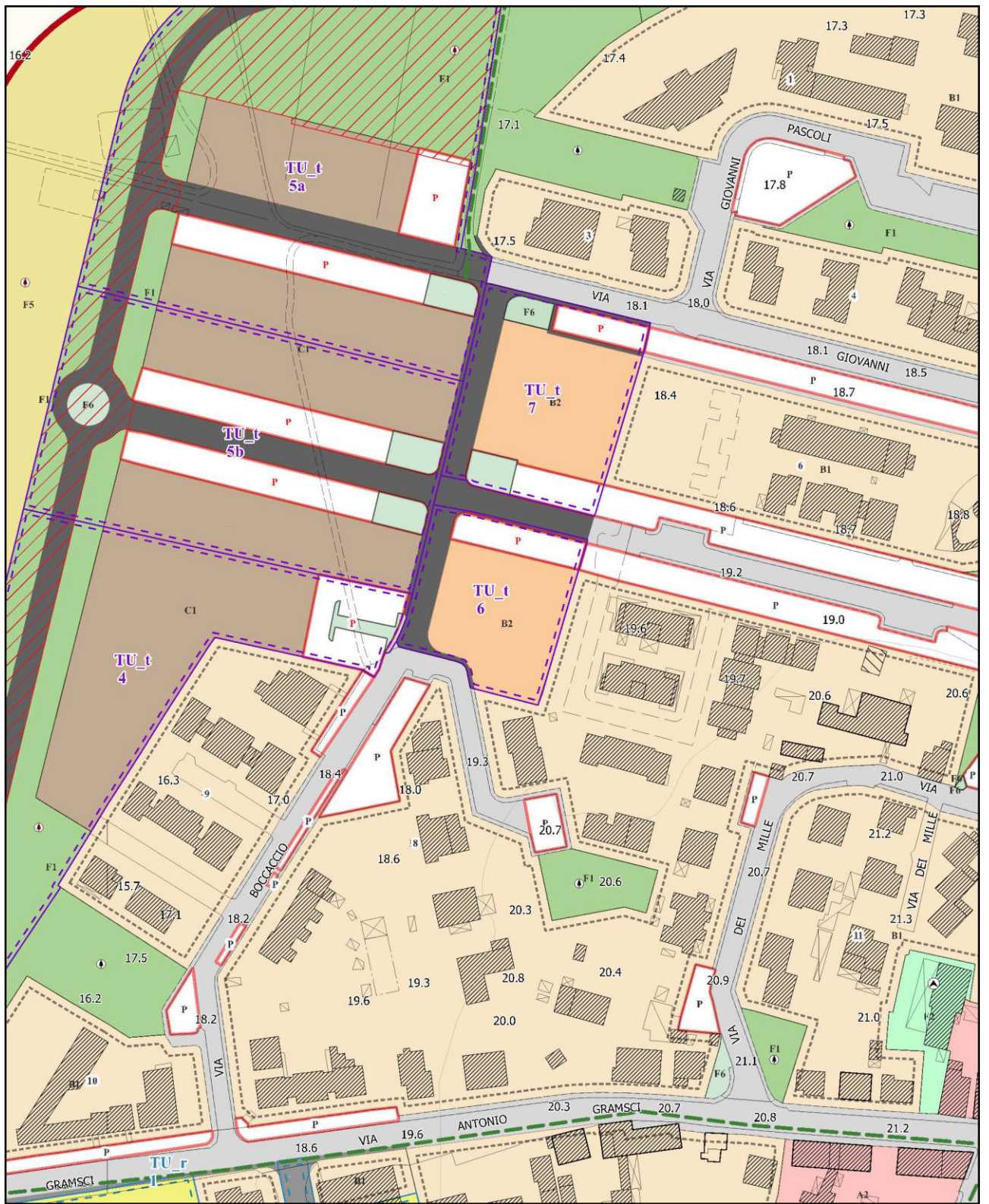
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all’art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

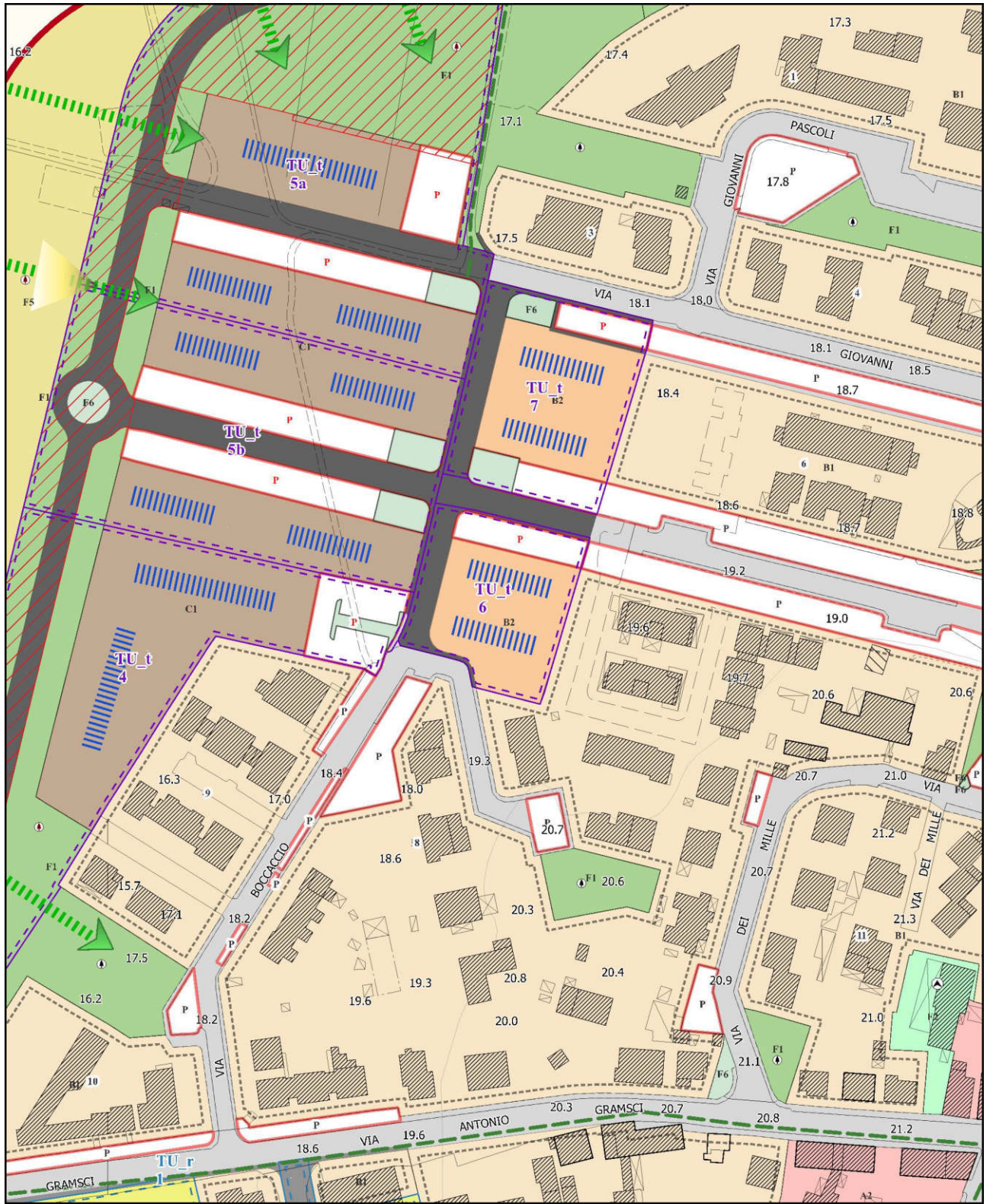
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

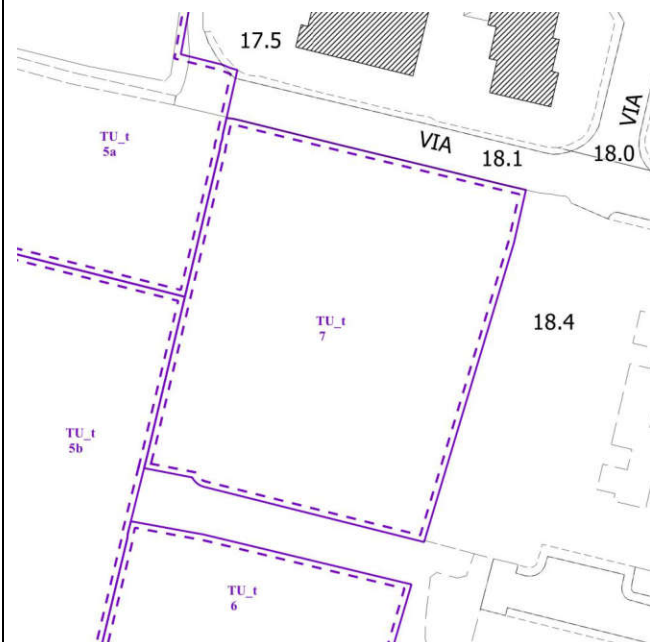


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t7



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nord/Ovest, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014, così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.003 mq

S.F.: 2.285mq

D.T.: 1.718 mq, di cui:

- 1068 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e arredo stradale;
- 650 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,29 mq/mq

S.E.: 1.143 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)- art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odari a riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il PUC dovrà completare il tessuto edilizio già realizzato ad est secondo la regola insediativa consolidata.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, rispettando quanto più possibile le regole già consolidate e costituendo una cortina edilizia omogenea.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano in termini visuali che fruitivi:

nello specifico il PUC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi a), b), e c).

a) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità: *nello specifico il PAC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi*

pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione.

b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PAC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l'attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l'insediamento una maggiore dimensione e qualità urbana.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

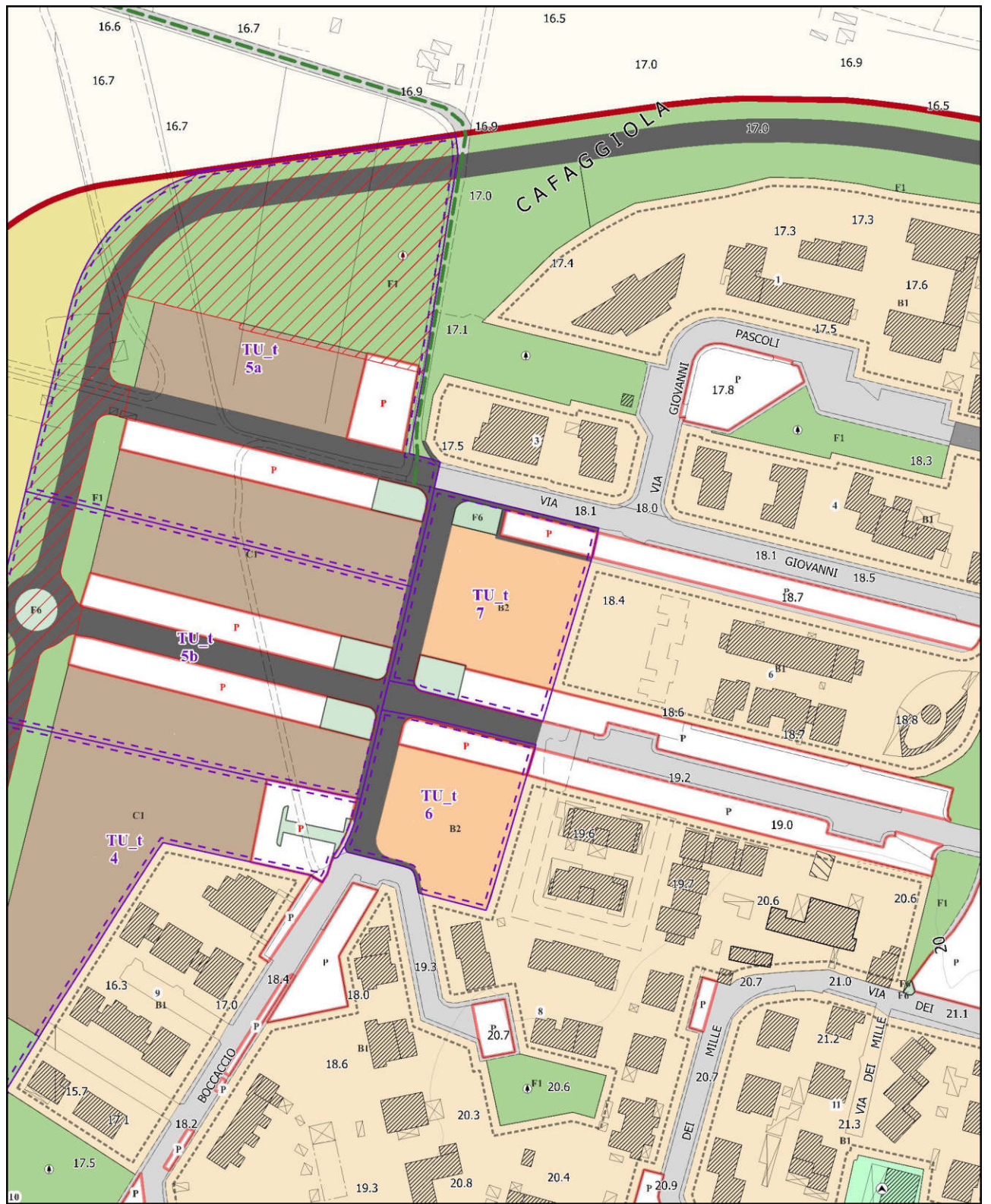
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

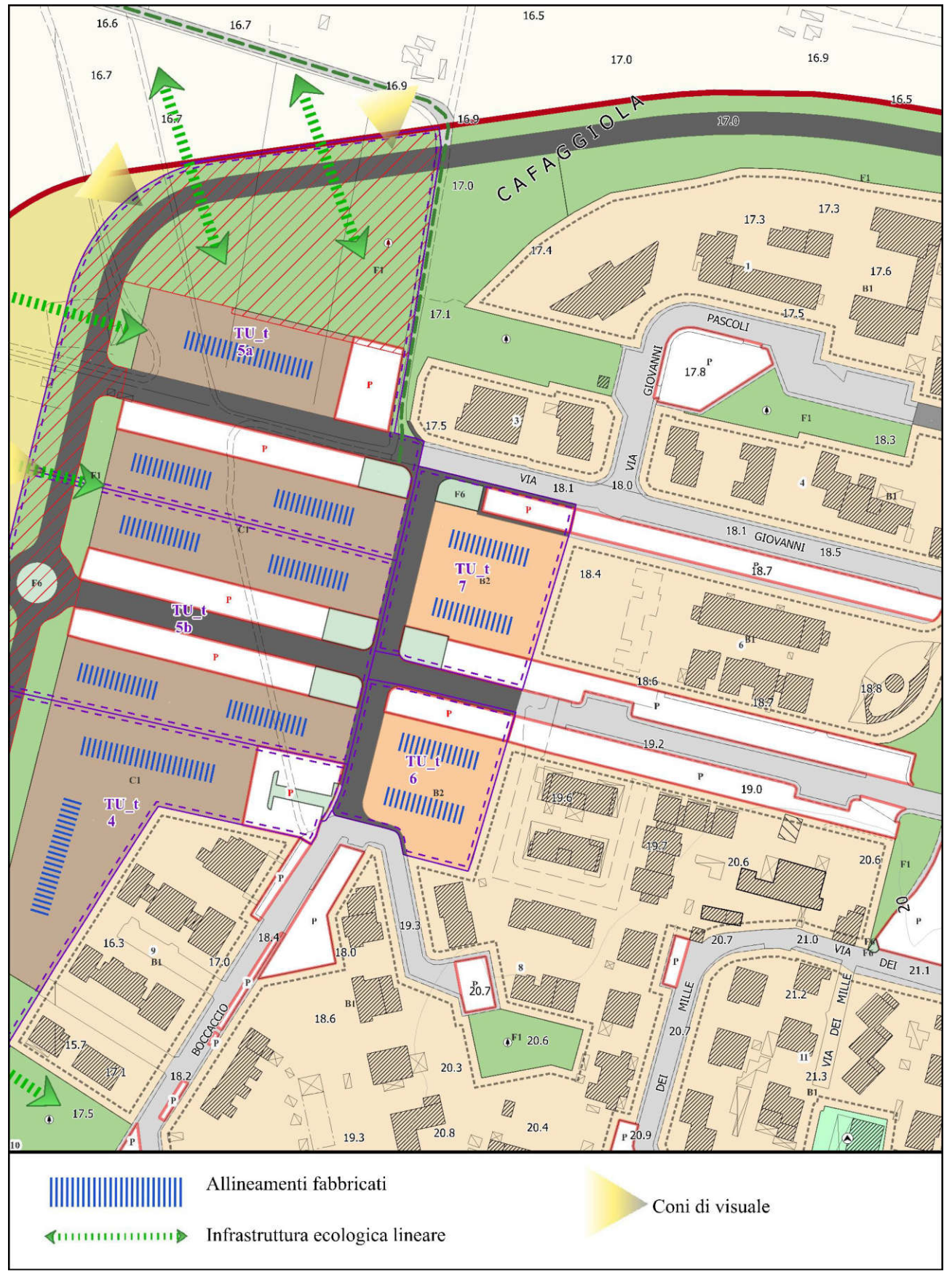
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



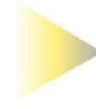
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

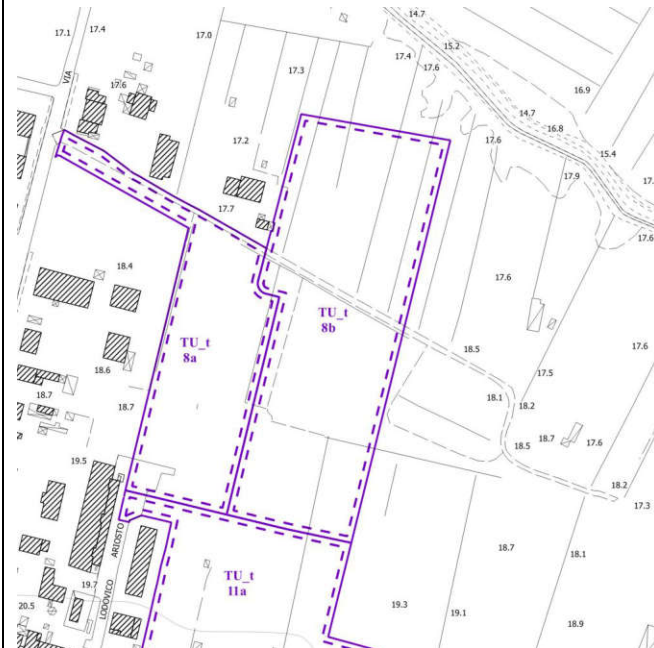
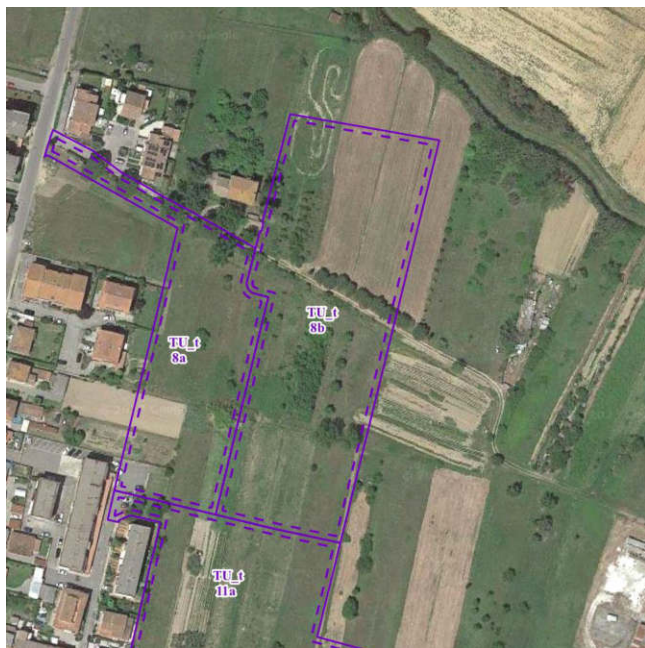


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t8



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nordest, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014, così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 20.570 mq

S.F.: 5.090 mq

D.T.: 15.480 mq di cui:

- 2542 mq di aree destinate alla realizzazione di parcheggi;
- 8.835 mq di aree destinate alla realizzazione di aree verdi pubbliche da cedere;
- 4.103mq di aree destinate alla realizzazione della viabilità di cui 1.270 mq da adeguare.

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 2.468 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t8a

S.T.: 7.281mq

S.F.: 2.530 mq

D.T.: 4.751 mq di cui:

- 1.276 mq di aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 565 mq di aree destinate alla realizzazione di aree verdi pubbliche da cedere;
- 2.910 mq destinati alla realizzazione della viabilità di cui 1270 da adeguare.

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 873 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t8b

S.T.: 13.289 mq

S.F.: 2.530 mq

D.T.: 10.759 mq

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 1.595 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso**Obiettivo 1**

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste al contorno nord-est al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra gli insediamenti urbani e la campagna esterna così come prefigurato nello schema metaprogettuale allegato.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire elementi di connessione ecologica tra le aree a verde e le aree agricole post a nord e ad est; in particolare gli spazi pubblici dovranno essere interconnessi dove possibile ed avere una qualità che consenta le visuali verso la campagna.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PAC dell'area d'intervento dovrà strutturare gli spazi verdi affinché siano in continuità anche con il territorio rurale posto a nord e ad.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base **delle "opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi a), b), e c).

a) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

nello specifico il PAC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione e fortificare le realizzazioni con il territorio rurale sullo ovest del comparto.

b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PAC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l'attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l'insediamento esistente dimensione urbana allacciandosi ai tessuti residenziali esistenti, anzi la previsione di nuovi spazi pubblici e di attività di interesse pubblico deve favorire la dilatazione del centro urbano verso a nord della via livornese.

c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto:

nello specifico i fronti retrostanti del nuovo edificato che prospettano verso la campagna esterna nord e ad est dovranno essere curati dal punto di vista vegetazionale in modo da mantenere un collegamento visivo e ecologicamente efficace con il territorio rurale, lasciando altresì negli spazi pubblici o varchi accessibili al pubblico e connessioni visive verso la campagna.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t8a

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 I1 (pericolosità bassa); Classe I2 (pericolosità media),

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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;

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

Area di trasformazione TU_t8b

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 I1 (pericolosità bassa); Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco frequenti*); Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvioni frequenti*); con Magnitudo idraulica moderata e, limitatamente allo spigolo nord-orientale, con Magnitudo idraulica severa.

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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.

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.

Nelle aree con 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)

Nelle aree con Magnitudo idraulica severa 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) o b).

In generale, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, gli interventi in progetto possono essere realizzate 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).

Qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

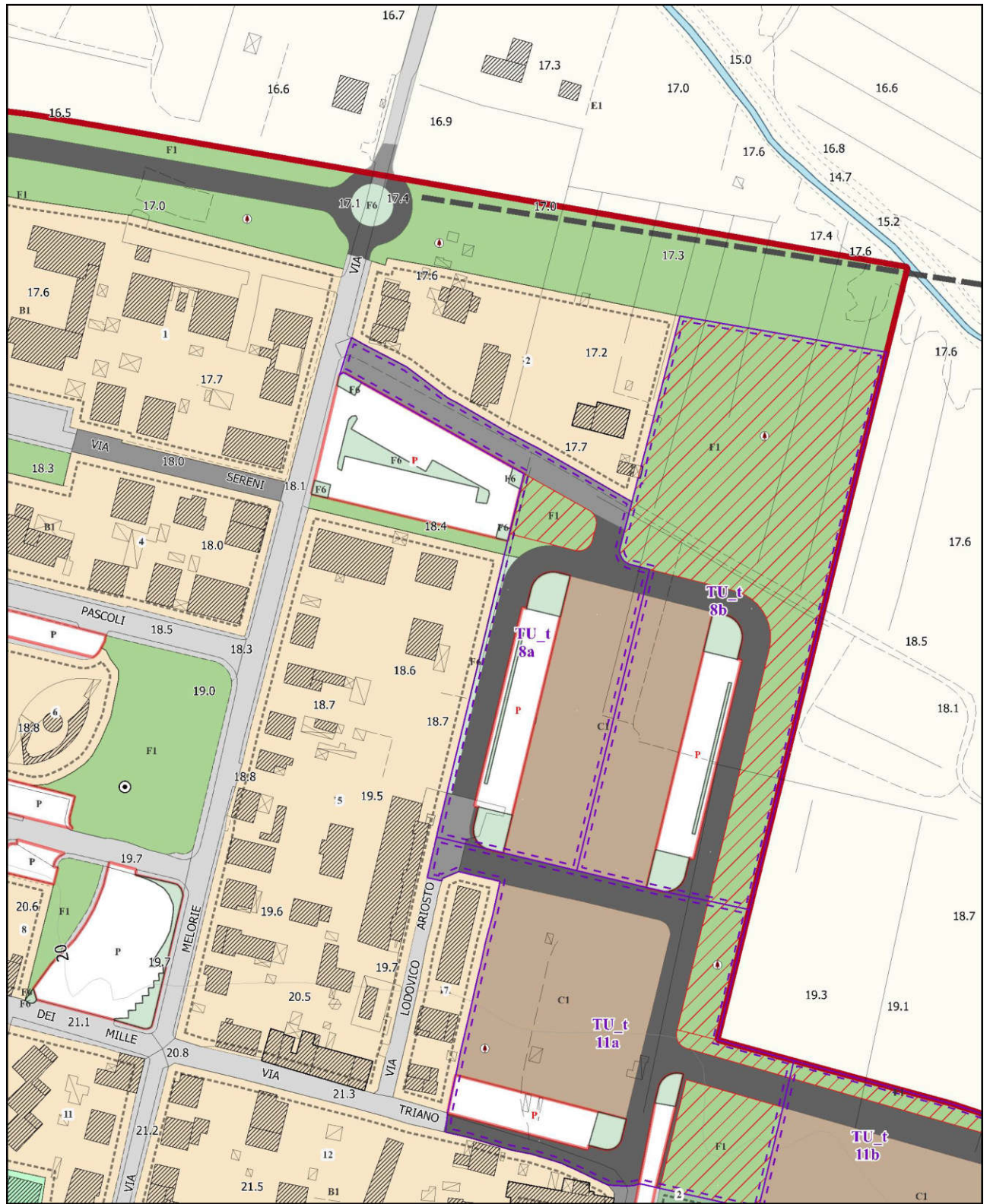
I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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.

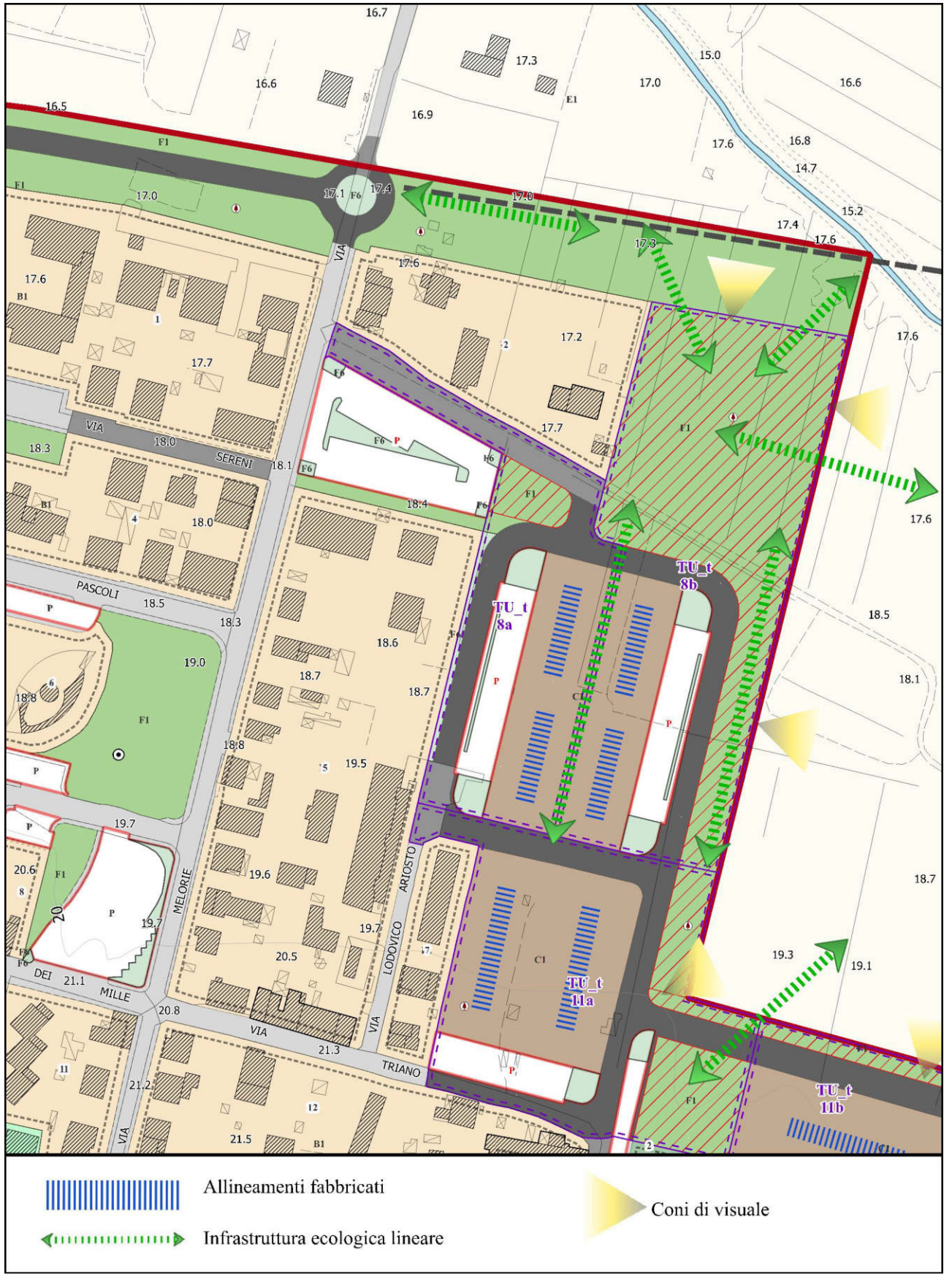
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t9



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato posto fra Casine -Spinelli e Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.006 mq

S.F.: 6.106 mq

D.T.: 3.900 mq di cui:

- 1.306 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.594 mq destinati alla realizzazione della viabilità di cui 1.584 mq da adeguare.

I.T.: 0,18mq/mq

S.E.: 1.801 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttive di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà garantire una connessione con le aree verdi poste a nord-est del comparto attraverso varchi fra i nuovi edifici previsti così da collegare gli spazi verdi con il territorio rurale posto ad ovest del comparto così come prefigurato dallo schema metaprogettuale allegato

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace piantumazione di connessione tra le aree verdi interne e quelle esterne poste ad est.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrukturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PAC dell'area d'intervento dovrà rafforzare la connettività ecologica tra le aree verdi interne al comparto e l'area centrale posta fra Perignano e Casine e Spinelli così come prefigurato dallo schema metaprogettuale allegato.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle **"opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d),

e) ed f).

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

nello specifico si dovranno seguire gli allineamenti prefigurati nello schema metaprogettuale allegato così da creare un tessuto compatto e omogeneo.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché le aree destinate alla residenza condividano gli spazi con il tessuto esistente e siano occasioni essi stessi di qualità e ammodernamento dell'area.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a parcheggio anche con elementi di arredo urbano verde sì da far assumere a tale area anche il ruolo di centralità urbana per tutto l'insediamento in questa parte.

f) 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)

nello specifico arricchire il comparto nelle sue parti perimetrali con barriere verdi così da creare anche migliori connessioni con il macro-comparto verde ad est e con le aree agricole non lontane ad ovest.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

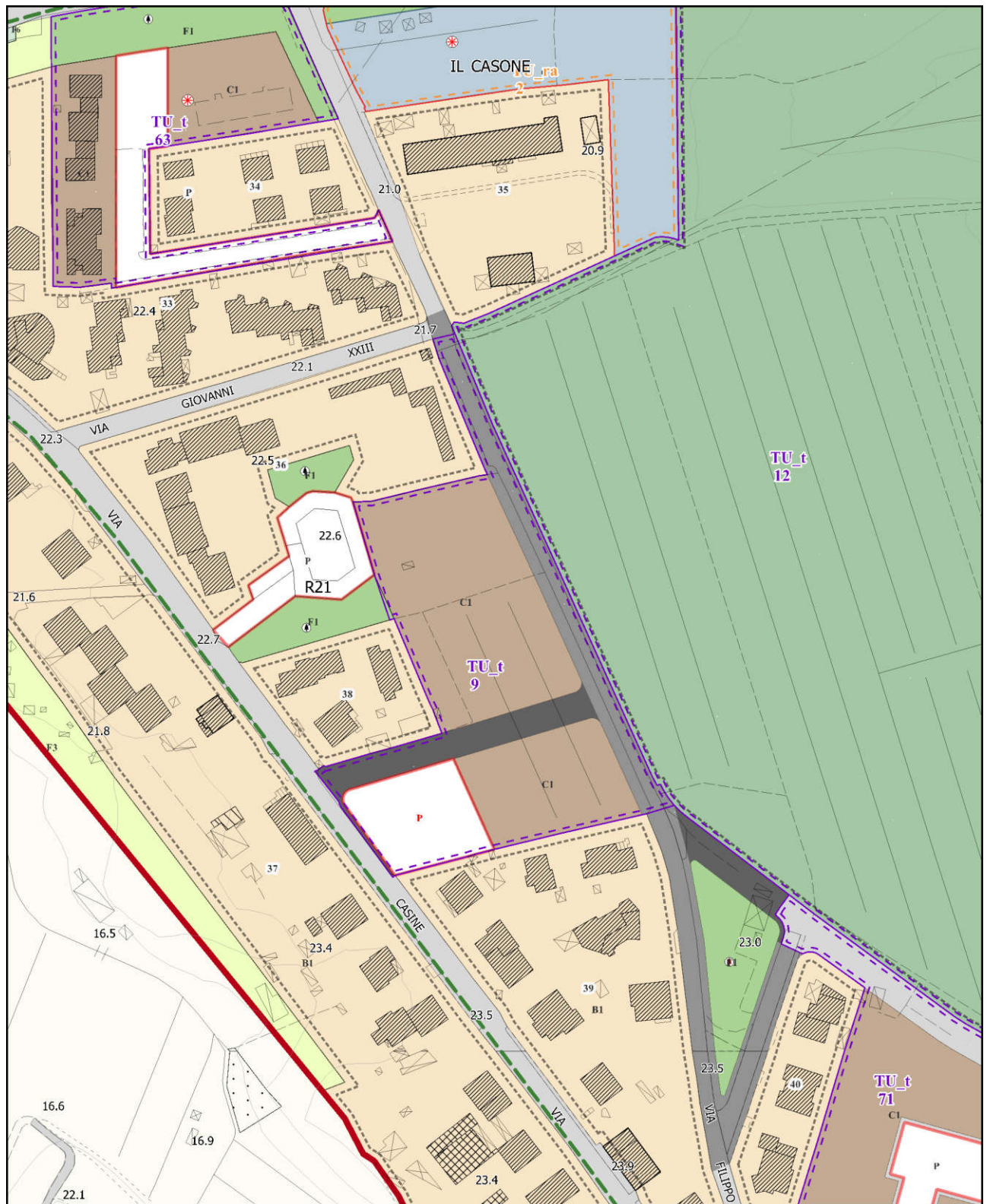
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

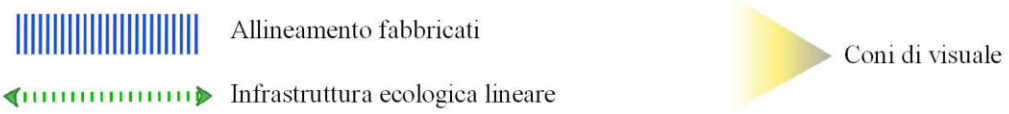
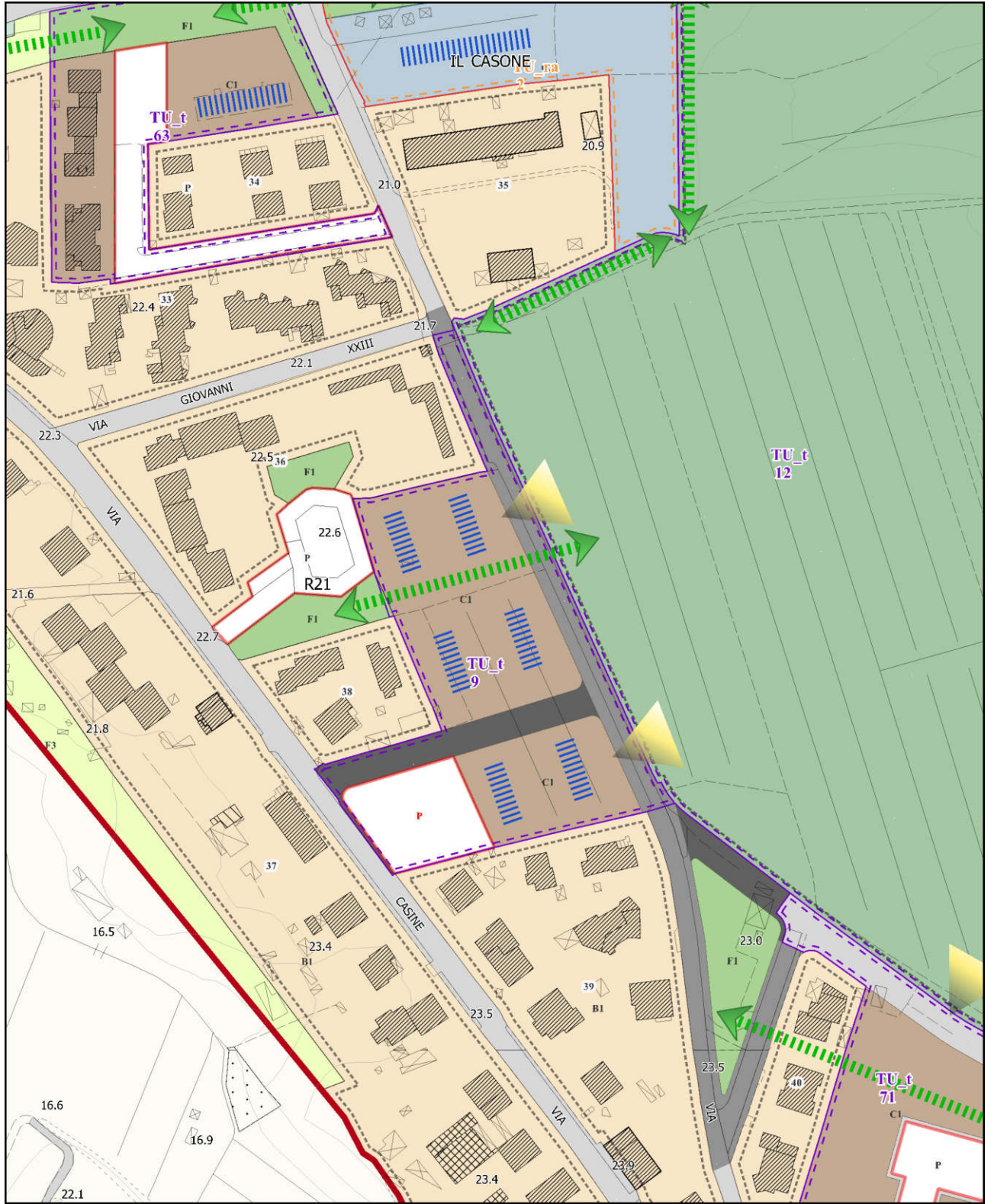
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

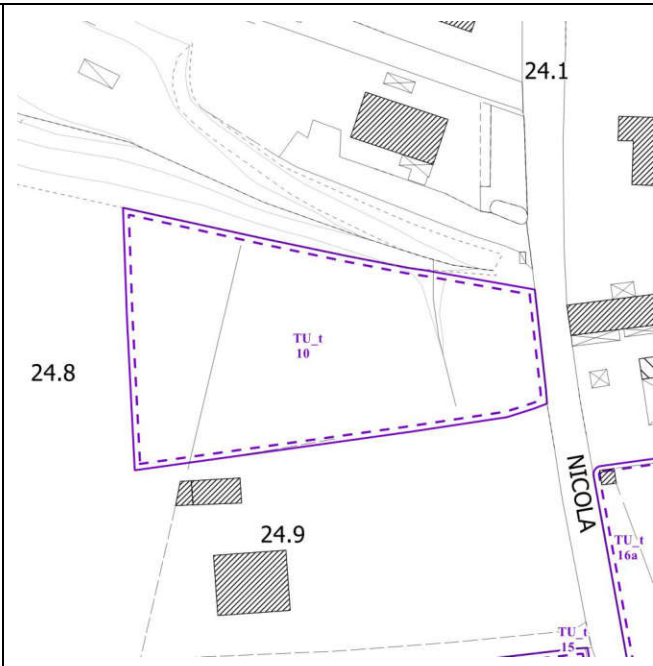
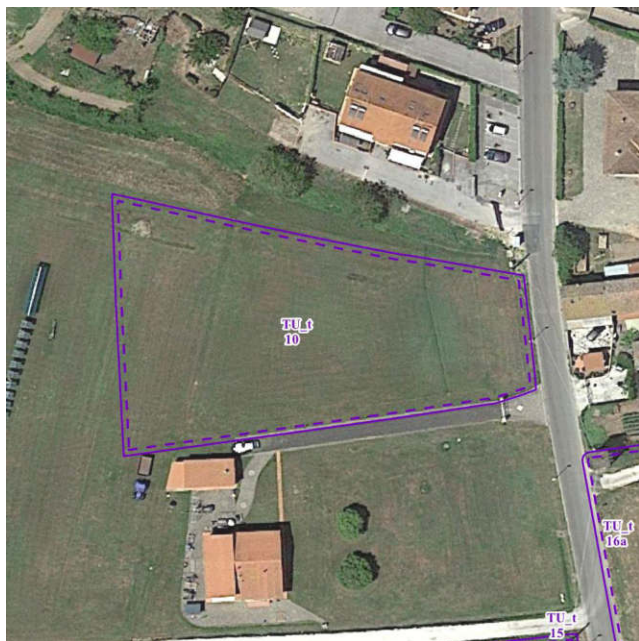
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t10



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato di Casine -Spinelli, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.565mq

S.F.: 2.089mq

D.T.: 476 mq

I.T.: 0,24 mq/mq

S.E.: 627 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il PUC dovrà garantire le connessioni ecologiche con il territorio agricolo posto ad ovest del comparto.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario lungo strada sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PUC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire una soluzione insediativa aperta verso il parcheggio pubblico garantendo al tempo stesso varchi di connessione con il territorio rurale stesso attraverso conie di visuale.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PUC dell'area d'intervento dovrà introdurre una barriera verde sul limite nord ed ovest del comparto che coincide con il limite urbano dell'insediamento al fine di mantenere e favorire la ricostituzione di elementi di connettività ecologica fra insediamento urbano e aree agricole al contorno così come prefigurato nello schema metaprogettuale.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **"obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi c), d), e) ed f).

c) 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

nello specifico creare camminamenti e corridoi verdi anche privati con barriere verdi come prefigurato nello schema metaprogettuale che siano in continuità al territorio rurale, ma che allo stesso tempo siano elementi di delimitazione del territorio urbanizzato.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

nello specifico il PUC dovrà definire una cortina edilizia sia verso lo spazio agricolo che verso lo spazio pubblico della strada e del parcheggio sì da dare continuità all'edificato esistente.

e) 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

nello specifico creare uno spazio aperto nella corte creata dagli edifici, che si relazioni con l'area aperta del parcheggio pubblico sia in stretta relazione e connessione con il territorio rurale.

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

nello specifico dotare il comparto di un'area destinata a parcheggio pubblico sul fronte stradale dotato di elementi di arredo che funga anche da piccola centralità urbana dell'insediamento organizzato lungo strada così come prefigurato dal disegno urbano del PO.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

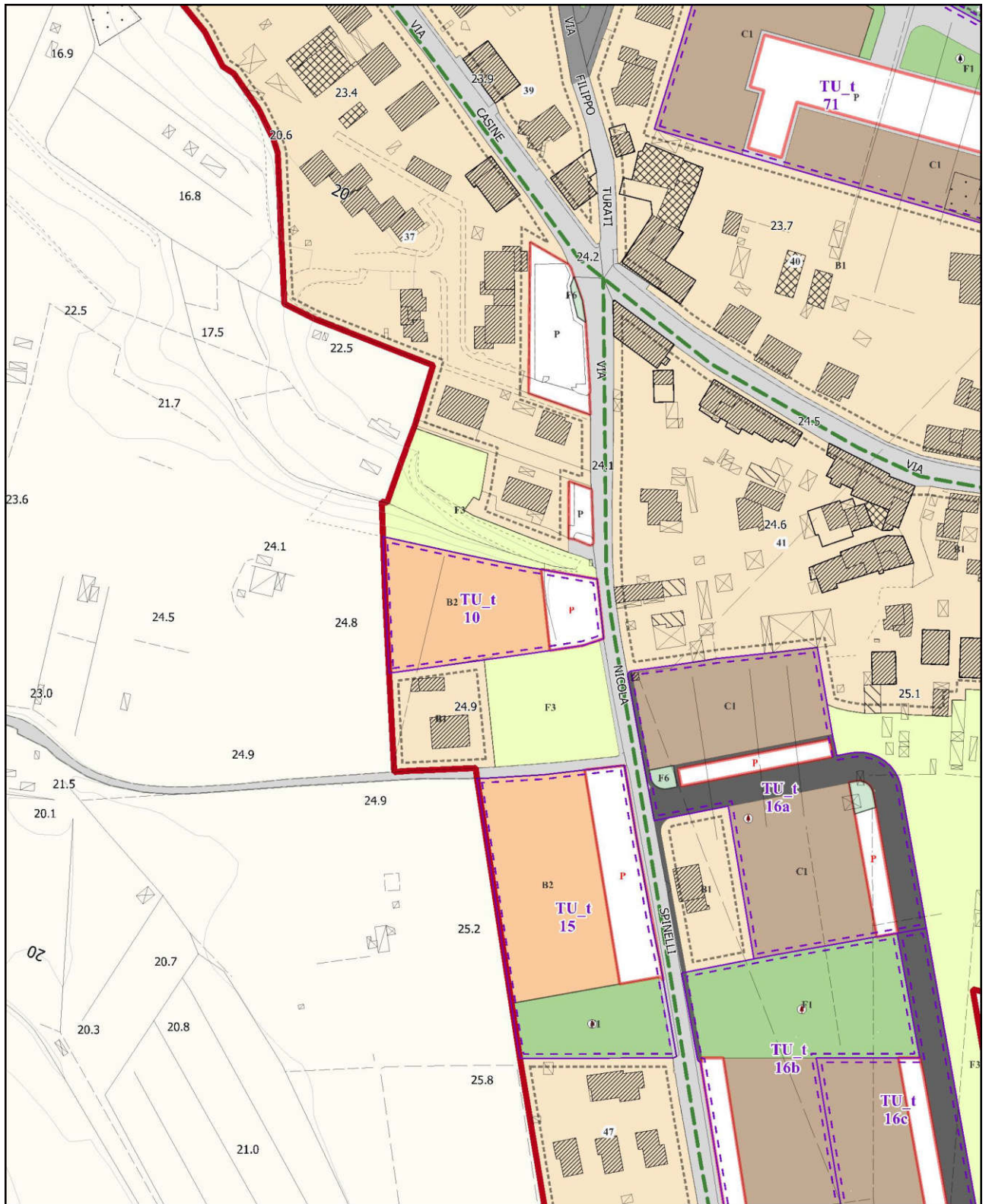
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

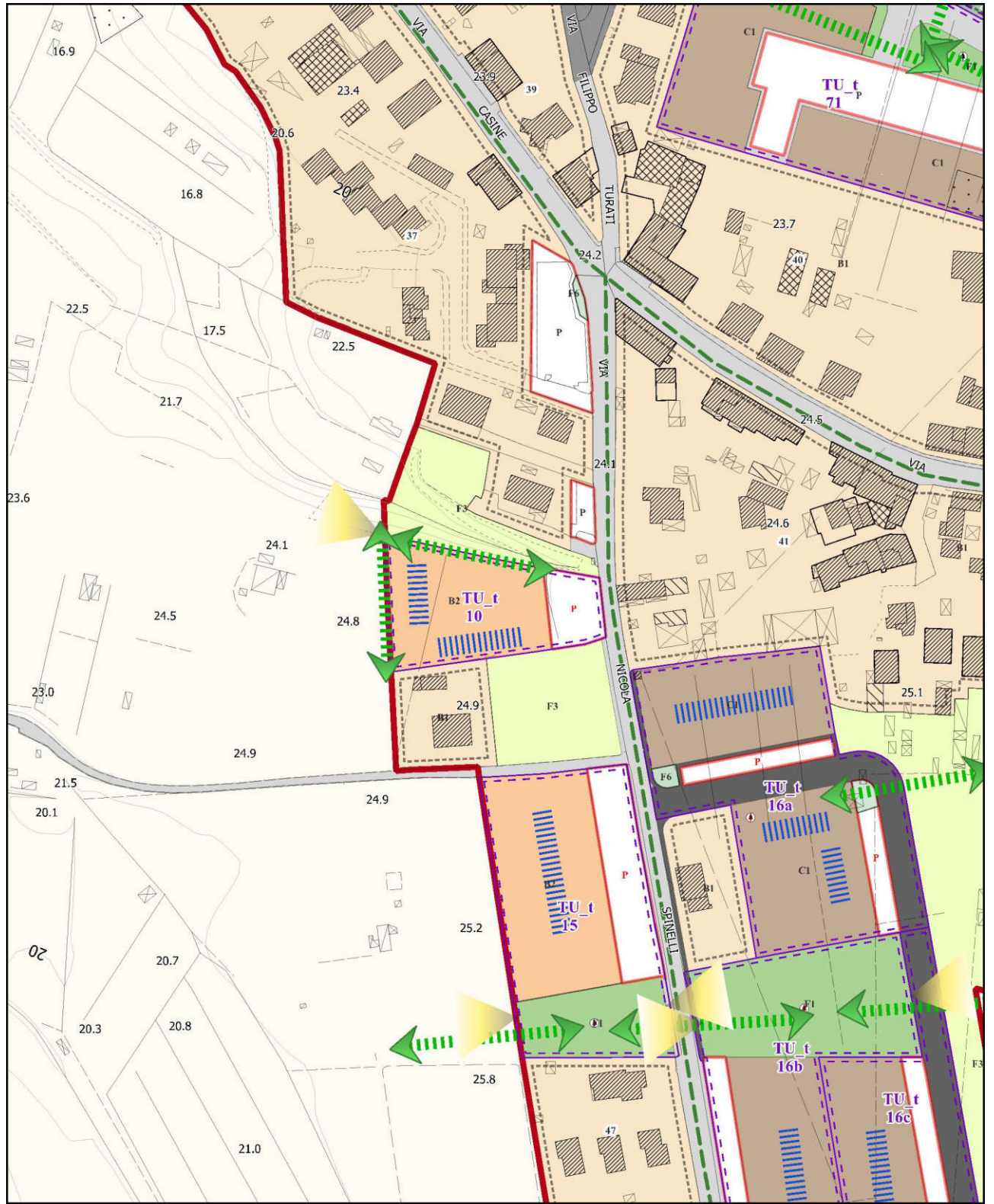
Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

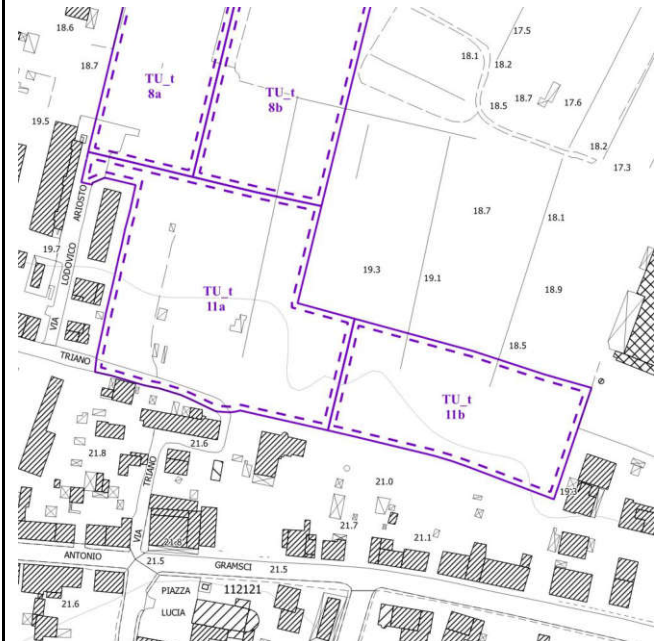
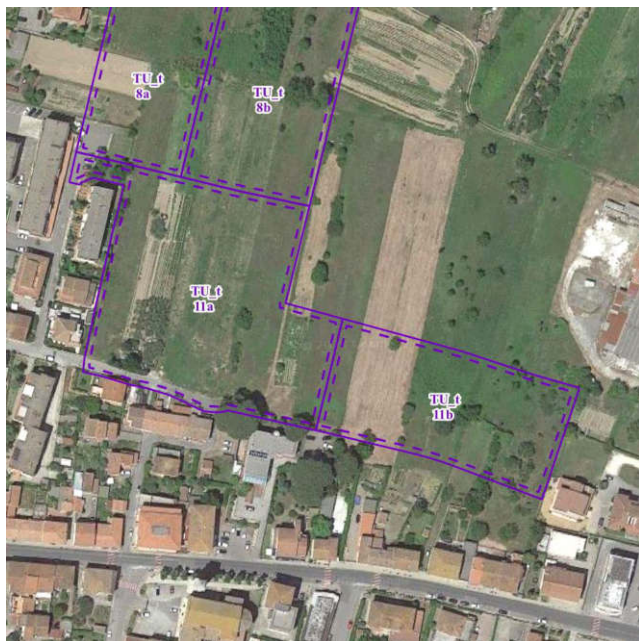


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t11



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come la naturale continuazione dell'abitato di Perignano, lato Nordest, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014, così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 16.270 mq

S.F.: 8.015 mq

D.T.: 8.255mq di cui:

- 1.058 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 900 mq destinati alla realizzazione di aree verdi da cedere;
- 4.209 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,21mq/mq

S.E.: 3.417 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3.

NP TU_t11a

S.T.: 10.462mq

S.F.: 4.295mq

D.T.: 6.167 mq di cui:

- 1.058 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 900 mq destinati alla realizzazione di aree verdi da cedere;
- 4.209 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,21mq/mq

S.E.: 2.197mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t11b

S.T.: 5.964mq

S.F.: 3.716mq

D.T.: 2.248 mq i cui:

- 728 mq destinati ad aree a verde pubblico da cedere;
- 1.520 destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,21mq/mq

S.E.: 1.252 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli **obbiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste all'interno del comparto, in connessione con le aree verdi al limite nord del comparto, al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento compreso i nuovi interventi previsti a nord del comparto, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromi, nel rispetto del contesto, ma anche in relazione al territorio rurale prossimo.

1.4 –omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e dall'altro garantire una efficace piantumazione delle parti che prospettano con le aree agricole al contorno.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PAC dell'area d'intervento dovrà introdurre una barriera verde sul limite urbano nord del comparto che coincide con il limite urbano dell'insediamento al fine di mantenere e favorire la ricostituzione di elementi di connettività ecologica fra insediamento urbano e aree agricole al contorno.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obbiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi a), b), e c).

- a) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

nello specifico il PAC dovrà, nel rispetto delle linee prefigurate dal PO, garantire la funzionalità degli spazi pubblici previsti (strade, parcheggi, verde) e mantenere il carattere di connettivo con gli altri spazi pubblici già realizzati nelle precedenti fasi di pianificazione.

- b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico:

nello specifico il PAC nel rispetto delle linee prefigurate dal PO dovrà far sì che l'attuazione degli interventi previsti assieme a quelli limitrofi possano conferire a tutto l'insediamento una migliore qualità urbana, costituendo come centralità le nuove aree verdi.

- c) Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto:

nello specifico i fronti retrostanti del nuovo edificato che prospettano verso la campagna esterna a nord e ad ovest dovranno essere curati dal punto di vista e vegetazionale in modo da mantenere un collegamento visivo e ecologicamente efficace con il territorio rurale, lasciando altresì negli spazi pubblici o accessibili al pubblico varco e connessioni visive verso la campagna.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t11a

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

Area di trasformazione TU_t11b

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

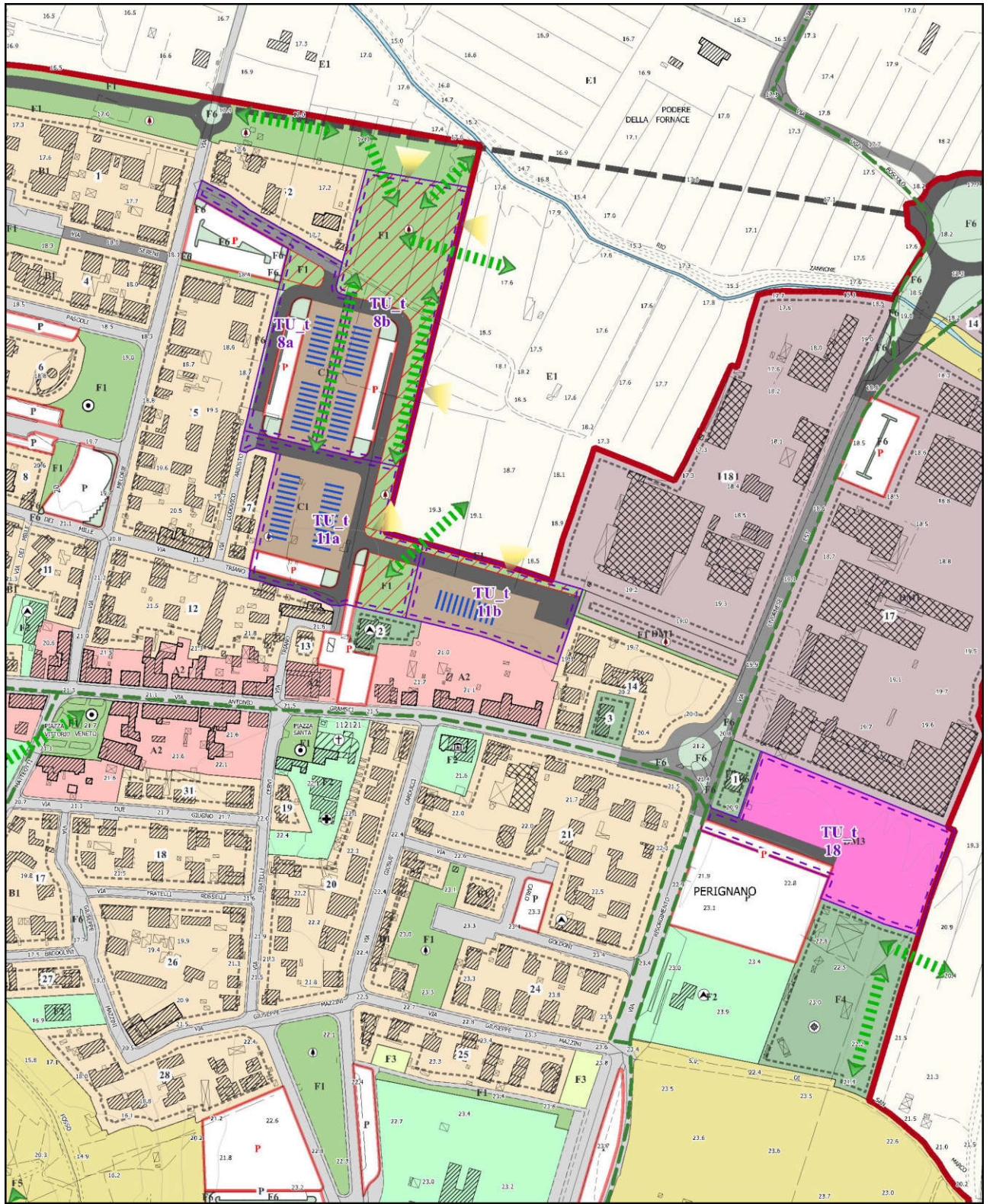
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

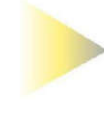
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

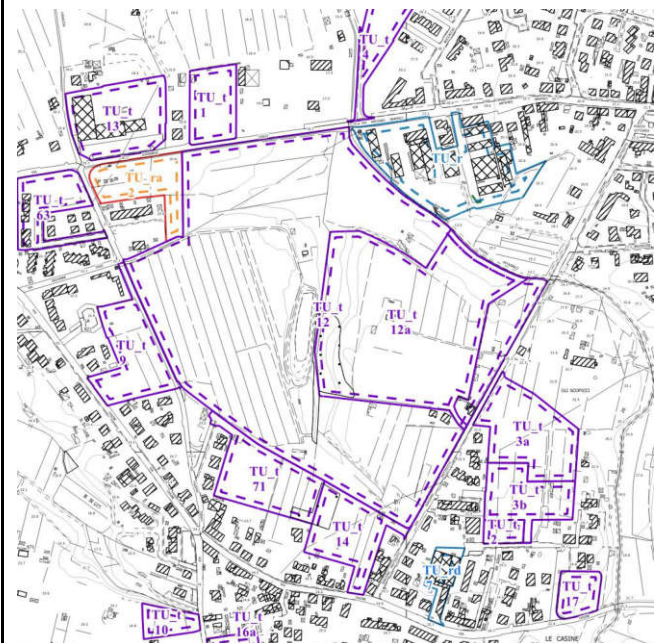
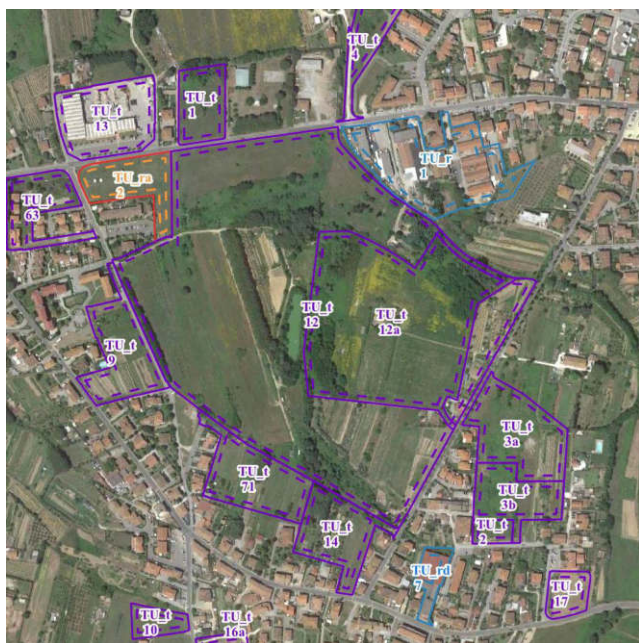


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t12



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come un grande polmone verde all'interno del territorio urbanizzato destinato ad attività agricole periurbane e, ricreative con l'esclusione di residenziali e tale da costituire un connettivo verde con una forte caratterizzazione ecologica fra l'insediamento di Casine Spinelli e Perignano, così come già previsto nel PS previgente e confermato nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS recentemente approvato e delineato nell'elaborato PG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

e) Direzionale e di servizio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.17 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T - S.F.: 169.228mq

D.T.: le dotazioni territoriali necessarie saranno definite in sede di PAC in base alla tipologia dei servizi proposti

S.E.: considerato il valore ambientale e paesaggistico dell'area, la quantificazione della SE per le funzioni di servizio saranno definite in sede di PAC, in base alle proposte di utilizzo funzionale e nel rispetto di quanto previsto dal PS. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

SE mq. 3.000 (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 1. NP

TU_12a

ST mq. 45.985

SE mq- 1.000 di cui:

mq. 500 per attività di maneggio (box per cavalli, servizi selleria, deposito per fieno e mangimi, servizi igienici e spogliatoi utenti etc.

mq. 500 per villaggio pilota ecosostenibile in strutture in legno per ospitalità utenti e servizi sociali. Sono da escludere strutture autonome tipo bungalow; il villaggio dovrà essere compatto anche se suddiviso in più corpi, comunque da realizzare in materiale leggero da poter rimuovere in caso di cessazione dell'attività; tale villaggio dovrà essere ubicato in prossimità dell'edificio esistente anche in considerazione del fatto che questo potrà ospitare i servizi.

L'edificio esistente può ospitare i servizi generali, veterinari, compreso ristorante e servizi amministrativi e di reception oltre ad alloggi per personale di servizio. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

Nello specifico il PAC dovrà garantire che l'area mantenga il connotato di area verde all'interno del territorio urbanizzato quand'anche parti del comparto possano assolvere anche a funzioni di servizio ricreativo. L'area deve rimanere come fulcro e "nodo principale della rete ecologica".

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Nello specifico, gli interventi edificatori per le funzioni di servizio previste dovranno essere collocati in posizioni prossime agli edifici esistenti ed avere connotati tipologici e di uso di materiali coerenti con il contesto paesaggistico dell'area: dovranno essere privilegiati materiali in legno, vetro, metallo utilizzando anche forme architettoniche contemporanee.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico l'area deve configurarsi come centralità urbana "verde" all'interno del territorio urbanizzato e come tale costituire anche un nodo di connettività delle reti ecologiche della piana da riqualificare.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Campagna urbanizzata per cui, sulla base delle **"opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), c), e d).

a) Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo

Nello specifico il mantenimento di tale area all'interno del territorio urbanizzato ha lo scopo di mantenere una centralità urbana con forti connotati ambientali all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine, Spinelli: tale area si configura pertanto come area verde all'interno del territorio urbanizzato ed eventuali strutture a carattere edilizio per funzioni di servizio devono essere concentrate, evitando processi di dispersione insediativa.

c) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità

Nello specifico l'obiettivo del PS è quello di mantenere questa area all'interno del TU per connotarla come centralità urbana verde e i servizi che potranno essere ospitati all'interno dovranno inserirsi in maniera rispettosa del carattere rurale dell'area.

d) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente

Nello specifico gli eventuali interventi di trasformazione per servizi dovranno essere connotati da forti elementi di sostenibilità ambientale sia in termini di forme che di materiali utilizzati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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).

L'area interferisce con il Rio Petagnoli (codice BV11019) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive dell'art.3 della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno della fascia di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Rio Petagnoli, inottemperanza dell'art.3 comma 1 della

L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018. Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque.

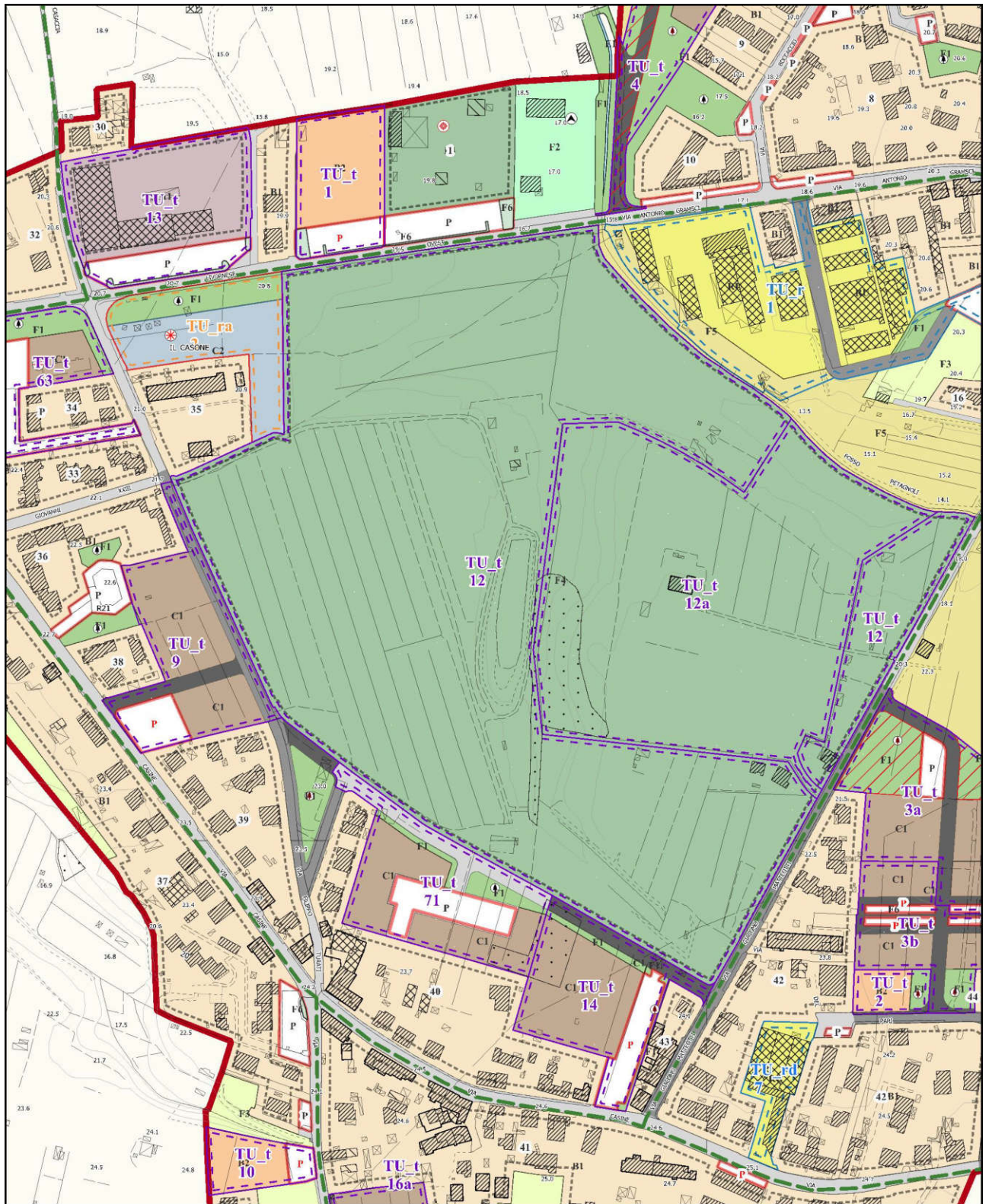
In particolare, qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle aree adiacenti al Rio Petagnoli il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

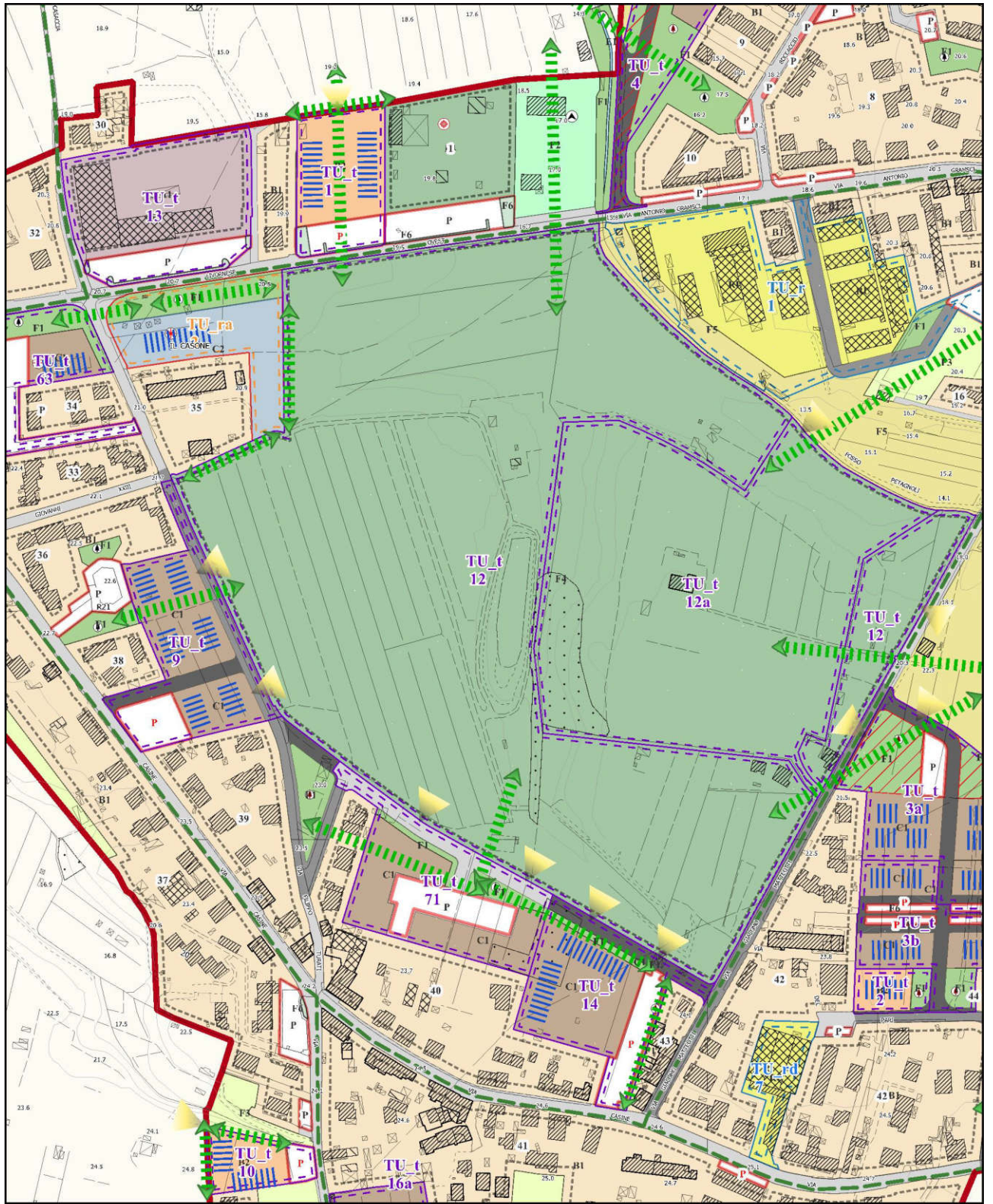
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

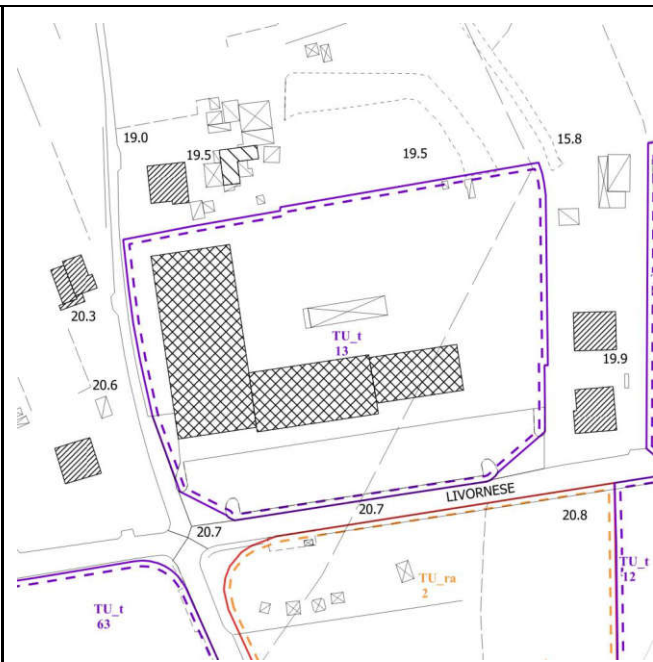


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t13



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale. Il comparto, con funzioni commerciali ed artigianali è stato edificato in base ai precedenti strumenti di pianificazione urbanistica. L'obiettivo della presente scheda norma è quello di prefigurare, nel caso di dismissione delle attuali funzioni, funzioni di tipo residenziale in linea con gli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

- a) Residenziale
- c) Commerciale al dettaglio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 11.648 mq

S.F.: 9.402 mq

D.T.: 2.246 destinati alla realizzazione di parcheggio pubblico.

I.T.: 0,27 mq/mq

S.E.: 3176 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Nel caso di cessazione dell'attività commerciale ed artigianale Piano di Recupero (PR) - art. 11.4 della NTA. Il piano di Recupero dovrà essere finalizzato all'inserimento dell'attuale area di funzioni a prevalente carattere residenziale. Sono vietati interventi tesi al frazionamento dell'attuale manufatto per funzioni di tipo artigianale e commerciale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odari a riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico, in caso di ristrutturazione urbanistica, il PR dovrà mantenere connessioni visuali con il territorio rurale a nord del comparto e mantenere una continuità urbanistica con l'insediamento consolidato adiacente.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico, in caso di ristrutturazione urbanistica, a seguito della cessazione delle attuali attività, la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione, in modo da ottenere un risultato unitario sia di materiali che di cromie. Inoltre dal punto di vista funzionale si dovranno inserire destinazioni d'uso a prevalente carattere residenziale compatibili con i tessuti urbani esistenti.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico, in caso di ristrutturazione urbanistica, l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della

presente Scheda Norma devono perseguire **gli “obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico, il PR dovrà, nel caso di ristrutturazione urbanistica, prevedere una progettazione unitaria di tutto il comparto mantenendo il parcheggio pubblico antistante

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico il PR dovrà, in caso di ristrutturazione urbanistica, organizzare l'area coerente con i tessuti residenziali della zona eliminando un manufatto, che seppur idoneo per le funzioni che svolge attualmente, in realtà non si presta per ospitare funzioni di tipo residenziale tipiche degli insediamenti i vicini.

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

nello specifico in caso di ristrutturazione urbanistica l'area a parcheggio antistante, opportunamente arredata, dovrà svolgere anche le funzioni di piccola centralità urbana e al tempo stesso all'interno dell'area dovranno essere recuperati spazi di verde pubblico con o pubblico qualora l'area a parcheggio.

f) 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)

nello specifico in caso di ristrutturazione urbanistica l'area dovrà essere dotata di barriere verdi, in particolare si dovranno creare elementi di connessione ecologica fra l'area verde posta a sud al di là della strada e il territorio rurale posto a nord del comparto.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa); Classe I2 (pericolosità media); Classe I3 (pericolosità media, *alluvioni poco 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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

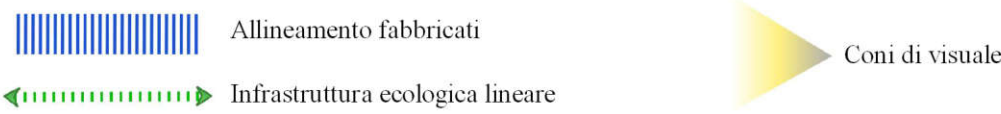
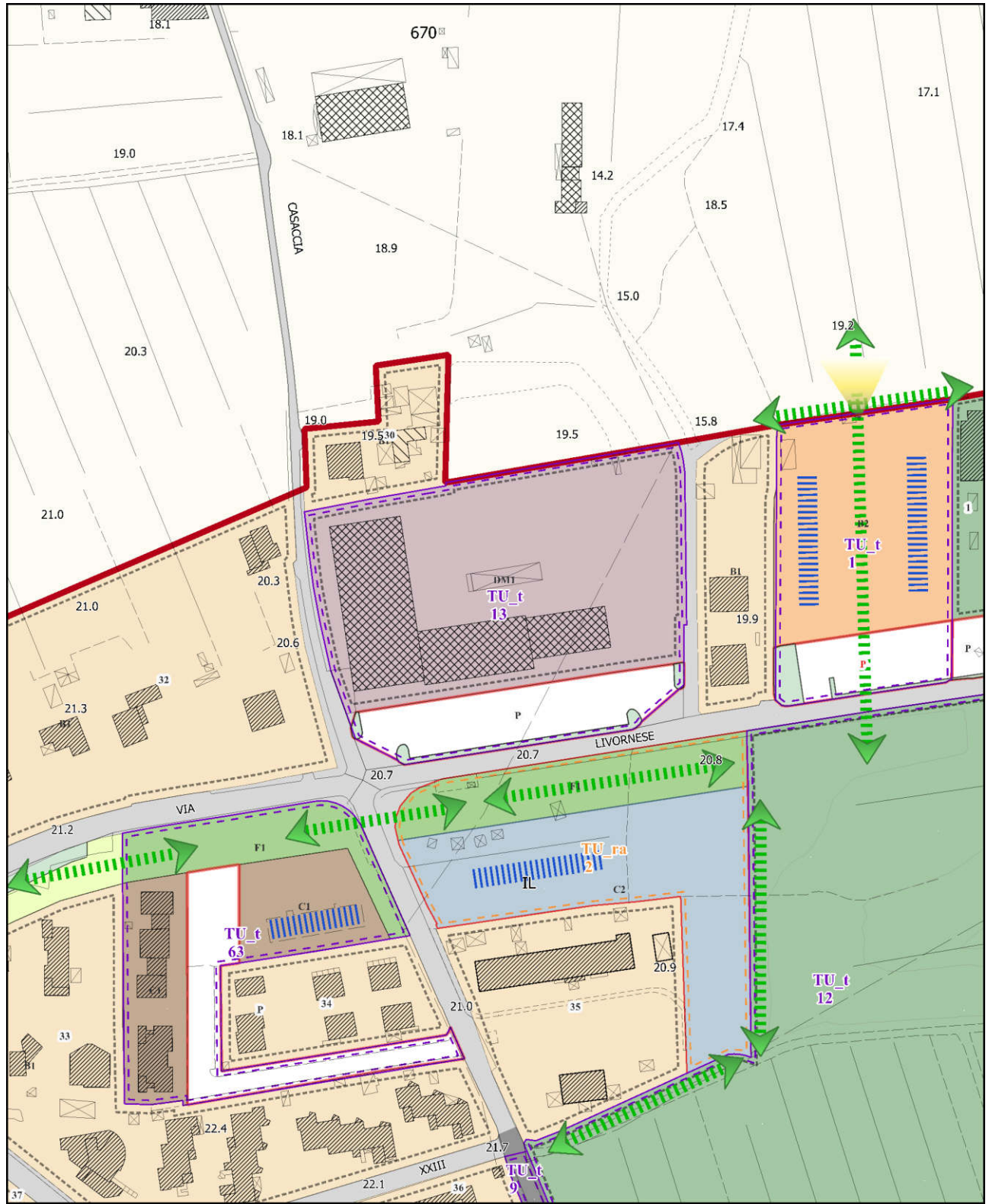
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);

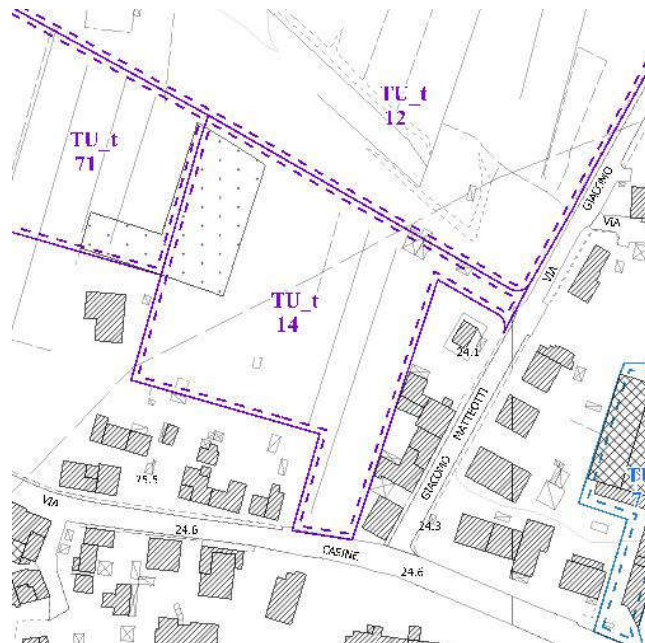
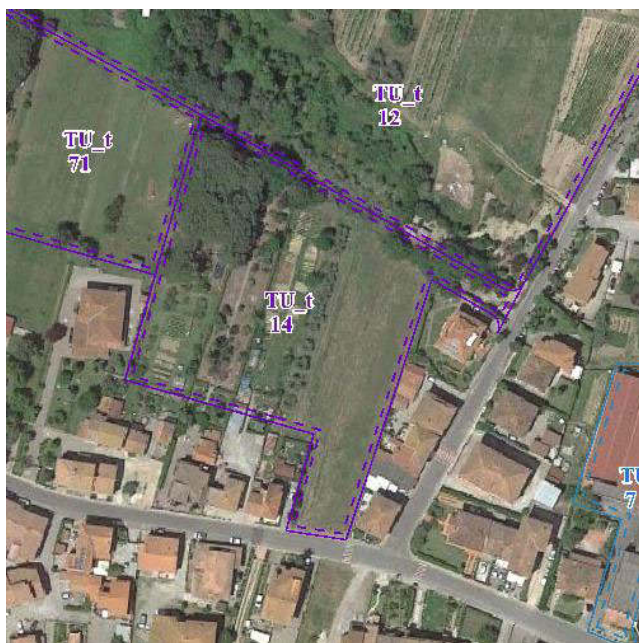
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3, limitate e marginali rispetto al lotto in esame) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41. Considerata la Magnitudo idraulica moderata, gli interventi di trasformazione potranno essere realizzati a condizione 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).

Qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato convogliando le acque verso l'impluvio naturale adiacente, valutando gli incrementi del picco di piena a

SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU_t14



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato posto fra Casine -Spinelli e Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.110mq

S.F.: 5.537 mq.

D.T.: 3.573 mq. di cui:

- 1.690 mq. destinati alla realizzazione di parcheggio pubblico;
- 657 mq. destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 1.226 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,19mq/mq

S.E.: 1.730 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà introdurre elementi vegetazionali lineari lungo il parcheggio pubblico e puntuali all'interno delle aree private al fine di mantenere e di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e l'area verde centrale posta fra Casine-Spinelli e Perignano e la campagna esterna posta a sudovest. Nella parte interna del comparto a confine con la fascia verde F1 posta lungo strada dovrà essere lasciato uno spazio da destinare a verde privato in modo da lasciare varchi di connessione con l'area verde centrale posta a nord oltre la strada.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento; cercando di mantenere una logica compositiva in linea con gli interventi già attuati, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC dovrà attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà ridefinire il margine urbano con la nuova viabilità secondo quanto già definito dal disegno urbano del PO, garantire per la parte edificata una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e garantire una efficace piantumazione delle parti perimetrali.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico garantire una adeguata piantumazione delle parti perimetrali e lungo il parcheggio pubblico in modo da ricostituire elementi di connessione ecologica con l'area verde centrale di cui al comparto TU_t12.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle **"opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, **gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.**

27.2.2. e in particolare ai commi c), d), e) ed f).

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

nello specifico i nuovi edifici rivolti verso la nuova viabilità devono creare una cortina edilizia al fine di favorire una unitarietà prospettica lungo la nuova strada e verso il comparto verde a nord.

e) 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

nello specifico mantenere spazi interni a corte sì da creare continuità fra questi e il parcheggio pubblico di nuovo impianto e fra questi e il territorio aperto.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

nello specifico utilizzare le aree più vicine al parcheggio pubblico e i piani terra rivolti verso la nuova strada per dotare il comparto di servizi utili a tutto l'insediamento al fine di favorire destinazioni d'uso non mono funzionali.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

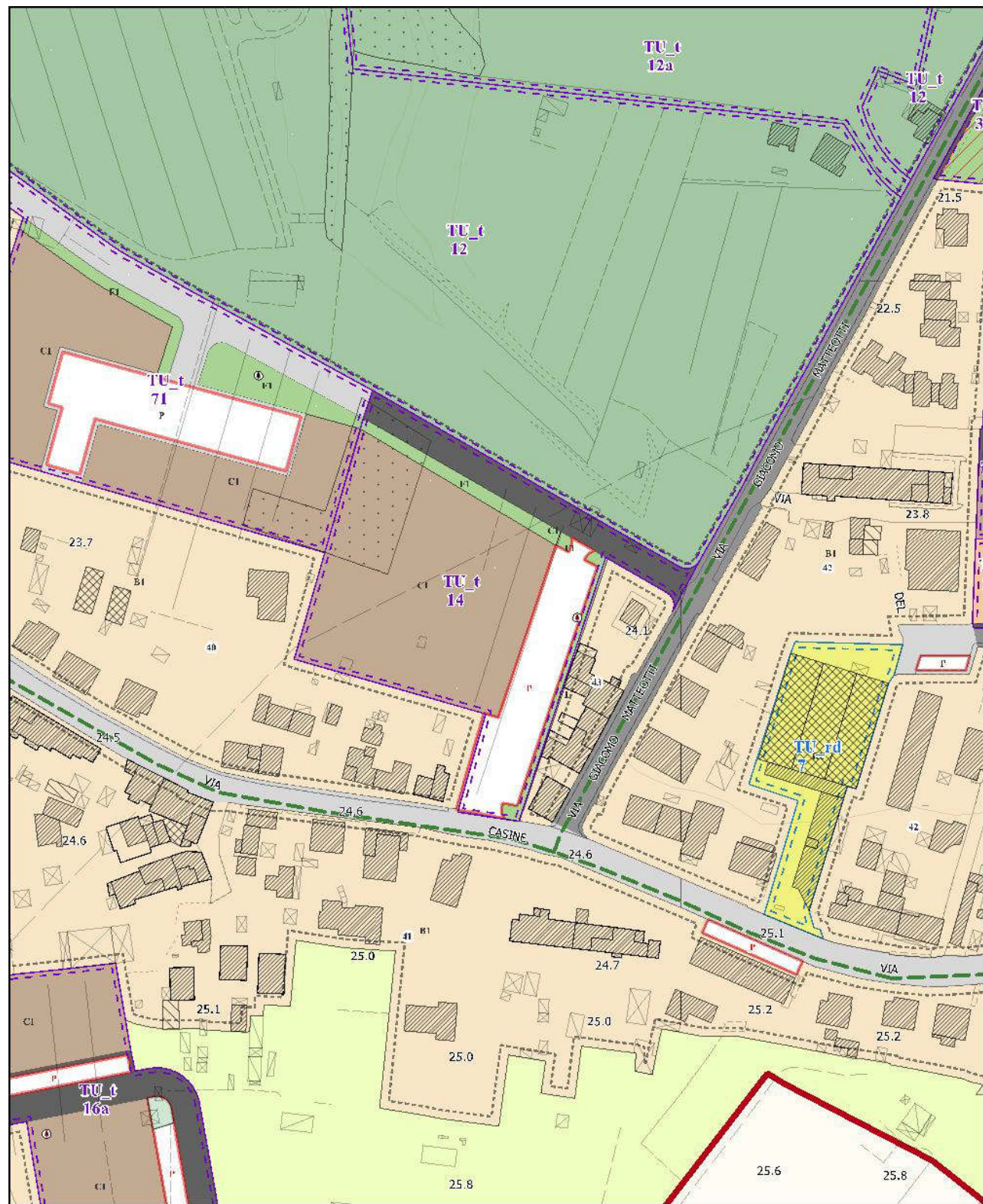
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari

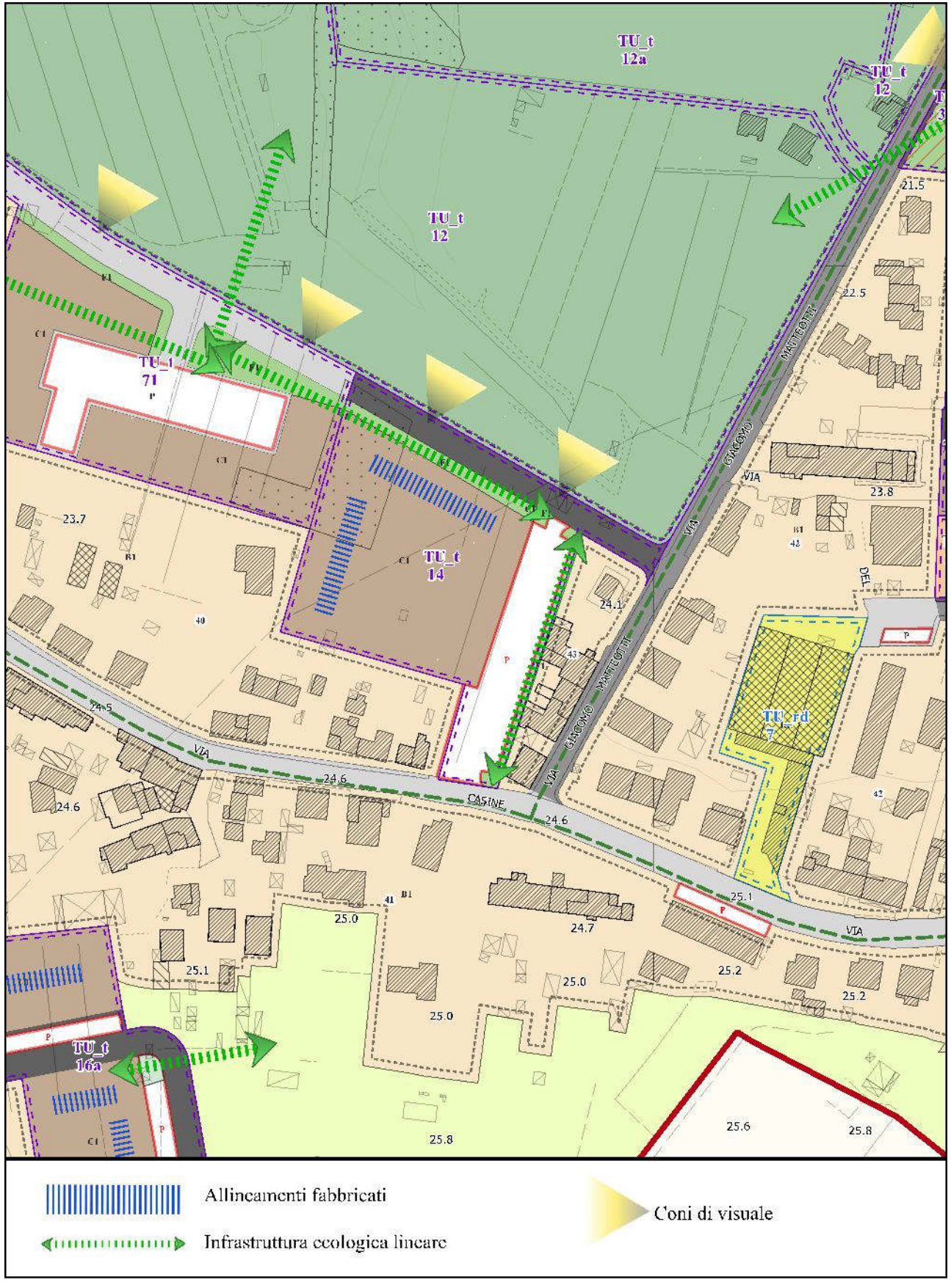
limitazioni;

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

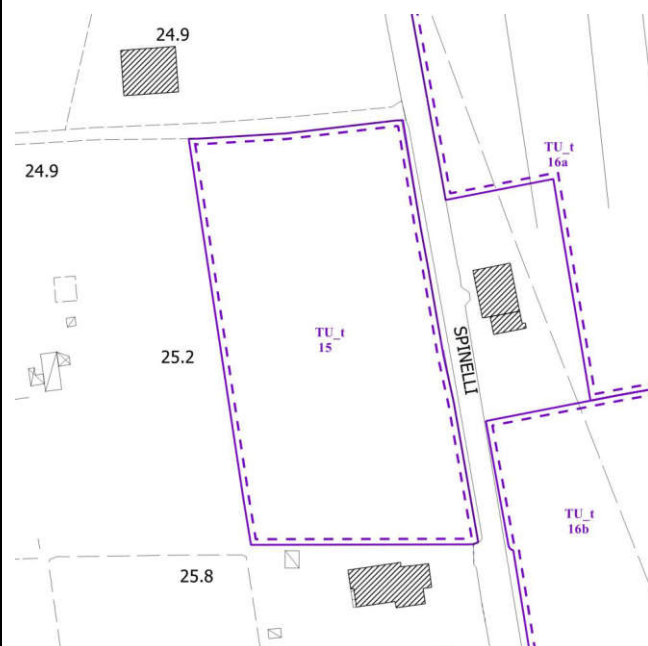
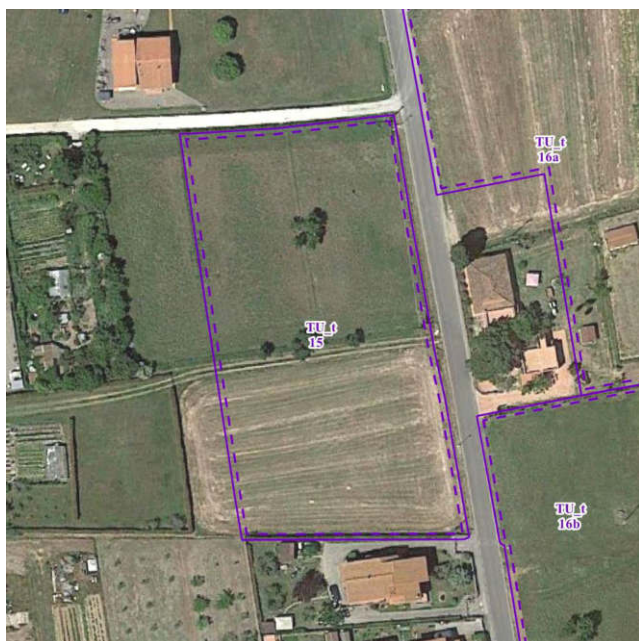
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU_t15



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato di Casine -Spinelli, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 5.284mq

S.F.: 2.916 mq

D.T.: 2.368 mq di cui:

- 1.250 destinate alla realizzazione di aree verdi pubbliche;
- 1.075 mq destinate alla realizzazione di aree per parcheggi pubblici.

I.T.: 0,17mq/mq

S.E.: 900 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il PUC dovrà mantenere le aree verdi poste al contorno sud al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna ad ovest, garantendo anche le prospettive tra gli spazi a verde dei comparti adiacenti così da creare un cono visuale continuo e conseguente un corridoio ecologico, che attraversi il territorio urbanizzato fino a raggiungere il territorio aperto.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace sistemazione a verde nella parte sud, soprattutto nella parte che prospetta con le aree agricole limitrofe.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi

secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

Nello specifico è fondamentale la creazione del polmone di verde pubblico previsto a sud che può svolgere una importante funzione sia di carattere pubblico che di connessione ecologica fra insediamenti e campagna oltre a favorire la percezione pubblica del paesaggio rurale a sud

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi c), d), e) ed f).

- c) 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

nello specifico valorizzare lo spazio a sud del comparto, affinché sia un nodo importante e finale del corridoio ecologico strettamente connesso con il territorio aperto.

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

Nello specifico mantenere un allineamento dei fabbricati nord-sud così da creare una cortina che delimiti il territorio urbanizzato da quello rurale, mantenendo però spazi e aperture di connessione con il territorio rurale retrostante.

- e) 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

nello specifico valorizzare e strutturare l'area verde a sud, come area fulcro del comparto, così da accentuare la volontà di costituire un continuum ecologico ed ambientale al comparto connesso con le altre aree verdi o agricole adiacenti.

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

nello specifico lo spazio verde previsto a sud del comparto deve rappresentare oltre che una opportunità ecosistemica anche una importante centralità urbana a servizio di tutto l'insediamento esistente compreso la possibilità di inserire ai piani terra del nuovo edificato eventuali servizi di interesse pubblico e collettivo.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

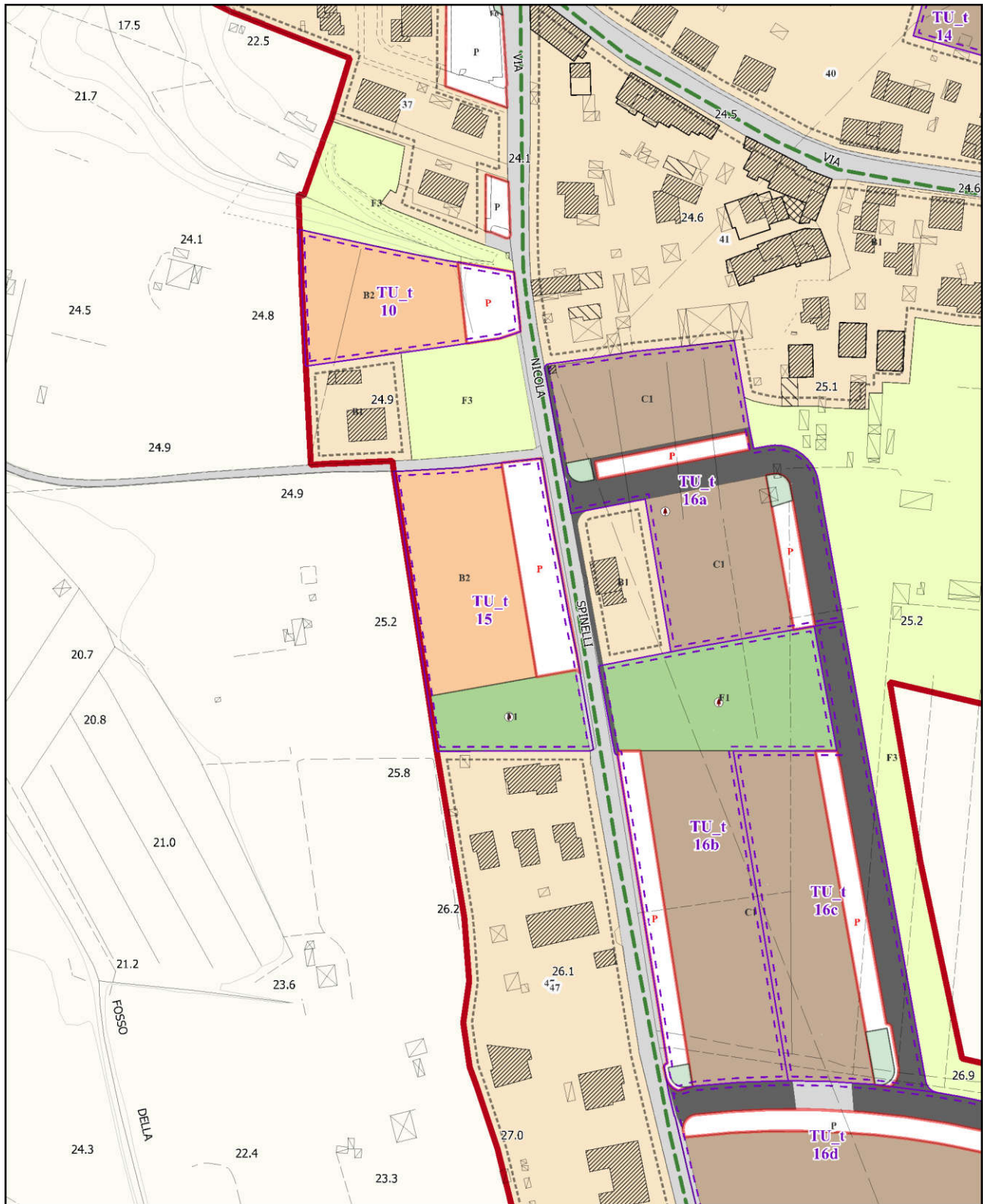
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

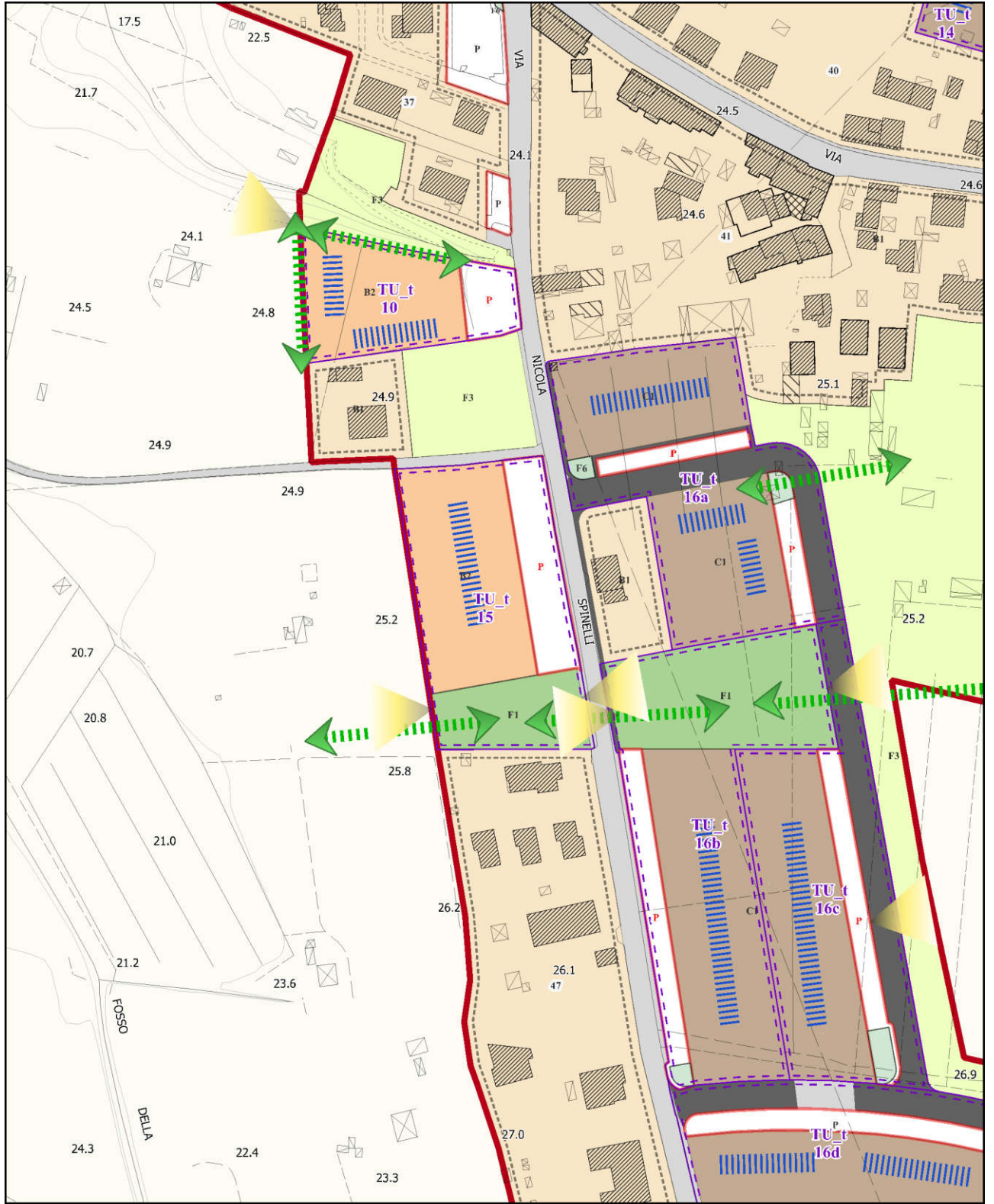
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

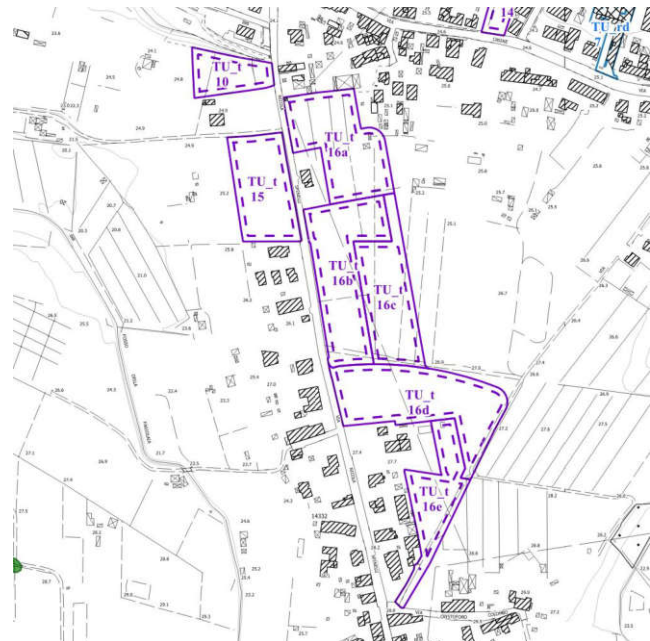
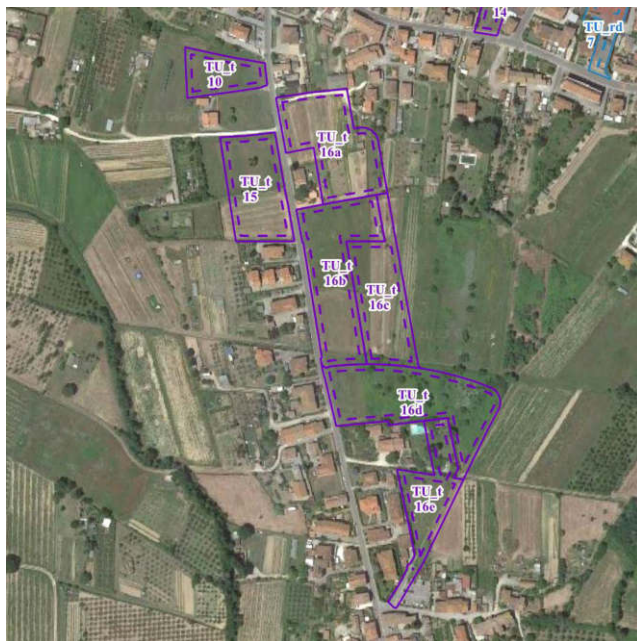


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamento fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t16



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato di Casine -Spinelli, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 33.699mq

S.F.: 18.838mq

D.T.: 14.861 mq di cui:

- 4.099 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 3.631 mq destinati alla realizzazione di aree verdi pubbliche di cui 2.794 da cedere;
- 7.131 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 5391 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t16a

S.T.: 6.816mq

S.F.: 4.492 mq

D.T.: 2.324mq di cui:

- 652 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.672 mq destinati alla realizzazione della viabilità e verde di arredo stradale.

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 1.090 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t16b

S.T.: 7.652mq

S.F.: 3.737 mq

D.T.: 3.915 mq di cui:

- 916 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2794 mq destinati ad aree a verde pubblico da cedere.

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 1.224 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t16c

S.T.: 5.924mq

S.F.: 3.503 mq

D.T.: 2.421 mq di cui:

- 912 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.509 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 948 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t16d

S.T.: 8.763 mq

S.F.: 4.579 mq

D.T.: 4.148 mq di cui:

- 1124 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 566 mq destinati alla realizzazione di aree verdi pubbliche;
- 2.458 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 1.402 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

TU_t16e

S.T.: 4.544mq

S.F.: 2.567 mq

D.T.: 1.977 mq di cui:

- 495 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 271 mq destinati alla realizzazione di aree verdi pubbliche;
- 1.211 mq destinati alla realizzazione della viabilità di cui 474 mq da adeguare.

I.T.: 0,16mq/mq

S.E.: 727 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere una complessa e articolata omogeneità, con un'alternanza tra aree edificate e spazi verdi, lungo tutto l'asse nord-sud, con il quale si verrà a ricostituire un margine strutturato e definito in relazione con il tessuto esistente e consolidato e l'area agricola posta sul lato est.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie. Gli allineamenti dell'edificato prefigurati nello schema metaprogettuale allegato devono consentire a tutto l'insediamento di recuperare una logica insediativa ordinata lungo strada.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti, garantire una efficace piantumazione delle parti a est che prospettano con le aree agricole al contorno e soprattutto dotare l'insediamento di progetto ed esistente di quegli spazi pubblici oggi carenti.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla

base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **"obbiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi c), d), e) ed f).

c) 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

nello specifico progettare i vuoti urbani seguendo gli schemi urbanistici e metaprogettuali valorizzando le aree verdi trasversali come corridoi ecologici di connessione fra campagna e territorio urbanizzato sui lati est ed ovest, attribuendo a tali aree anche il ruolo di varchi e con visuali, inoltre strutturare il limite con il territorio agricolo con barriere verdi in relazione con le aree verdi trasversali.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

nello specifico mantenere allineamenti dei fabbricati come da schemi metaprogettuali allegati così da creare cortine che delimitino il territorio urbanizzato da quello rurale, creando "affacci" ordinati del territorio urbanizzato sul territorio rurale.

e) 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

nello specifico valorizzare e strutturare, soprattutto, le aree verdi interne ai comparti del comparto in quanto risorsa con capacità attrattiva e spazio pubblico per tutto l'insediamento esistente e di progetto.

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

nello specifico utilizzare i piani terra dei fabbricati prospicienti strada o parcheggi pubblici per inserire servizi di interesse pubblico quali nuove centralità urbane a servizio di tutto il quartiere.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t16a

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

Area di trasformazione TU_t16b

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari

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

Area di trasformazione TU_t16c

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

Area di trasformazione TU_t16d

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

Area di trasformazione TU_t16e

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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

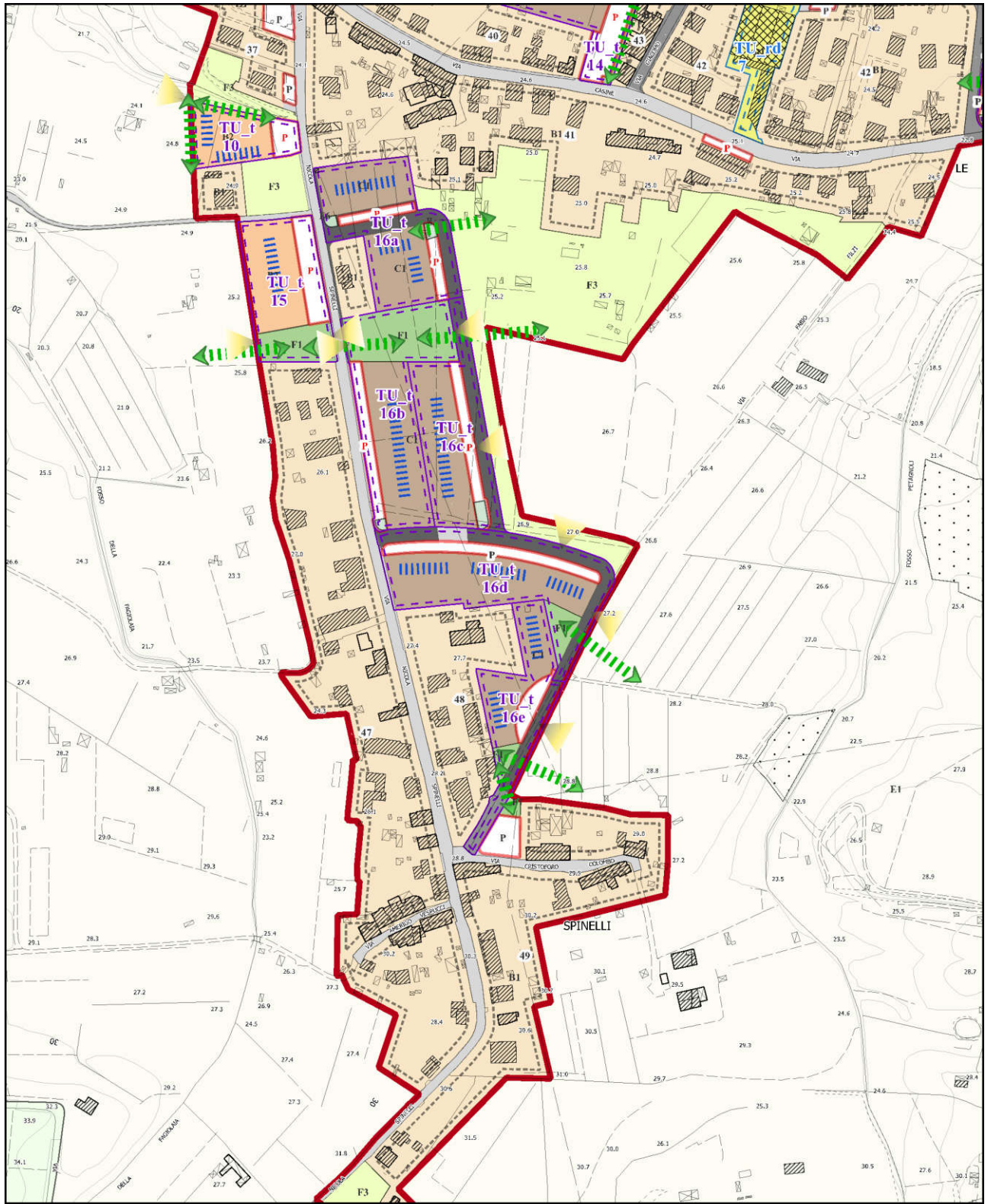
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

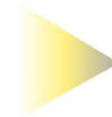
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamento fabbricati

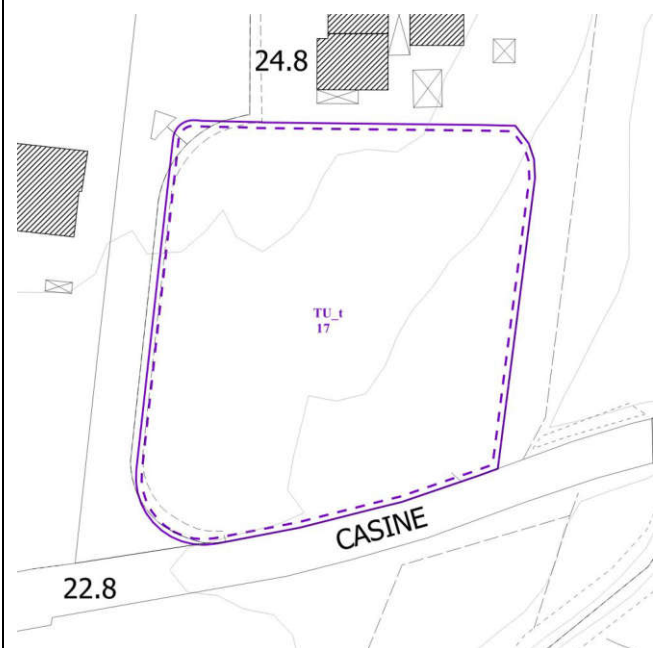


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t17



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato di Casine -Spinelli, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 3.132mq

S.F.: 2.318mq

D.T.: 814 mq di cui:

- 348 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e arredo stradale;
- 466 mq destinati all'adeguamento della viabilità.

I.T.: 0,22 mq/mq

S.E.: 689 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T. A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere un varco tra gli allineamenti dei fabbricati così da mantenere e rafforzare un legame con il territorio rurale, ma anche una visuale prospettica su quest'ultima area.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà dotare l'area di spazi pubblici così come prefigurato dal PO, garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace qualità dei fronti est e sud direttamente connessi con il territorio rurale; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione centrale e trasversale, così da dividere i due allineamenti dei fabbricati e creare una sorta di corridoio ecologico con il territorio agricolo ad est.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente

Scheda Norma devono perseguire gli “**obiettivi specifici**” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico privilegiare un intervento unitario, volto a armonizzare l'area e creare un raccordo con i fabbricati esistenti adiacenti.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché risulti un completamento di un vuoto urbano, cercando di colmare con il suddetto intervento la cortina lungo strada e un nuovo affaccio al territorio rurale.

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

nello specifico organizzare l'area a parcheggio e i fronti su quest'ultima area dotandoli anche di elementi di arredo urbano sì da trasformare tale spazio come piccola centralità urbana.

f) 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)

nello specifico gestire l'area centrale del comparto, come oggetto-filtro con il territorio rurale adiacente, mantenendo, valorizzando e arricchendo lo spazio con una fascia alberata.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvionipoco 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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);

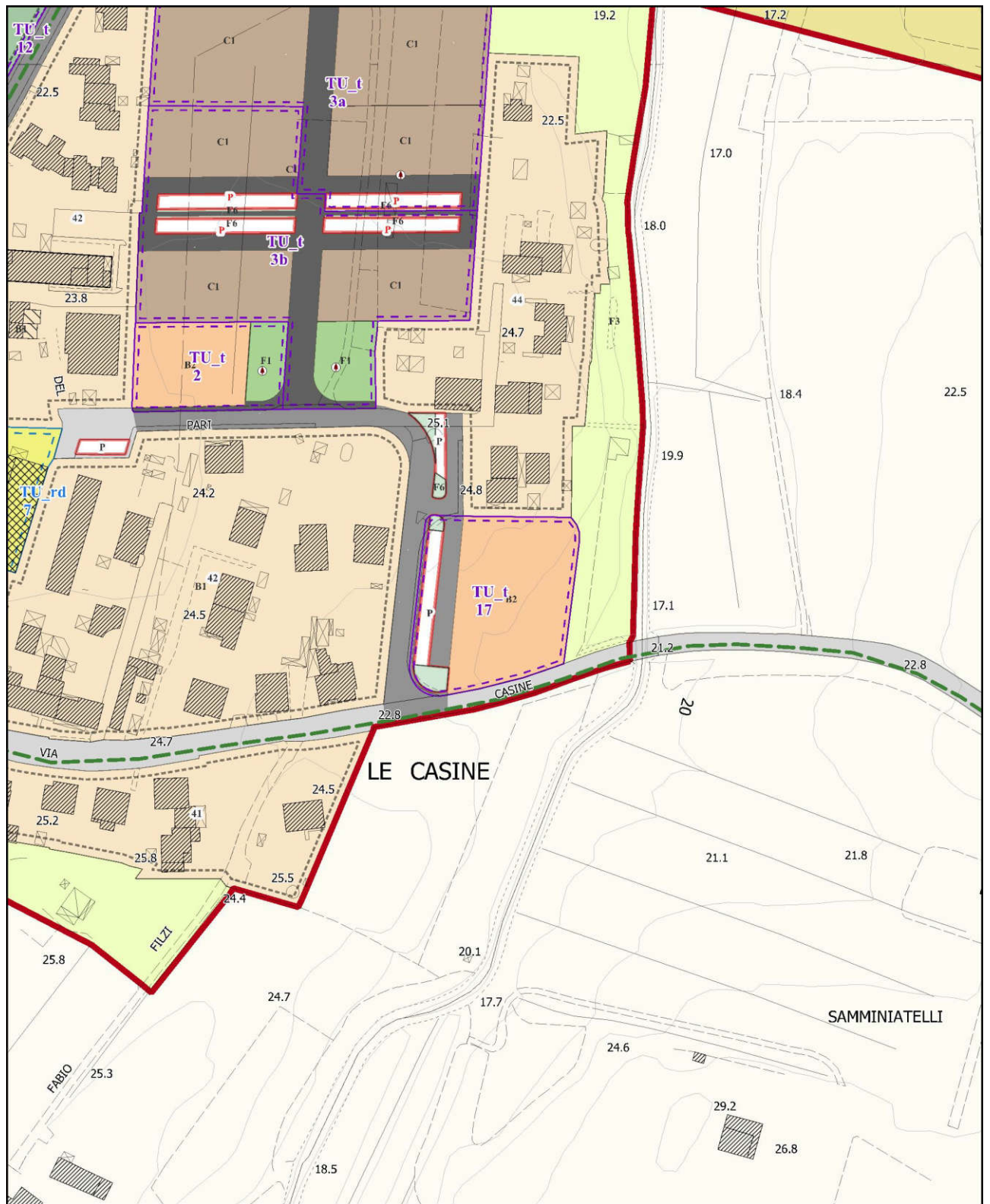
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

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);

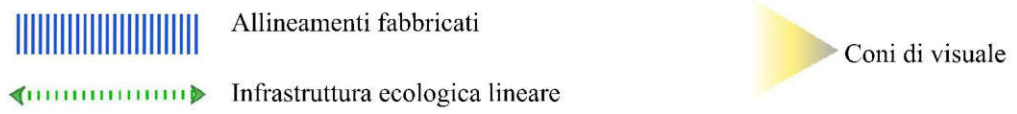
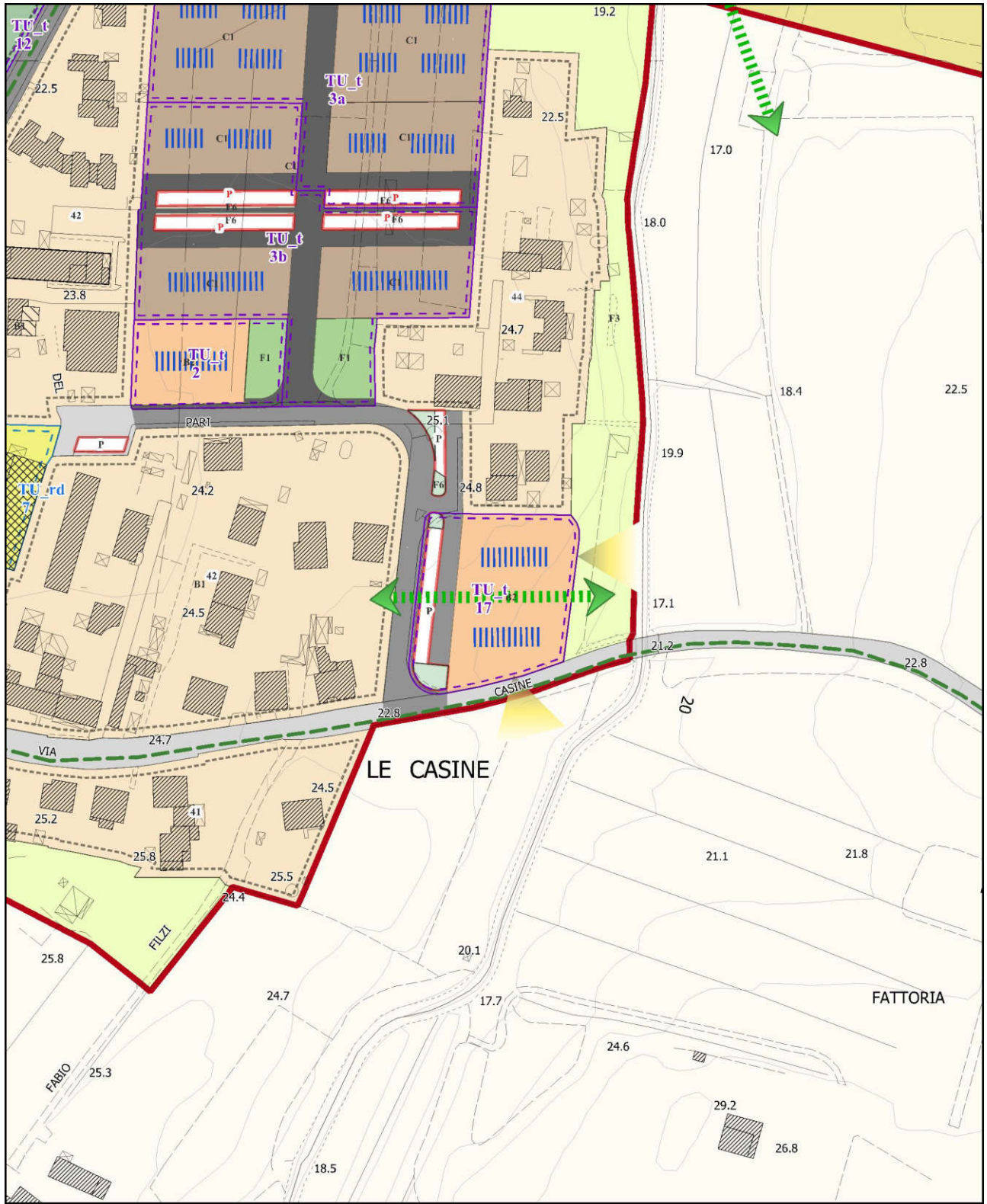
Qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

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

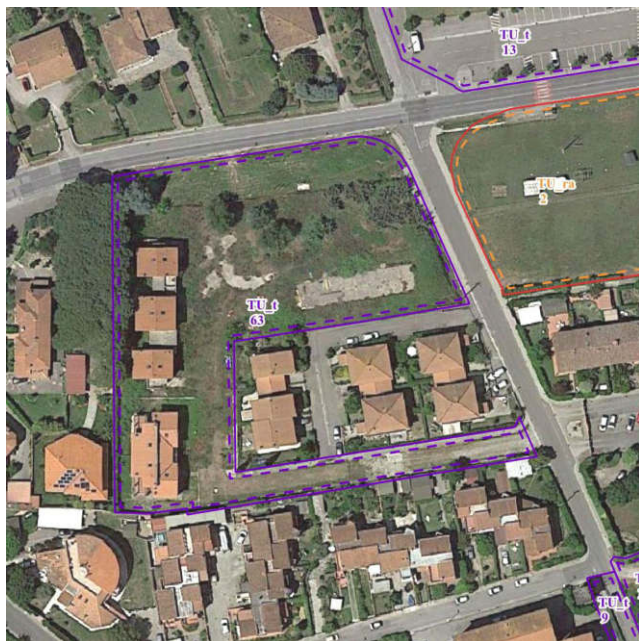
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t63



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato di Casine - Spinelli, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 6.852mq

S.F.: 3.272 mq

D.T.: 3.580 mq di cui:

- 466 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e arredo stradale;
- 1.469 mq destinati all'adeguamento della viabilità;
- 1.645 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico.

I.T.: 0,17mq/mq

S.E.: 1.145mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il Progetto Unitario Convenzionato dovrà mantenere varchi tra gli allineamenti dei fabbricati così da mantenere e rafforzare un legame visivo e di connessione ecologica con il territorio aperto posto ad est.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà dotare l'area di spazi pubblici così come prefigurato dal PO, garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace qualità dei fronti est e sud direttamente connessi con il territorio aperto; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione al contorno, sì da creare una sorta di corridoio ecologico con il territorio aperto circostante.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente

Scheda Norma devono perseguire gli “**obbiettivi specifici**” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico con il progetto unitario convenzionato favorire un intervento unitario, volto a creare un raccordo prospettico con i fabbricati esistenti adiacenti.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché si ottenga il completamento di un vuoto urbano, creando con il suddetto intervento una cortina lungo strada e un nuovo affaccio sul territorio aperto.

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

nello specifico organizzare l'area a parcheggio e i fronti su quest'ultima area dotandoli anche di elementi di arredo urbano sì da trasformare tale spazio come piccola centralità urbana.

f) 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)

nello specifico gestire l'area del comparto come filtro con il territorio aperto posto ad est mantenendo, valorizzando e arricchendo lo spazio con una fascia alberata.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media); Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

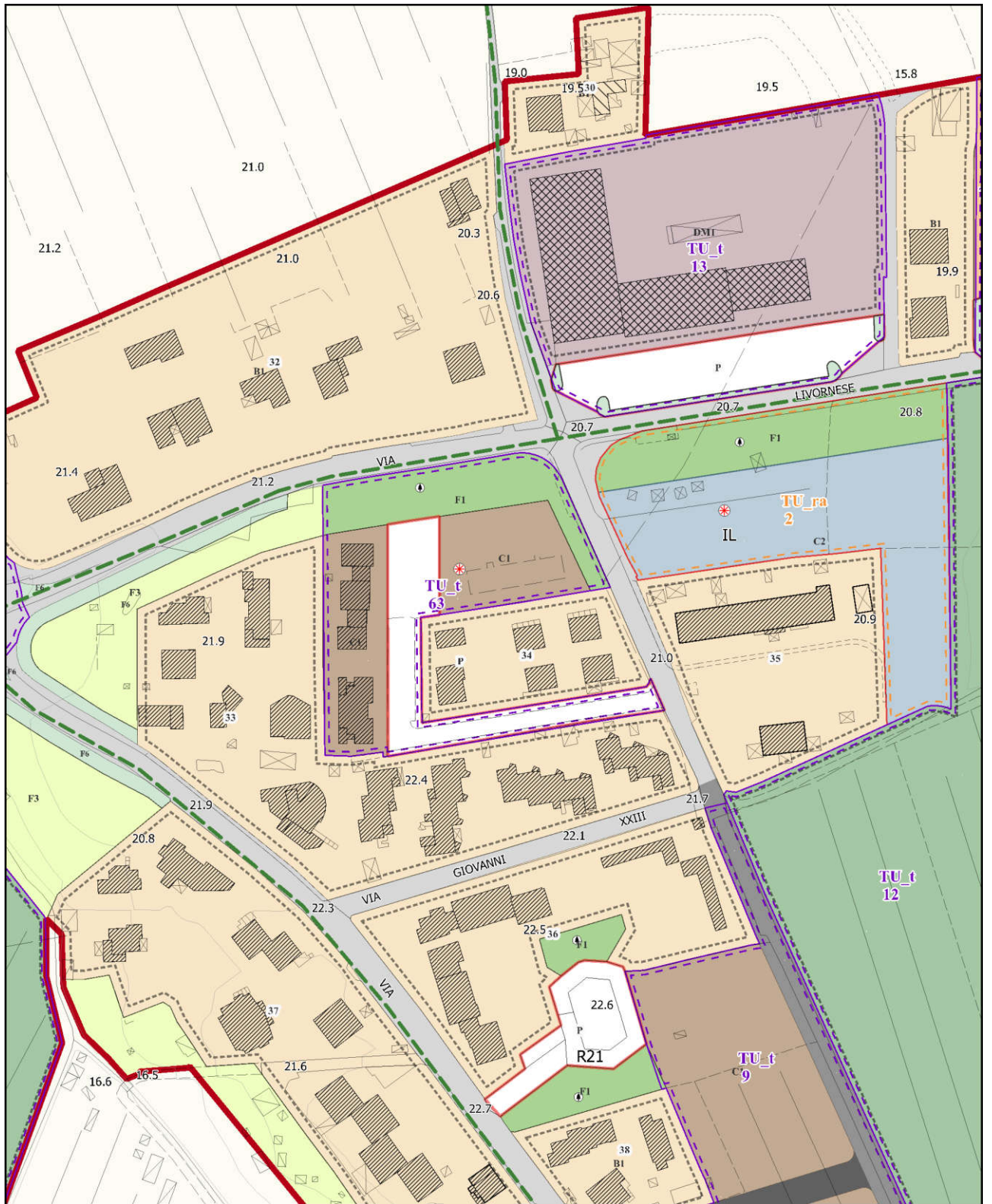
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all’art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

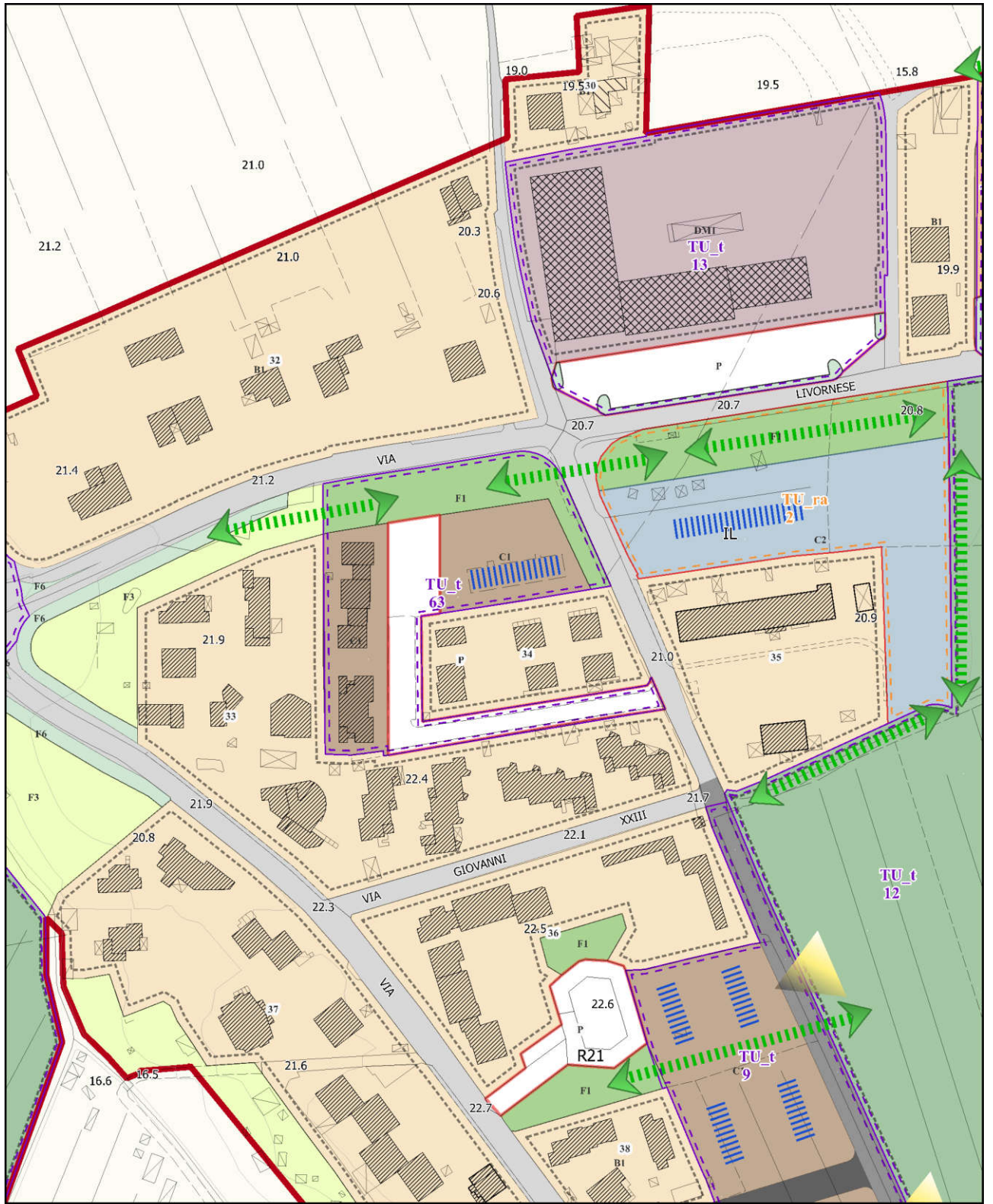
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1); Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

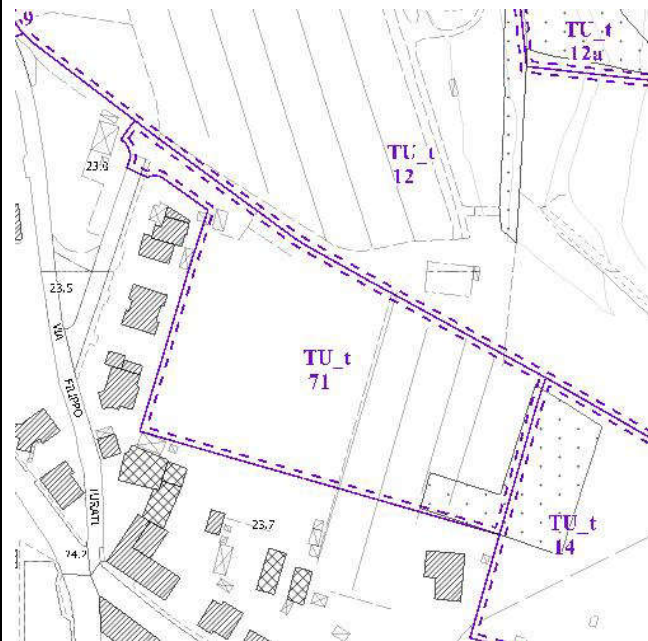
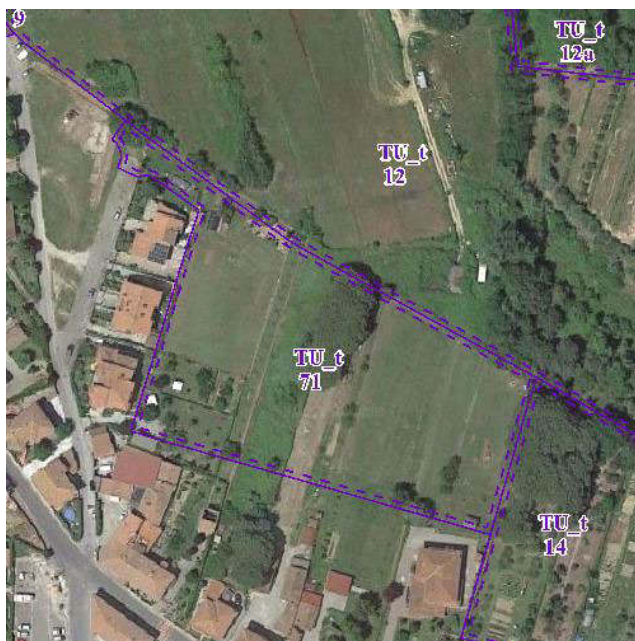


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamento fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t71



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

La zona si configura come il completamento-riqualificazione dell'abitato posto fra Casine -Spinelli e Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (Elaborato PG03.). La previsione viene riproposta nel presente PO in quanto, pur essendo il piano attuativo approvato non è stato convenzionato.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.479 mq.

S.F.: 5.177 mq.

D.T.: 5.302 mq .di cui:

- 2.307 mq destinati alla realizzazione di parcheggio pubblico;
- 961 mq. destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 2.034 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,16 mq/mq

S.E.: 1.653 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà introdurre elementi vegetazionali lineari lungo il parcheggio pubblico e puntuali all'interno delle aree private al fine di mantenere e di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e l'area verde centrale posta fra Casine-Spinelli e Perignano e la campagna esterna posta a sudovest. Nella parte interna del comparto a confine con la fascia verde F1 posta lungo strada dovrà essere lasciato uno spazio da destinare a verde privato in modo da lasciare varchi di connessione con l'area verde centrale posta a nord oltre la strada.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento; cercando di mantenere una logica compositiva in linea con gli interventi già attuati, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbanosia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico il PAC dovrà attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà ridefinire il margine urbano con la nuova viabilità secondo quanto già definito dal disegno urbano del PO, garantire per la parte edificata una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e garantire una efficace piantumazione delle parti perimetrali.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico garantire una adeguata piantumazione delle parti perimetrali e lungo il parcheggio pubblico in modo da ricostituire elementi di connessione ecologica con l'area verde centrale di cui al comparto TU_t12.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art.

27.2.2. e in particolare ai commi d), e) ed f).

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

nello specifico i nuovi edifici rivolti verso la nuova viabilità devono creare una cortina edilizia al fine di favorire una unitarietà prospettica lungo la nuova strada e verso il comparto verde a nord.

e) 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

nello specifico mantenere spazi interni a corte sì da creare continuità fra questi e il parcheggio pubblico di nuovo impianto e fra questi e il territorio aperto.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

nello specifico utilizzare le aree più vicine al parcheggio pubblico e i piani terra rivolti verso la nuova strada per dotare il comparto di servizi utili a tutto l'insediamento al fine di favorire destinazioni d'uso non mono funzionali.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

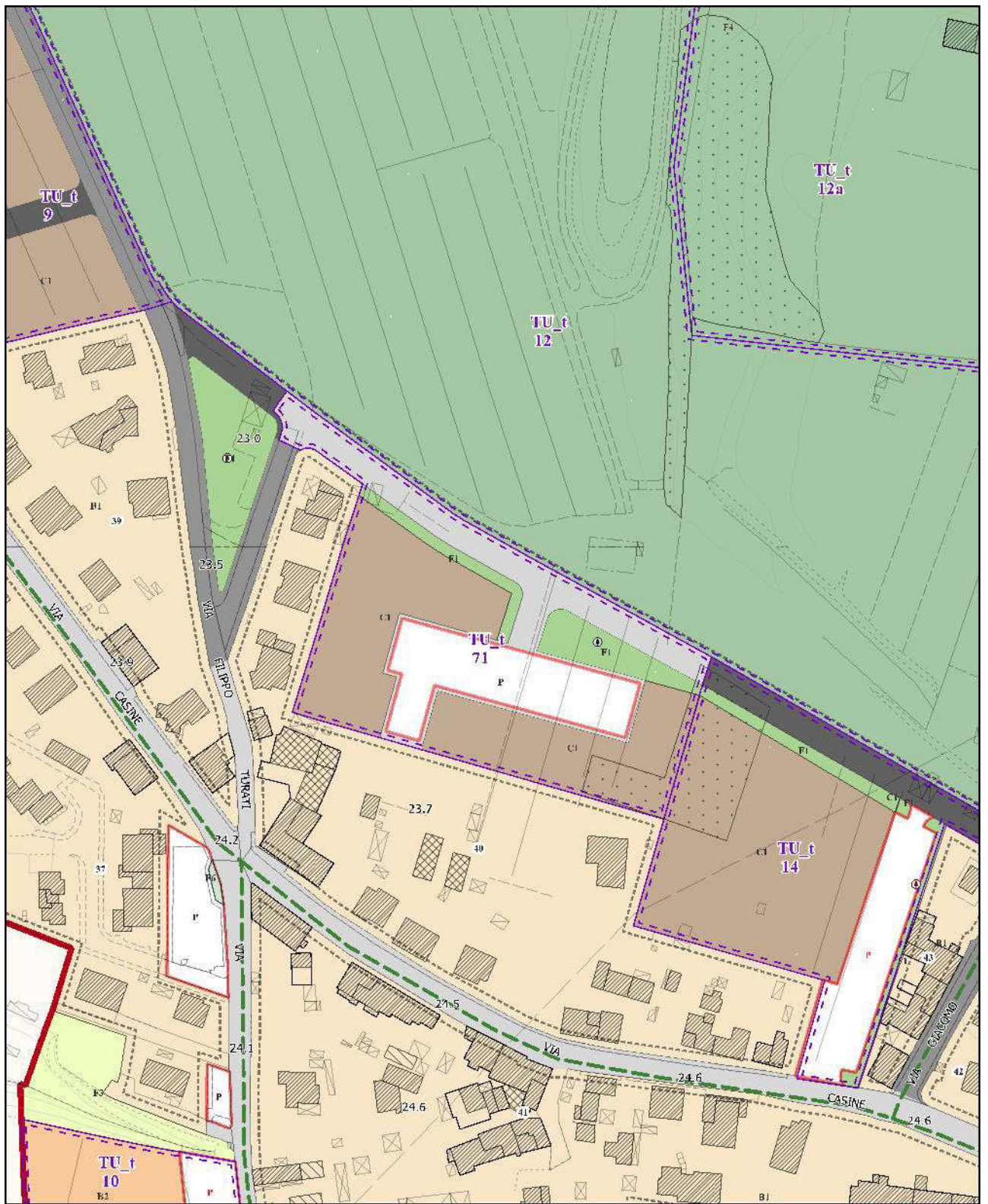
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

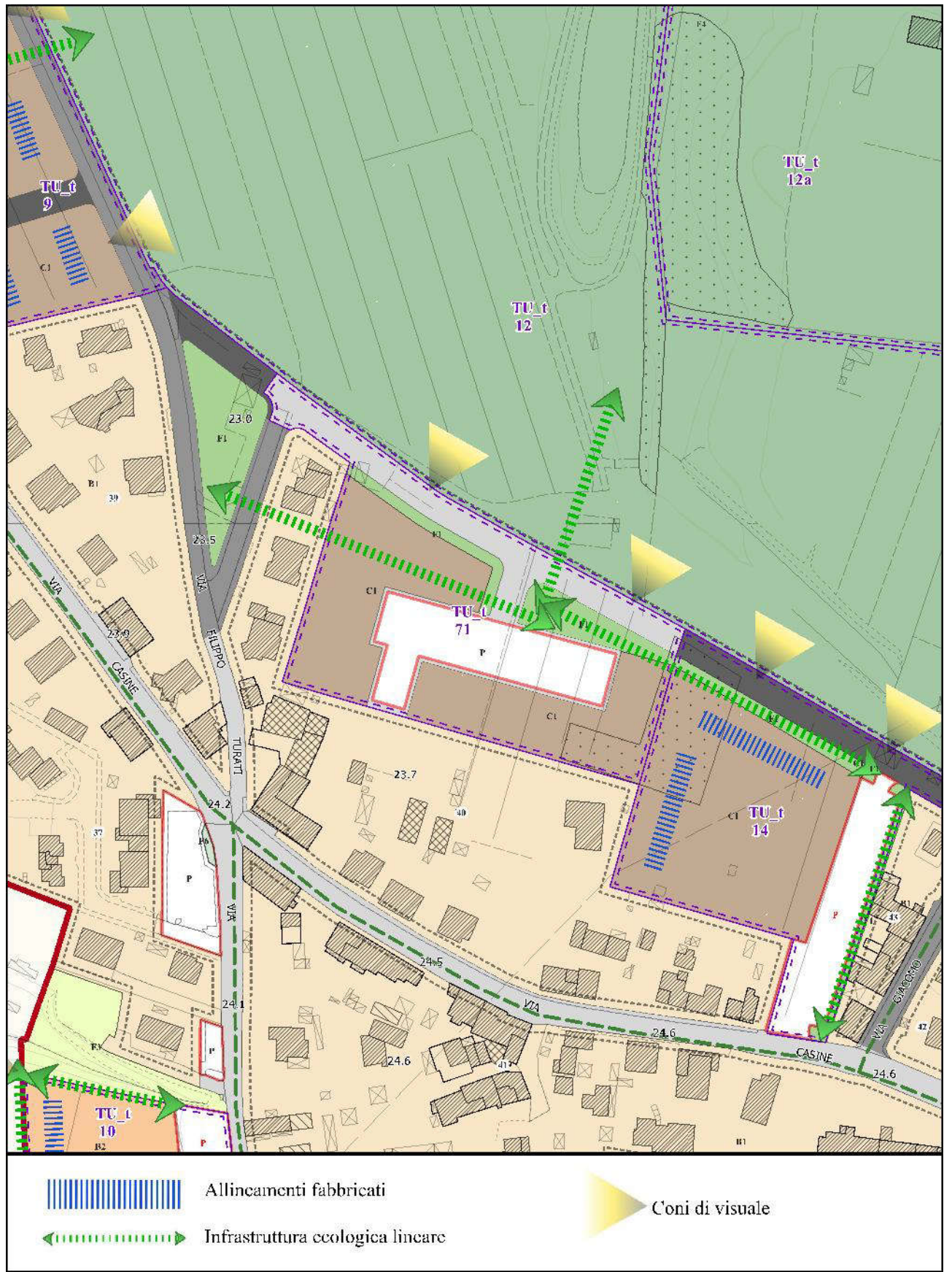
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

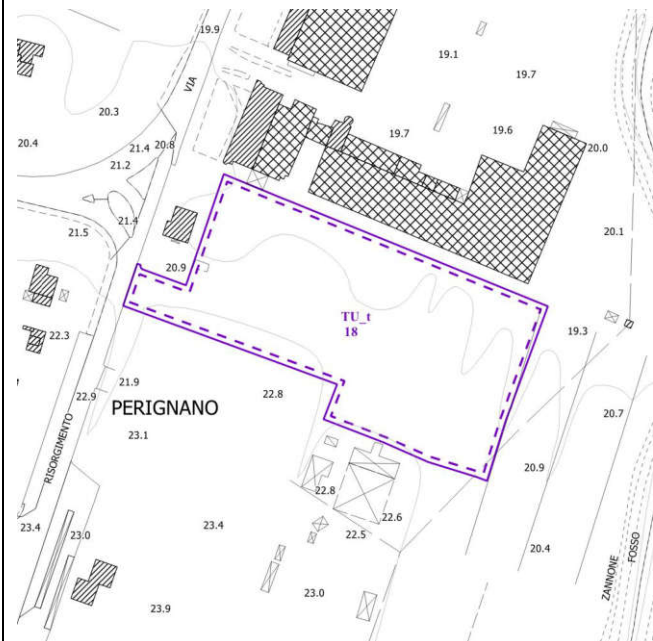
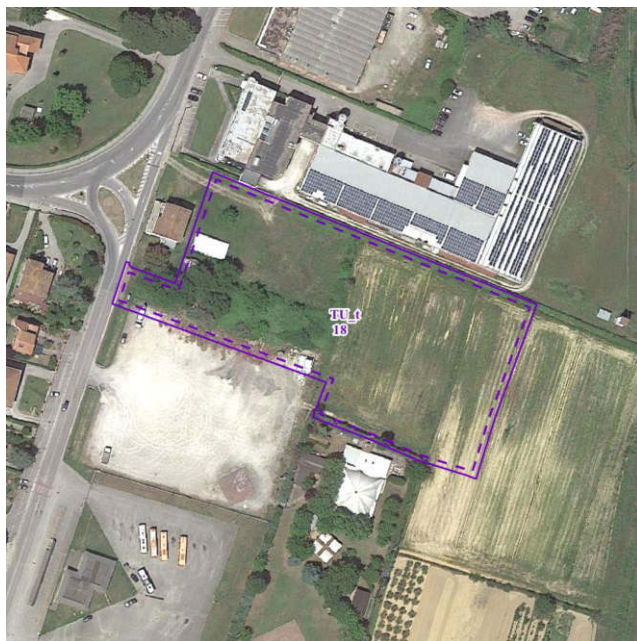


SCHEMA METAPROGETTUALE



TUP2: Perignano a prevalente carattere produttivo - commerciale

Area di trasformazione TU_t18



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insediamento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come spazio inedito intercluso già dotato, sia pure parzialmente, di opere di urbanizzazione. e l'intervento consente di ridefinire il margine urbano così come previsto nell'elaborato PS PG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

c) Commerciale al dettaglio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.719 mq

S.F.: 9.044 mq

D.T.: 1.675 mq di cui:

- 758 mq destinati a parcheggi pubblici;
- 917 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,42 mq/mq

S.E.: 4.502 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 40%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dei nuovi manufatti commerciali dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una qualità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace mitigazione con il territorio rurale. attraverso anche una piantumazione adeguata delle parti ad est che prospettano con le aree agricole al contorno.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

Nello specifico mitigare l'impatto della realizzazione commerciale, promuovendo e assicurando una connessione ecologica tra la piantumazione nord-sud con il territorio rurale ad est.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi a), e d).

a) 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.

Nello specifico creare una fascia alberata sul perimetro del comparto come zona filtro a confine con il territorio rurale, garantendo anche una continuità della rete ecologica.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

Nello specifico garantire un minor impatto ecologico ed ambientale all'area cercando di rendere l'area un'occasione per la città dal punto di vista, anche energetico, attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sul tetto o minieolico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), 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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

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, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti (peraltro marginali e di estensione limitata), gli interventi in progetto possono 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).

Qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi (il Fosso Zannone, posto a breve distanza è arginato e interessato da una cassa di laminazione), il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

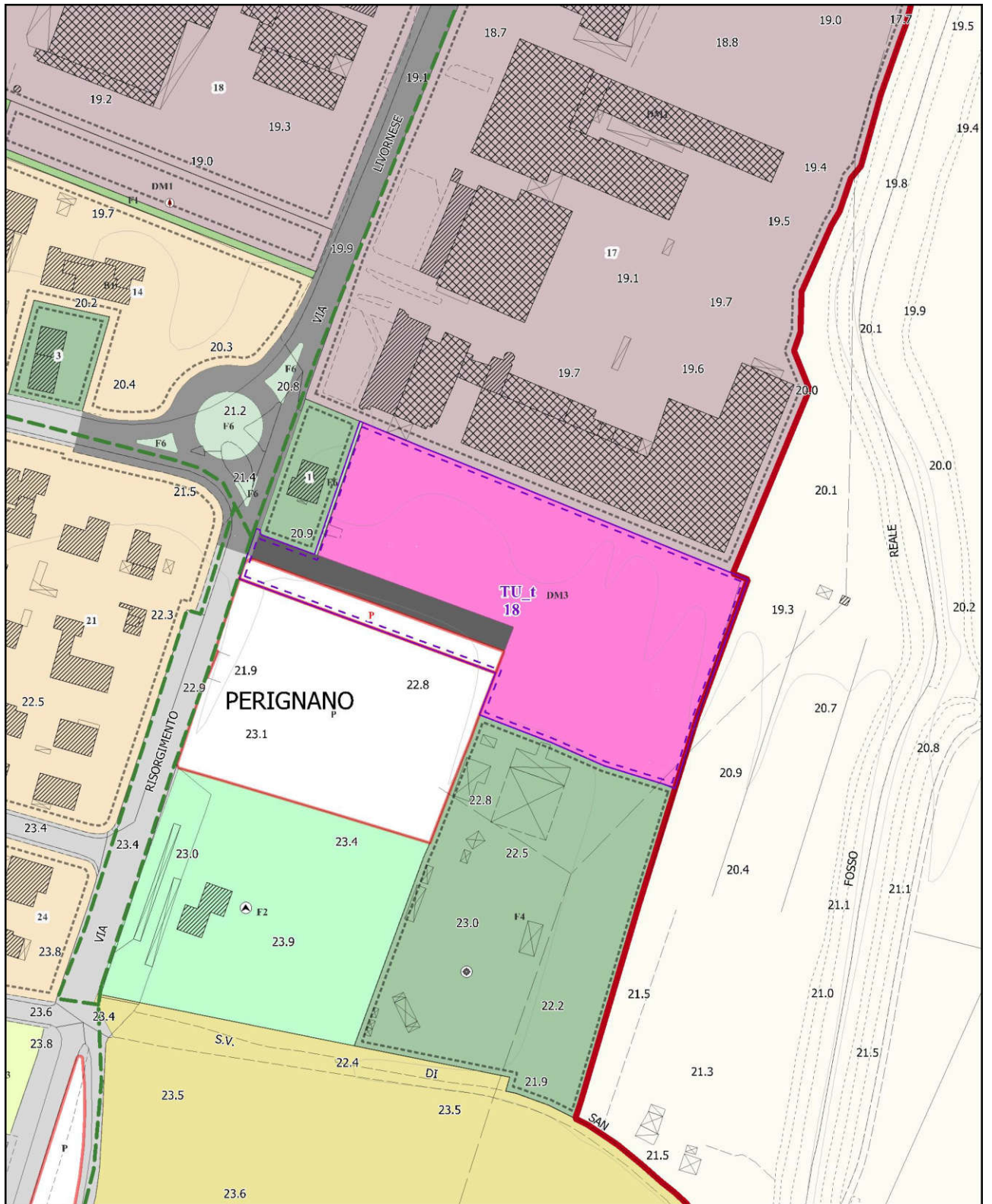
I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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

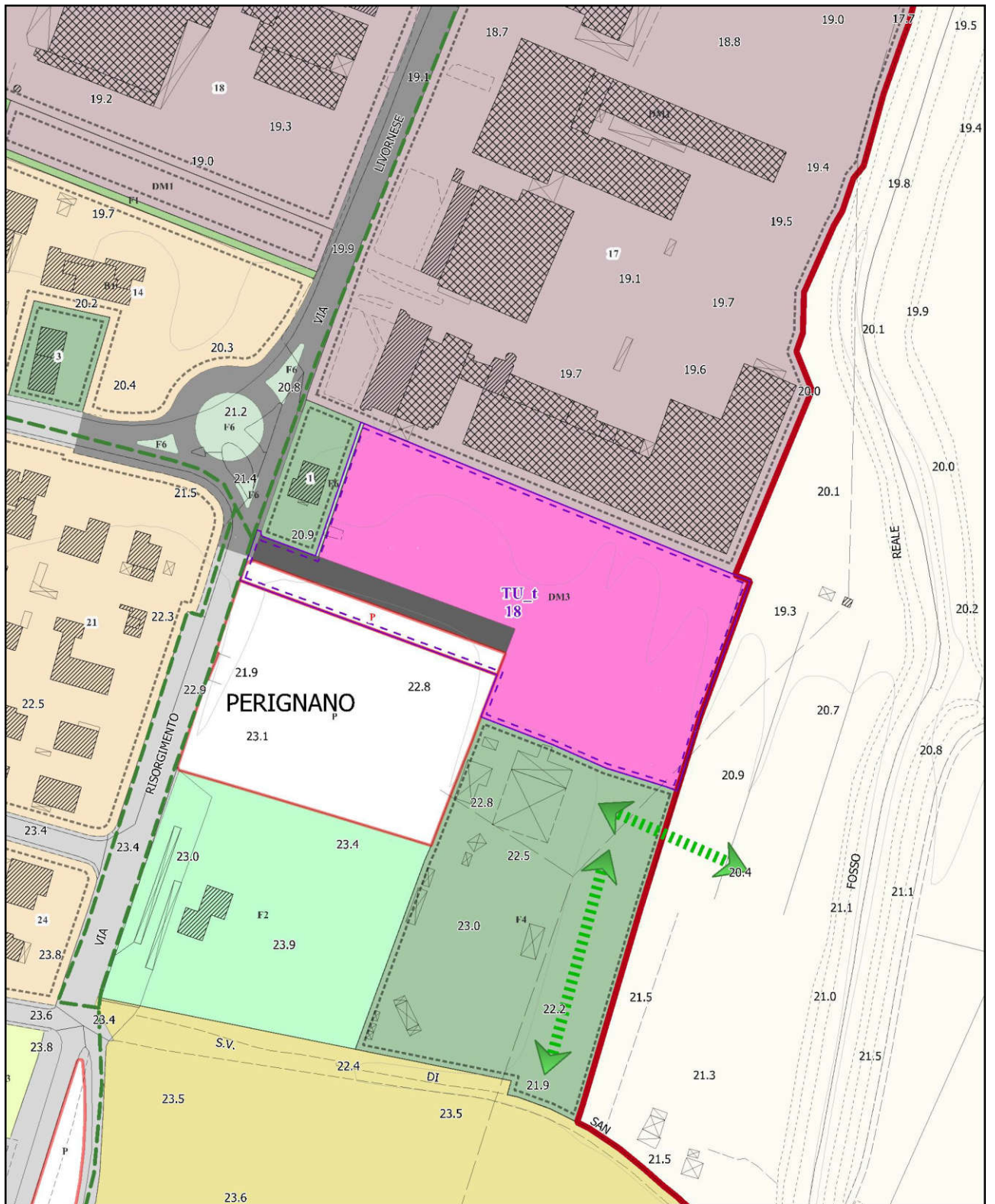
evento alluvionale. Tali parcheggi dovranno quindi essere inseriti nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.


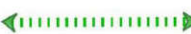

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

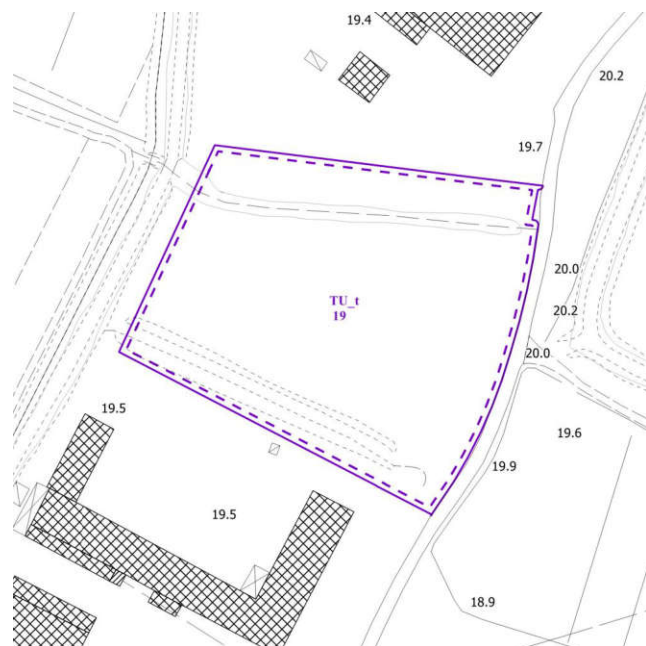
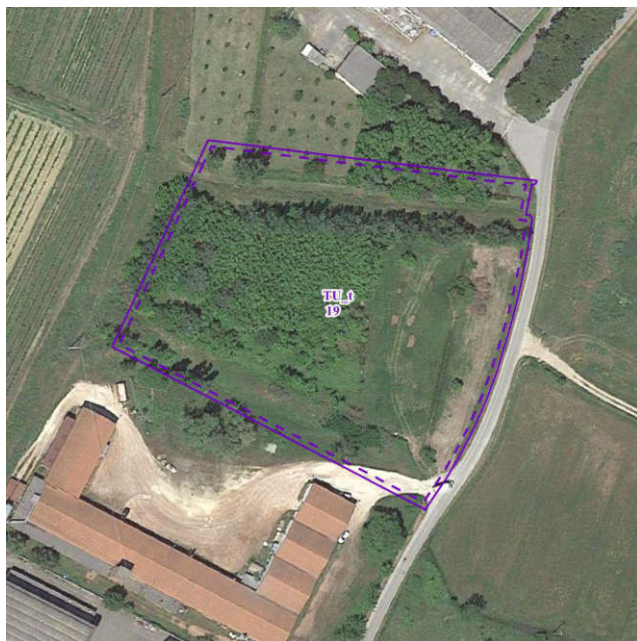


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t19



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insedimento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come spazio ineditato intercluso dotato di opere di urbanizzazione, sia pure parziali, e l'intervento consente di ridefinire il margine urbano dell'insediamento produttivo, così come previsto dal PS nell'elaboratoQG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T. A

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.880 mq

S.F.: 8.670 mq

D.T.: 2.210 mq destinati alla realizzazione del parcheggio.

I.T.: 0,40 mq/mq

S.E.: 4.335 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)- art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dei nuovi manufatti produttivi dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una qualità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace mitigazione con il territorio rurale. attraverso anche una piantumazione adeguata delle parti ad est e ovest che prospettano con le aree agricole al contorno.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico considerato che l'intervento fa parte di un più ampio insediamento produttivo esso può essere l'occasione per miti gare l'impatto almeno per questa parte, prevedendo una piantumazione sui lati est ed ovest prospicienti il territorio rurale.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi a), b), e d).

a) 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.

Nello specifico creare una fascia alberata come zona filtro nell'area ad ovest e ad est a confine con il territorio rurale, limitando così l'impatto visiva

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

nello specifico garantire un minor impatto ecologico ed ambientale all'area cercando di rendere l'intervento un'occasione dal punto di vista, anche energetico, attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sul tetto o minieolico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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), Classe G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata e severa; Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 - Fattibilità condizionata: la realizzazione degli interventi in progetto è subordinata agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche mirata a verificare la presenza di terreni eterogenei o di riporto;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: 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.

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).;

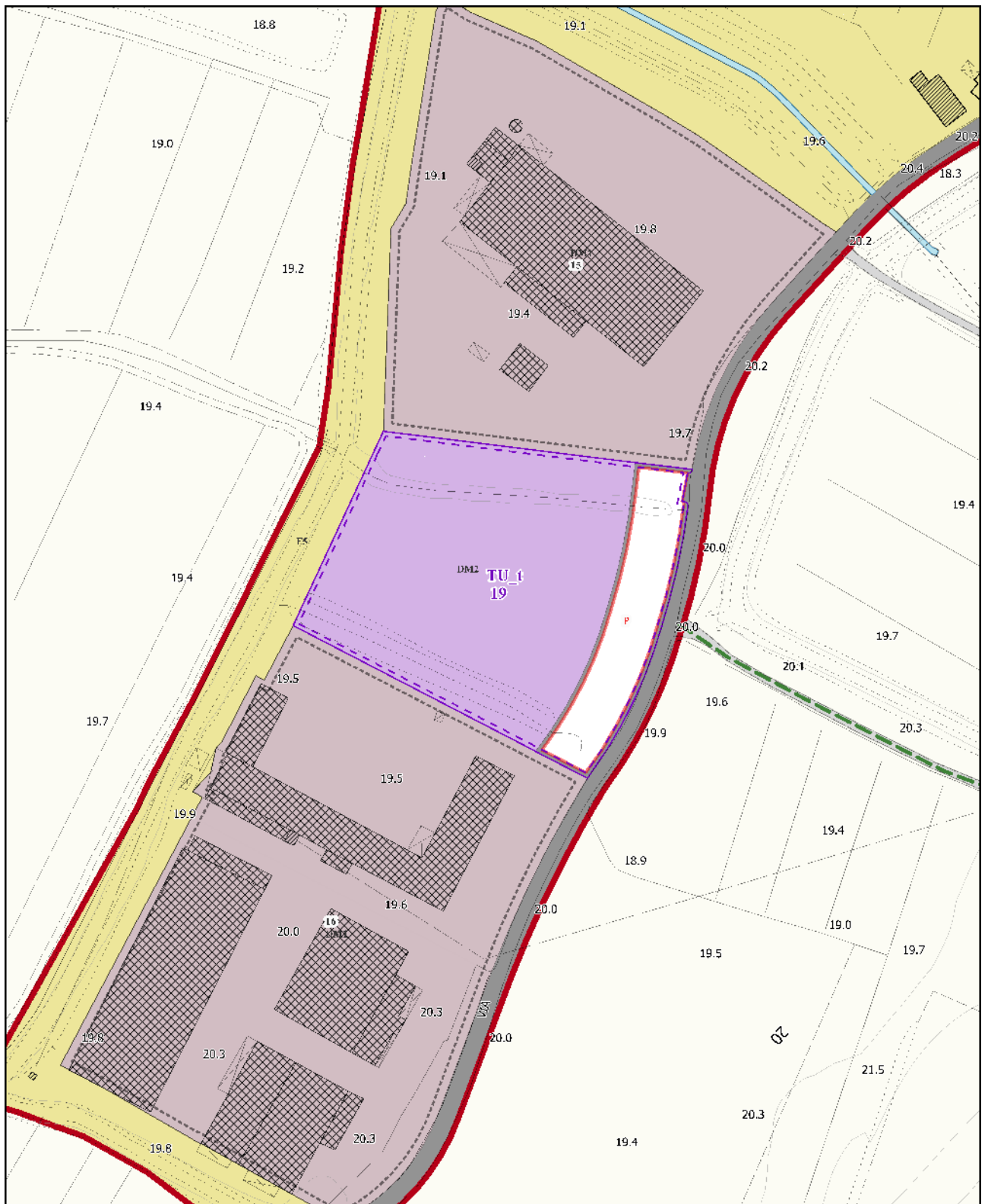
In generale le viabilità di progetto possono essere realizzate a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a), b) o c).

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.

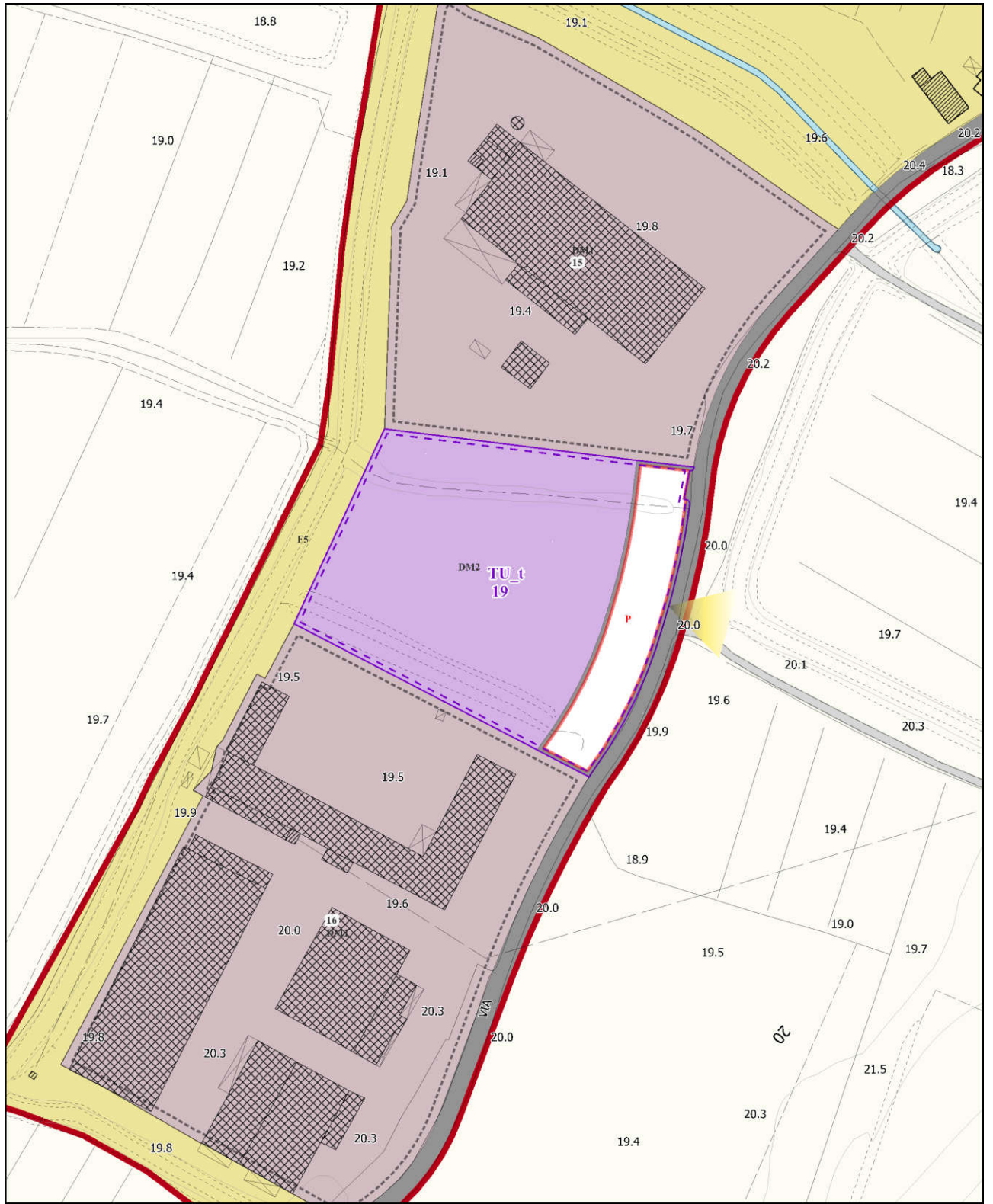
Qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi (il Rio Vallicorboli, posto a breve distanza è arginato e interessato da una cassa di laminazione), il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque. 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamento fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t20



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insediamento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come spazio ineditato intercluso già dotato di opere di urbanizzazione, seppur parziali da completare e come ricucitura del margine urbano come definito dalle strategie del PS nell'elaborato PG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

c) Commerciale al dettaglio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 56.035 mq.

S.F.: 20.588 mq

D.T.: 35.447 mq di cui:

- 4.810 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 6.594 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 10.734 mq destinati alla realizzazione della viabilità.
- 13.309 mq. destinati a tutela dell'insediamento (F5).

I.T.: 0.18 mq/mq.

S.E.: 10.294 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico l'area dovrà mantenere le aree verdi poste al contorno sud al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna, mitigando anche gli impatti del comparto stesso.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dei nuovi manufatti commerciali dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti

nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una qualità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace sistemazione a verde o manutenzione delle aree di salvaguardia e tutela ambientale in particolare per la difesa idraulica, poste a ovest del comparto e connesse al territorio rurale.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico mitigare l'impatto della realizzazione dei manufatti commerciali, promuovendo e assicurando una connessione ecologica est-ovest del comparto e la campagna più prossima al comparto stesso.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi a), e d).

a) 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.

nello specifico creare barriere verdi sul perimetro del comparto che siano di connessione ecologica con le aree agricole vicine e di qualità ecologica ed ambientale a tutte le aree limitrofe.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

Nello specifico garantire un minor impatto ecologico ed ambientale all'area cercando di rendere l'intervento un'occasione dal punto di vista, anche energetico, attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sul tetto o minieolico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco frequenti*), Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvioni frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata severa;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area è attraversata dal Rio Galletta (codice BV10639), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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 nelle Classi I1 e 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.

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.

Nelle aree con 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). Nelle aree con Magnitudo idraulica severa 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) o b).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Rio Galletta, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018. Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e magnitudo idraulica severa non sono da prevedersi nuovi interventi, salvo infrastrutture a rete secondo quanto definito

dall'art. 13 della L.R. 41/2018. Qualora nell'ambito delle indagini e degli studi di dettaglio di supporto al Piano Attuativo siano meglio dettagliate le condizioni di rischio locale, la fattibilità degli interventi è subordinata agli esiti ed ai risultati di detti studi.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti (con magnitudo idraulica moderata) e poco frequenti, gli interventi in progetto possono essere realizzate 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).

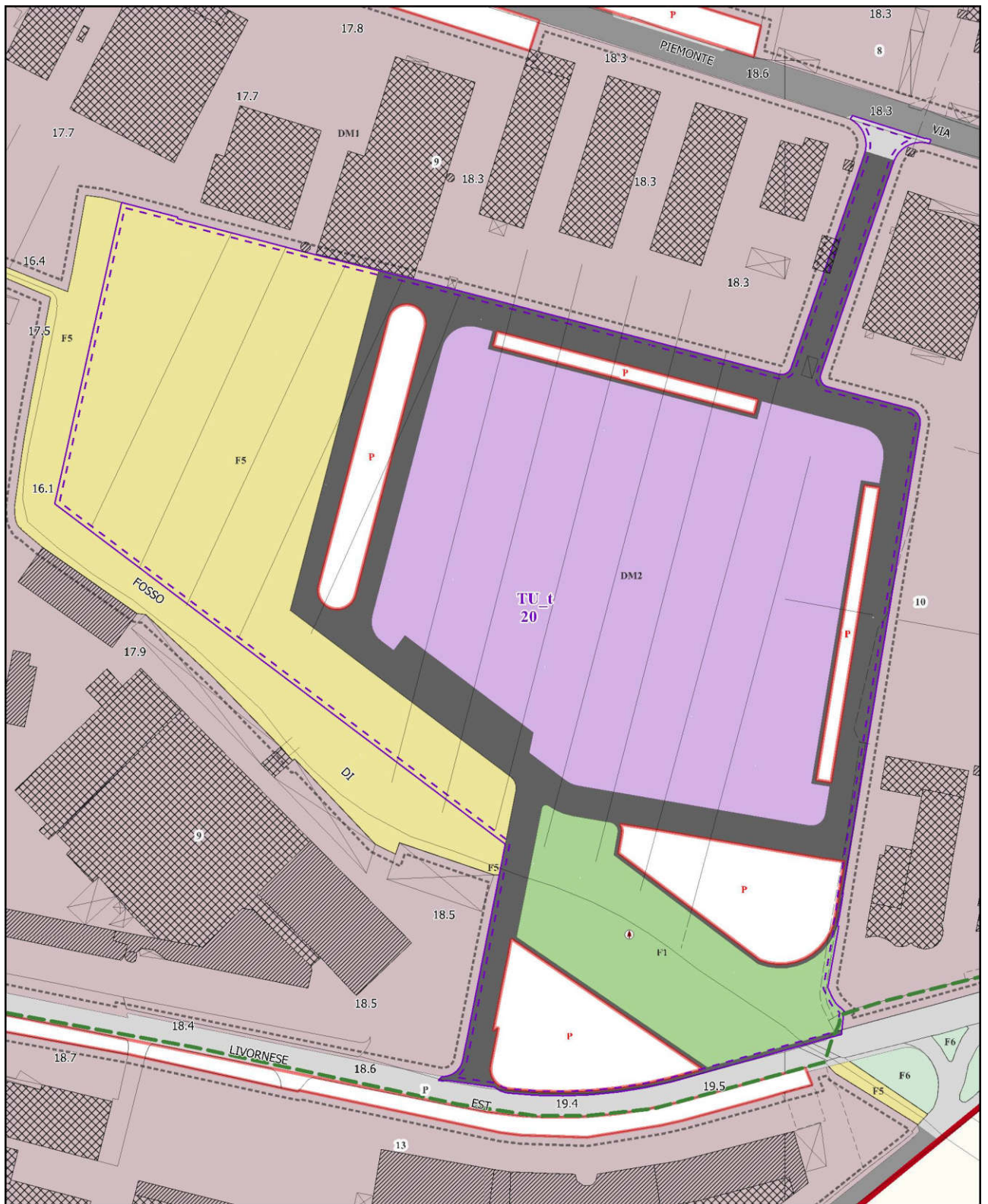
In particolare, qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle aree adiacenti al Rio Galletta il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

Le viabilità interne ed 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.

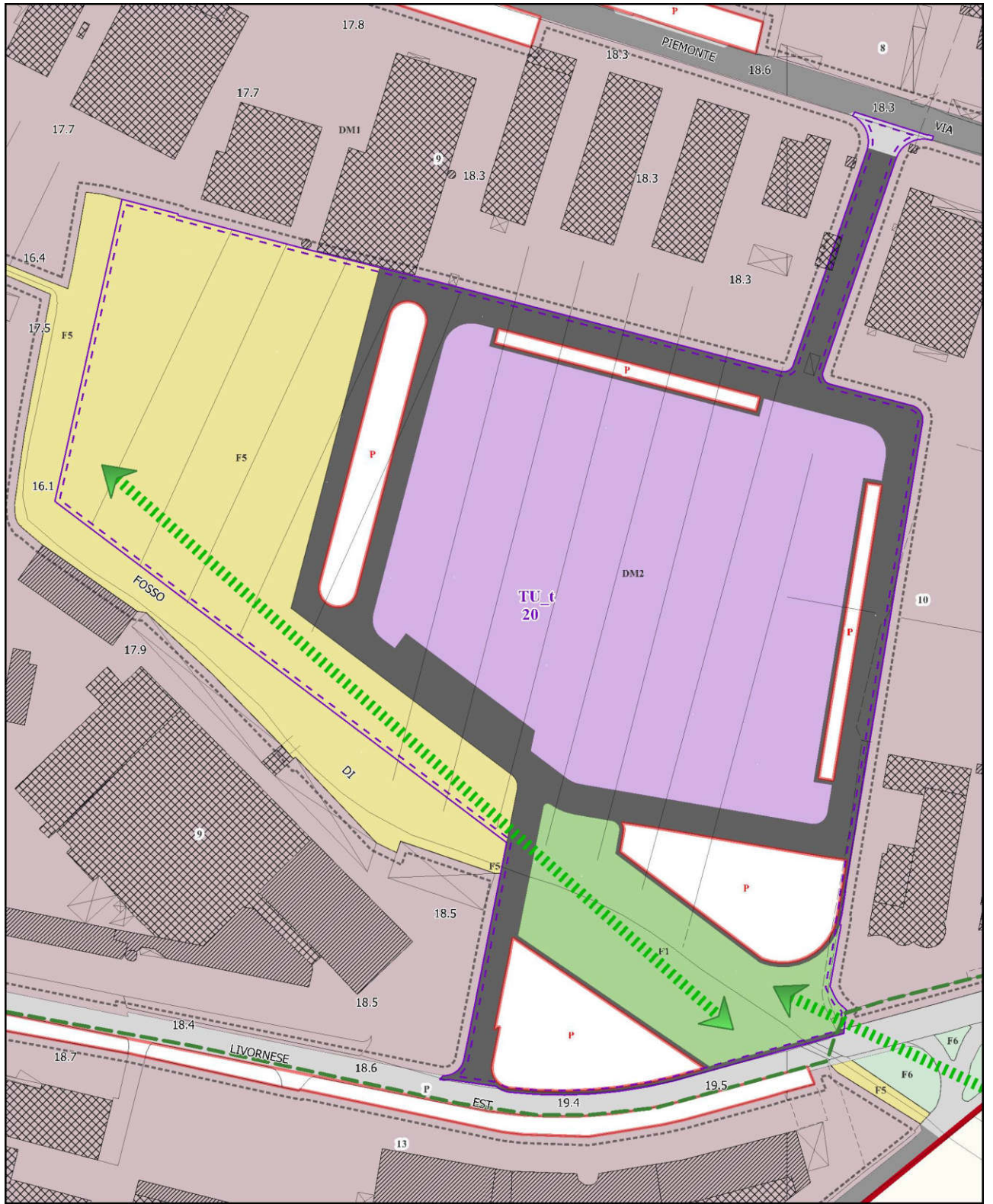
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolare l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

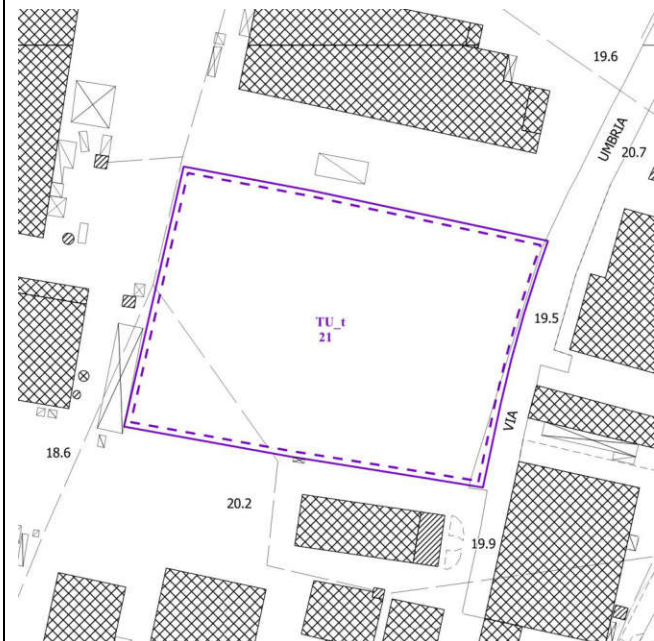


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t21



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insedimento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come area interclusa dotata di opere di urbanizzazione e suscettibile di completamento come previsto dalle strategie del P, elaborato PG 03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.371mq

S.F.: 6.851mq

D.T.: 2.520 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici.

I.T.: 0,37 mq/mq

S.E.: 3.426 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi.

nello specifico l'intervento deve costituire l'occasione di completare le opere di urbanizzazione mancanti quali parcheggi pubblici a servizio anche degli altri insediamenti, così come identificati negli schemi allegati.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico gli interventi di completamento dell'insediamento produttivo devono tendere a migliorare gli insediamenti produttivi esistenti, cercando di utilizzare gli interventi come occasioni per promuovere maggiore sostenibilità energetica, e ambientale.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi b), e d).

b) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.

nello specifico utilizzare l'intervento come occasione per riqualificare dal punto di vista ambientale anche le aree al contorno da un punto di vista energetico, infrastrutturale e tipologico-architettonico.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

Nello specifico garantire un minor impatto ecologico ed ambientale all'area cercando di rendere l'intervento un'occasione dal punto di vista, anche energetico, attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sul tetto o minieolico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco 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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);

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);

In generale, nelle zone interessate da alluvioni poco frequenti, le viabilità di progetto possono essere realizzate 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).

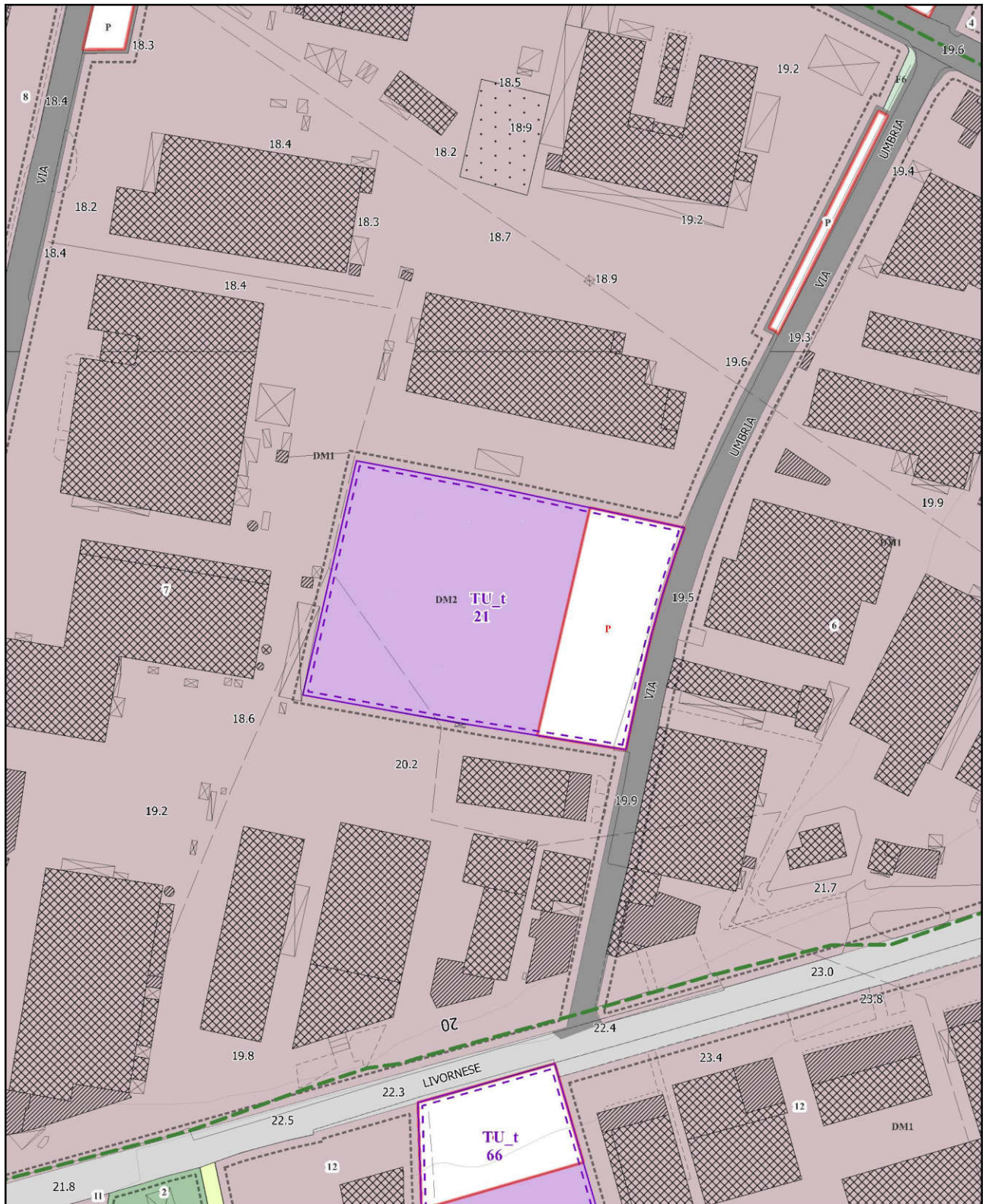
Gli interventi possono essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque da parte del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità interne ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

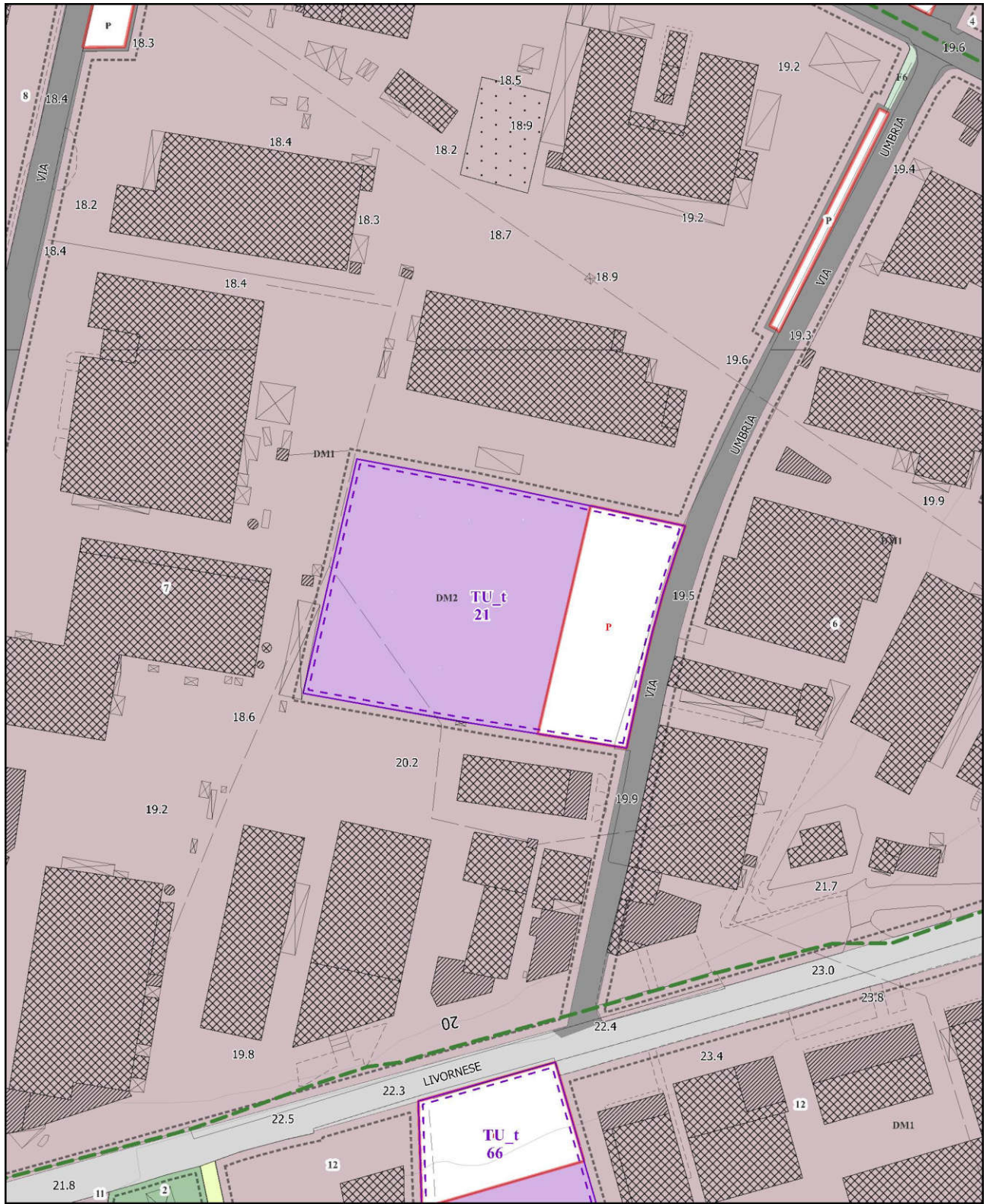
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



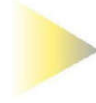
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t22



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insedimento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come completamento di un tessuto produttivo e commerciale dotato sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione. L'intervento consente altresì di programmare opere di difesa idraulica finalizzate a superare le criticità idrauliche presenti in questa e nelle aree circostanti. Tali scelte sono inserite nelle strategie delle strategie di sviluppo sostenibile del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 25.236mq

S.F.: 19.588 mq

D.T.: 5.648 mq di cui:

- 4.644 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.004 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,39mq/mq

S.E.: 9.794 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, il tutto secondo quanto prefigurato dagli schemi progettuali allegati.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una qualità architettonica prospettica e dall'altro garantire una efficace accessibilità e dotazione di spazi a parcheggio pubblico. e la cessione delle aree necessarie a mettere in sicurezza l'area in oggetto assieme a quelle adiacenti.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico l'intervento si configura come un tassello di un'area produttiva molto ampia e strategica nell'ambito della Valdera, pertanto devono essere previsti interventi di mitigazione ambientale riferibili all'utilizzo di tecniche costruttive tese al risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi d).

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

Nello specifico, pur essendo un intervento minore ma inserito nel polo produttivo della Valdera, gli interventi sull'area dovranno garantire un minor impatto ambientale anche alle aree circostanti con l'utilizzo di schermature verdi, la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali, l'utilizzo di nuove tecnologie tese al risparmio energetico, alla riduzione degli inquinamenti.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Nell'ambito del Piano Strutturale per l'area sono state definite le seguenti Classi 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).

L'area risulta in minima parte interferente con il Fosso Girotta (codice BV10323) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

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.

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 seguendo lo "Schema degli Interventi previsti per la messa in sicurezza idraulica della Zona a destinazione Produttiva di Perignano", a cui si rimanda: tale soluzione prevede la realizzazione di nuovi canali di scolo e aree di accumulo delle acque ubicati nelle Zone F5 previste nell'area per il drenaggio delle acque verso il Fosso Girotta. Le soluzioni individuate dovranno essere quanto più organiche e funzionali a livello di zona complessiva:

- durante le fasi di scavo per la realizzazione dei ribassamenti delle aree di accumulo dovrà essere posta particolare attenzione alla valutazione delle possibili interferenze con l'eventuale falda freatica presente;
- in fase di pianificazione attuativa dovrà essere implementata una modellazione idrologico-idraulica bidimensionale dell'area sia allo stato attuale che di progetto al fine di verificare il corretto dimensionamento e funzionamento delle sopracitate opere per la gestione del rischio alluvioni e per il non incremento del rischio in

altre aree. Tale modellazione dovrà altresì tener conto delle diverse fasi attuative dei singoli comparti al fine di garantire il rispetto dei principi dettati dalla suddetta L.R. n.41/2018 in qualsiasi condizione.

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 regolarne 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 regolarne 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

D.T.: 5.065 mq. di cui:

- 4.042 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.023 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,40 mq/mq

S.E.: 10.066 mq. di cui (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

- 6.766mq per le funzioni b)
- 3.000 per le funzioni e)

I.C.: 50% per le funzioni b)

30% per le funzioni e)

Hmax: 12 metri per le funzioni b)

8 metri (2P) per le funzioni e)

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico deve essere prevista una fascia di rispetto come definita negli schemi progettuali allegati finalizzata alla creazione di un fosso canale per la messa in sicurezza idraulica di tutto il polo produttivo di Perignano; tale fascia oltre a ragioni di carattere idraulico dovrà contribuire a mantenere un corridoio ecologico piantumato collegato con il territorio rurale a nord e ad ovest.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma

costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, mantenendo un'omogeneità le strutture lei lotti adiacenti.

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo.

Orientamenti:

- ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

nello specifico prevedere una ampia fascia di rispetto, così come previsto dagli schemi progettuali allegati per mettere in sicurezza idraulica le aree edificabili e al tempo stesso utilizzare tali fasce anche per introdurre fasce alberate con funzioni di corridoio ecologico da proseguire lungo il percorso dei canali di progetto.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico l'intervento, seppur minore, rientra nell'ambito dell'area produttiva e commerciale di Perignano, importante polo della Valdera, e la sua realizzazione consente di porre in sicurezza idraulica anche le aree limitrofe, oltre a dotare l'area di opportunità di forestazione lungo il corso del nuovo fosso canale

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi a), e d).

a) 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.

nello specifico la creazione della fascia riservata alla costruzione del fosso canale per la difesa idraulica deve rappresentare anche una occasione per creare lungo di esso una barriera verde di mitigazione ambientale e tale da costituire assieme al resto del fosso canale anche un corridoio ecologico connesso con il territorio rurale a nord e ad ovest.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

nello specifico l'intervento seppur piccolo può costituire assieme ad altri interventi minori vicini l'occasione per introdurre tecnologie tese alla mitigazione ambientale utili anche per il miglioramento delle condizioni nei tessuti produttivi esistenti limitrofi, quali il risparmio energetico anche tramite la produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, la riduzione di attività inquinanti, la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Nell'ambito del Piano Strutturale per l'area sono state definite le seguenti Classi 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).

L'area risulta attraversata dal Fosso Girotta (codice BV10323) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018n.41.

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.

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 seguendo lo "Schema degli Interventi previsti per la messa in sicurezza idraulica della Zona a destinazione Produttiva di Perignano", a cui si rimanda: tale soluzione prevede la realizzazione di nuovi canali di scolo e aree di accumulo delle acque ubicati nelle Zone F5 previste nell'area per il drenaggio delle acque verso il Fosso Girotta. Le soluzioni individuate dovranno essere quanto più organiche e funzionali a livello di zona complessiva:

- durante le fasi di scavo per la realizzazione dei ribassamenti delle aree di accumulo dovrà essere posta particolare attenzione alla valutazione delle possibili interferenze con l'eventuale falda freatica presente;
- in fase di pianificazione attuativa dovrà essere implementata una modellazione idrologico-idraulica bidimensionale dell'area sia allo stato attuale che di progetto al fine di verificare il corretto dimensionamento e funzionamento delle sopraccitate opere per la gestione del rischio alluvioni e per il non incremento del rischio in altre aree. Tale modellazione dovrà altresì tener conto delle diverse fasi attuative dei singoli comparti al fine di garantire il rispetto dei principi dettati dalla suddetta L.R. n.41/2018 in qualsiasi condizione.

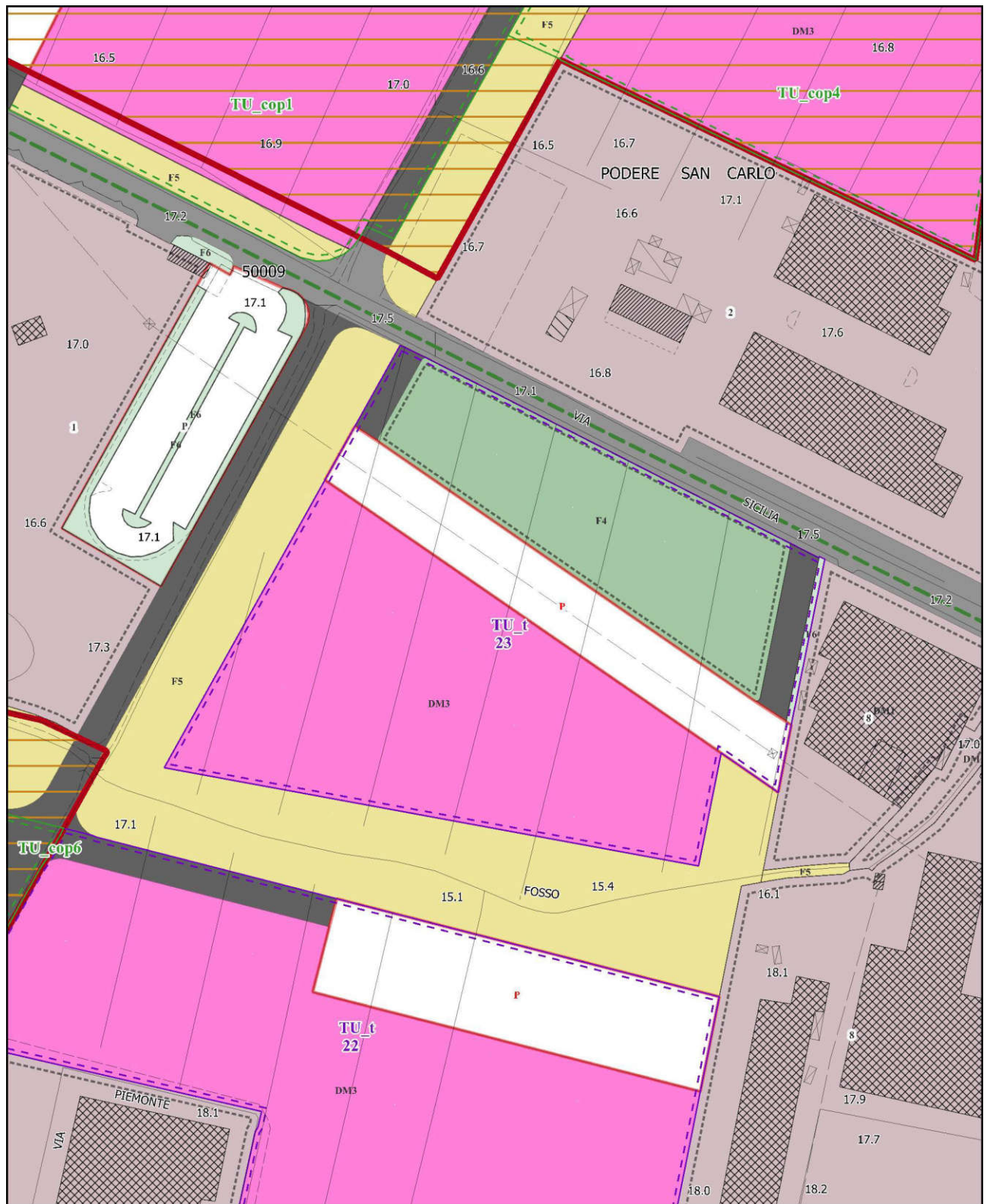
I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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

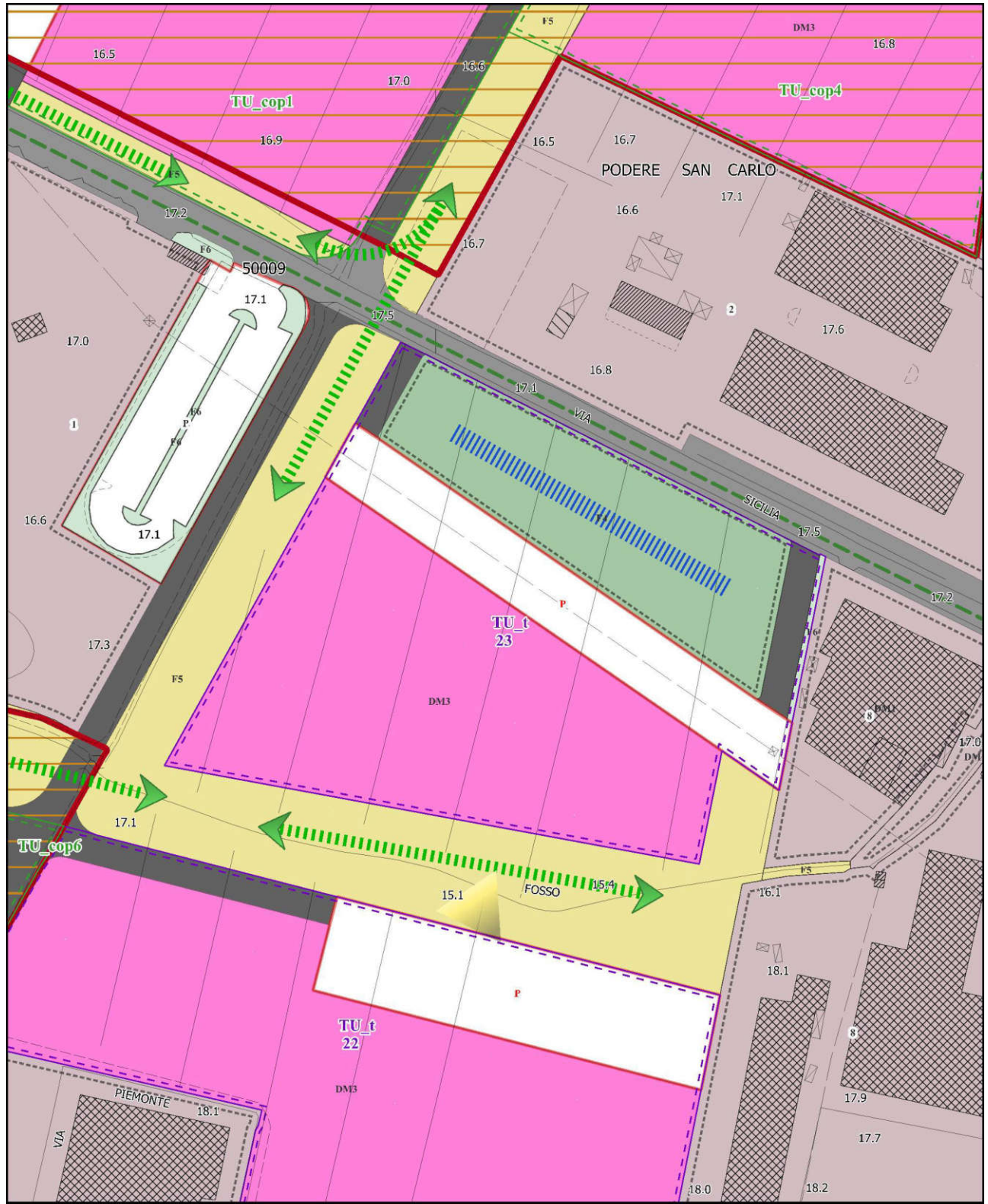
evacuazione in caso di evento alluvionale. Tali parcheggi dovranno quindi essere inseriti nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

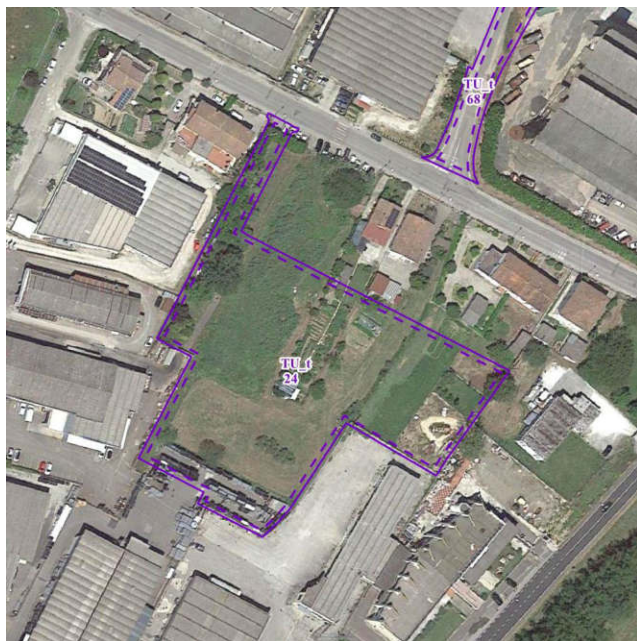


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU t24



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno Insediamento Urbano di Perignano TUP2 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

La zona si configura come completamento di un'area interclusa dotata, seppur parzialmente di opere di urbanizzazione e consentito dalle strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. L'intervento consente altresì di migliorare la dotazione di infrastrutture e parcheggi in un'area che ne risulta carente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 7.990mq

S.F.: 5.843 mq

D.T.: 2.147 mq di cui:

- 898 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.249 destinati alla realizzazione di verde pubblico.

I.T.: 0,37 mq/mq

S.E.: 2.922 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)- art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico l'intervento dovrà cercare di utilizzare manufatti, che seppur atti a rispondere ad esigenze produttive specifiche, siano quanto più coerente con la planivolumetria, materiali e clori con l'edificato esistente.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

nello specifico l'intervento, seppur minore, è inserito in un'area vasta facente parte di un polo produttivo della Valdera e pertanto esso può contribuire a migliorare anche i tessuti produttivi adiacenti: in tal senso devono essere adottate misure atte a ridurre gli impatti ambientali attraverso la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali, al risparmio energetico anche attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, alla riduzione degli inquinamenti dell'aria, del clima, dell'acqua., oltre alla creazione di nuove infrastrutture viarie e parcheggi pubblici come quelli previsti negli schemi metaprogettuali.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" "per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare al comma d).

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

nello specifico l'intervento dovrà misure atte a ridurre gli impatti ambientali attraverso la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali e del parcheggio pubblico di progetto, al risparmio energetico anche attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, alla riduzione degli inquinamenti dell'aria, del clima, dell'acqua., alla mitigazione paesaggistica con l'introduzione di fasce verdi al contorno.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco 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. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree nella Classe I1);

Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree 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).

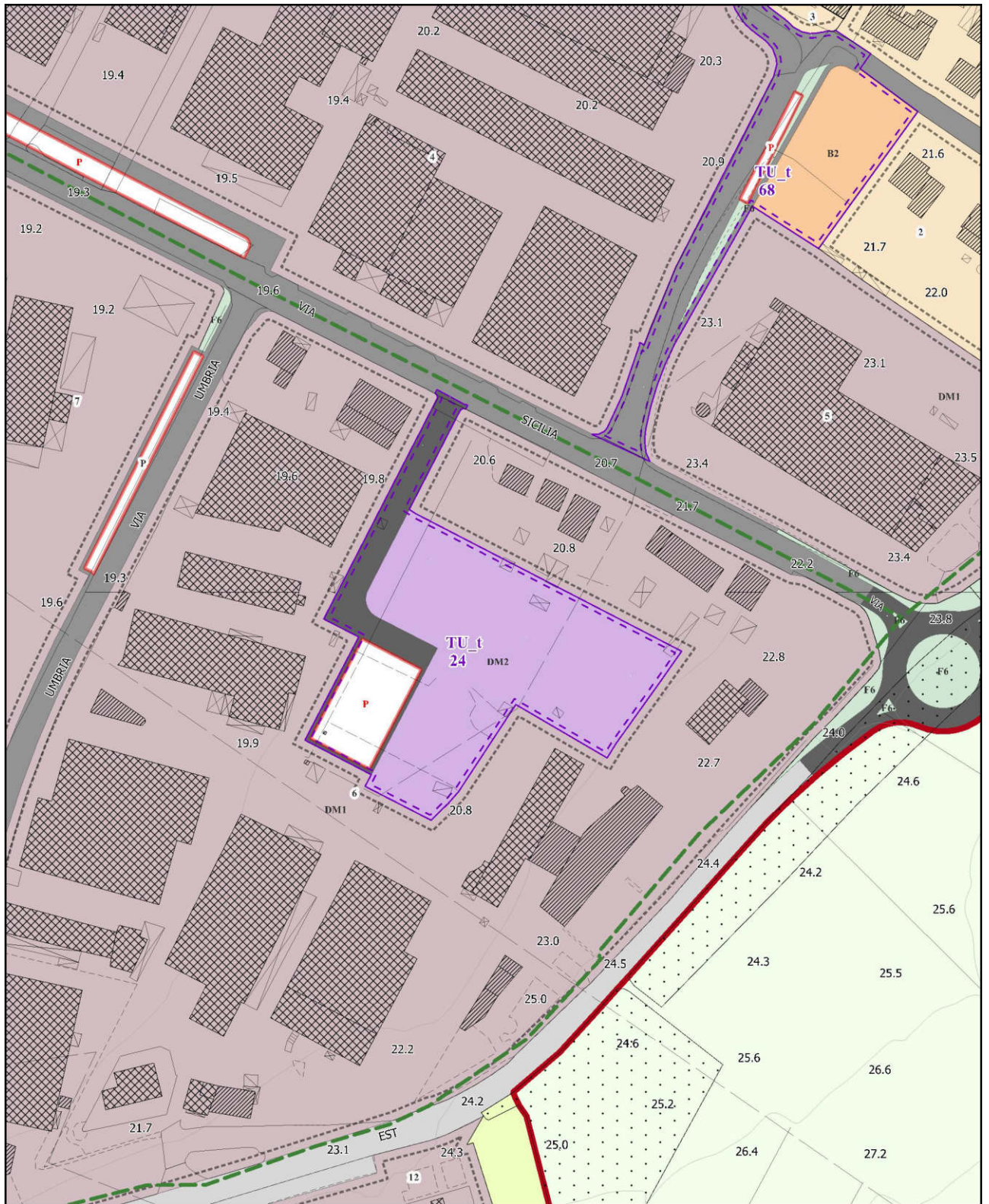
In particolare, gli interventi edilizi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque da parte del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

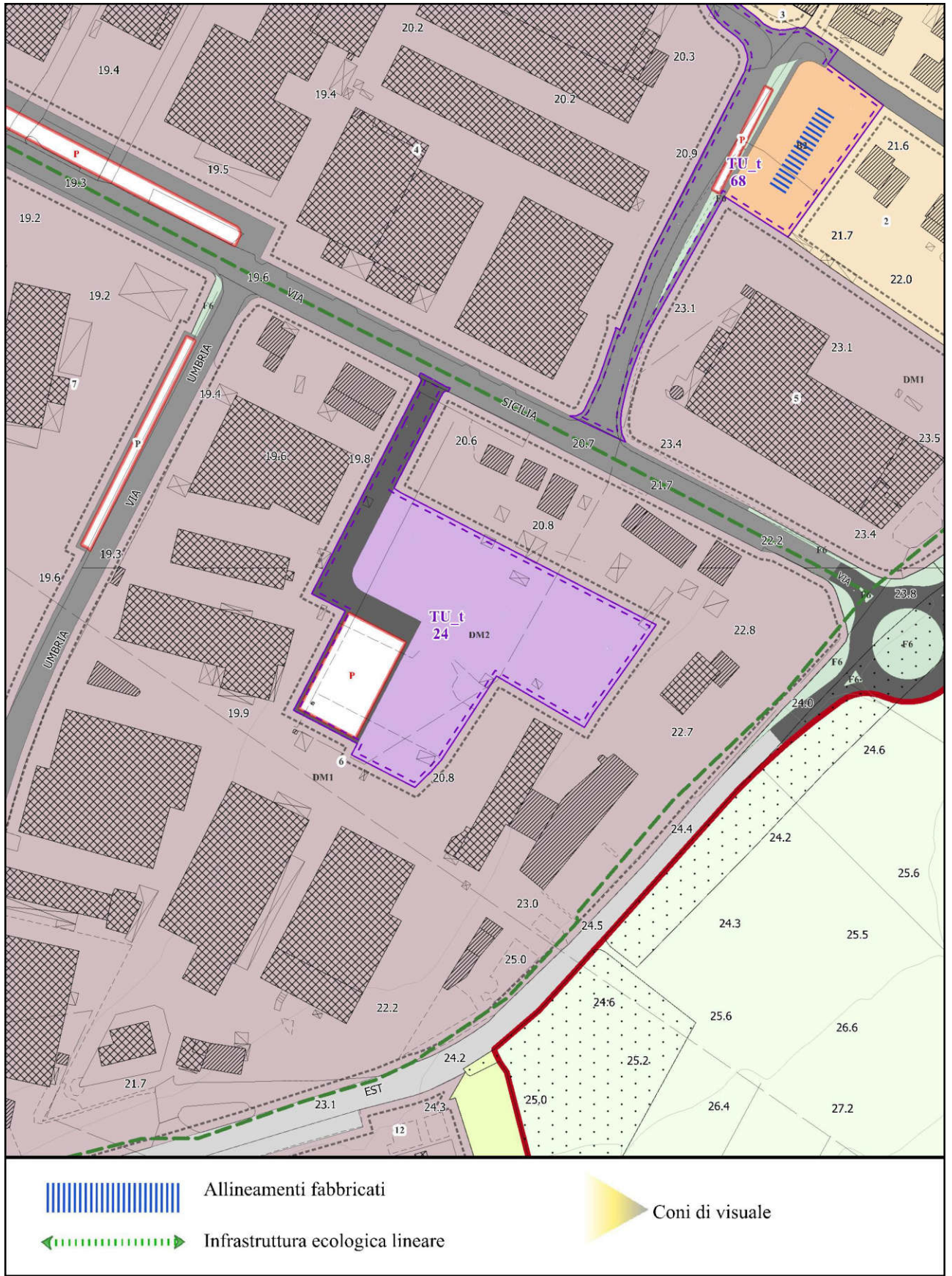
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU_t64



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, TUP2, a prevalente carattere produttivo e commerciale.

La zona si configura come il completamento interno alle aree produttive di Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria, da completare e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 27.230mq

S.F.: 18.430 mq

D.T.: 8.800 mq di cui:

- 3.026 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e arredo stradale;
- 5.744 mq destinati all'adeguamento della viabilità.

I.T.: 0,34mq/mq

S.E.: 9.215 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50 %

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà nell'ambito della pianificazione attuativa mantenere, dove possibile, distacchi tra i fabbricati così da mantenere varchi visivi con il territorio rurale a nord.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica, pur trattandosi di manufatti industriali, dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà dotare l'area di spazi pubblici così come prefigurato dal PO, garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace qualità dei fronti prospettici ; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione perimetrale , così da mantenere quote di verde con funzioni ecologiche e di mitigazione prospettica dei fabbricati.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare al comma d).

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

nello specifico l'intervento dovrà misure atte a ridurre gli impatti ambientali attraverso la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali e del parcheggio pubblico di progetto, al risparmio energetico anche attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, alla riduzione degli inquinamenti dell'aria, del clima, dell'acqua., alla mitigazione paesaggistica con l'introduzione di fasce verdi al contorno.

per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.2.2. e in particolare ai commi a), d).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvionipoco 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 F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree nella Classe I1);

Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree 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).

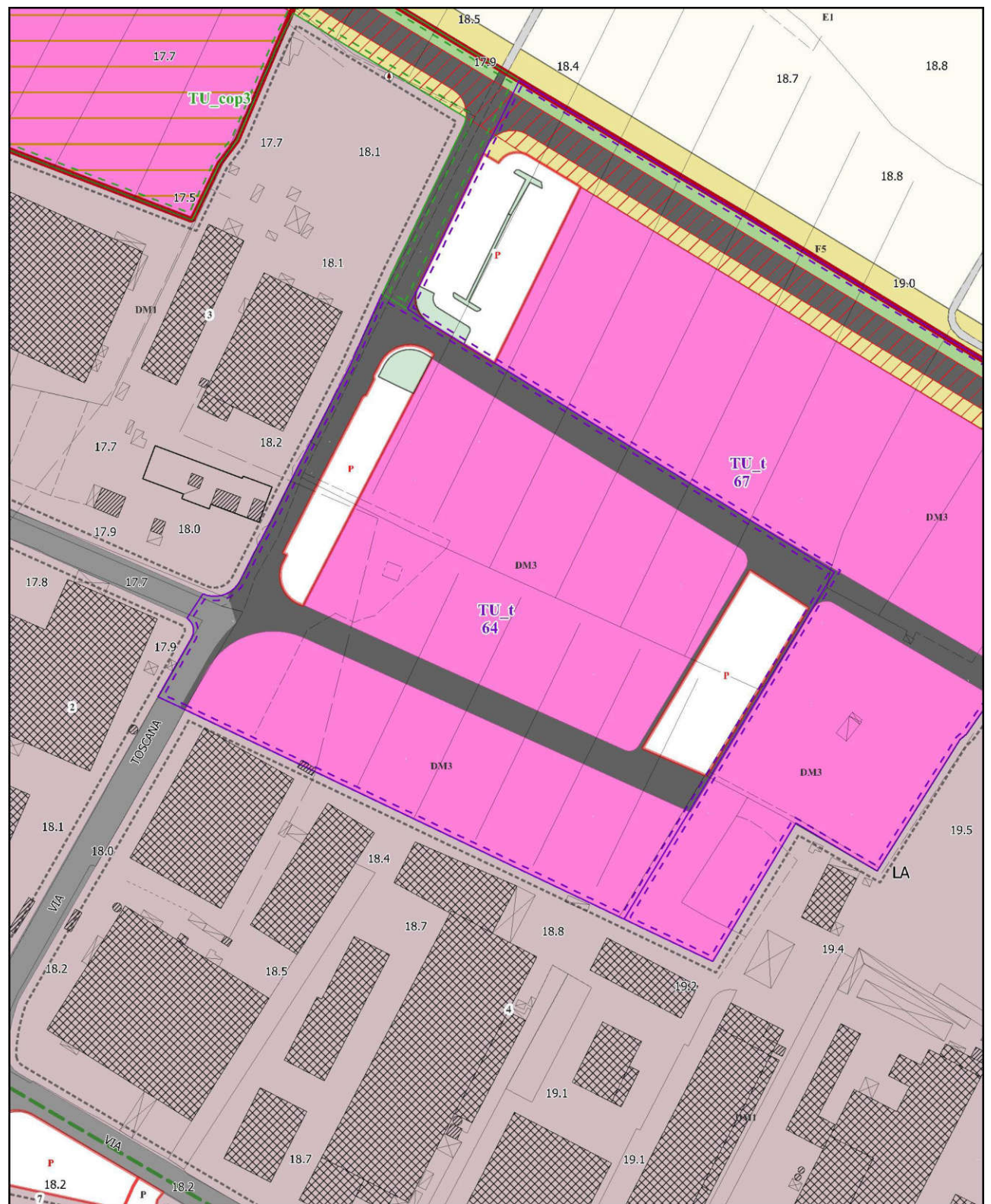
In particolare, gli interventi edilizi in progetto possono essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque da parte del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

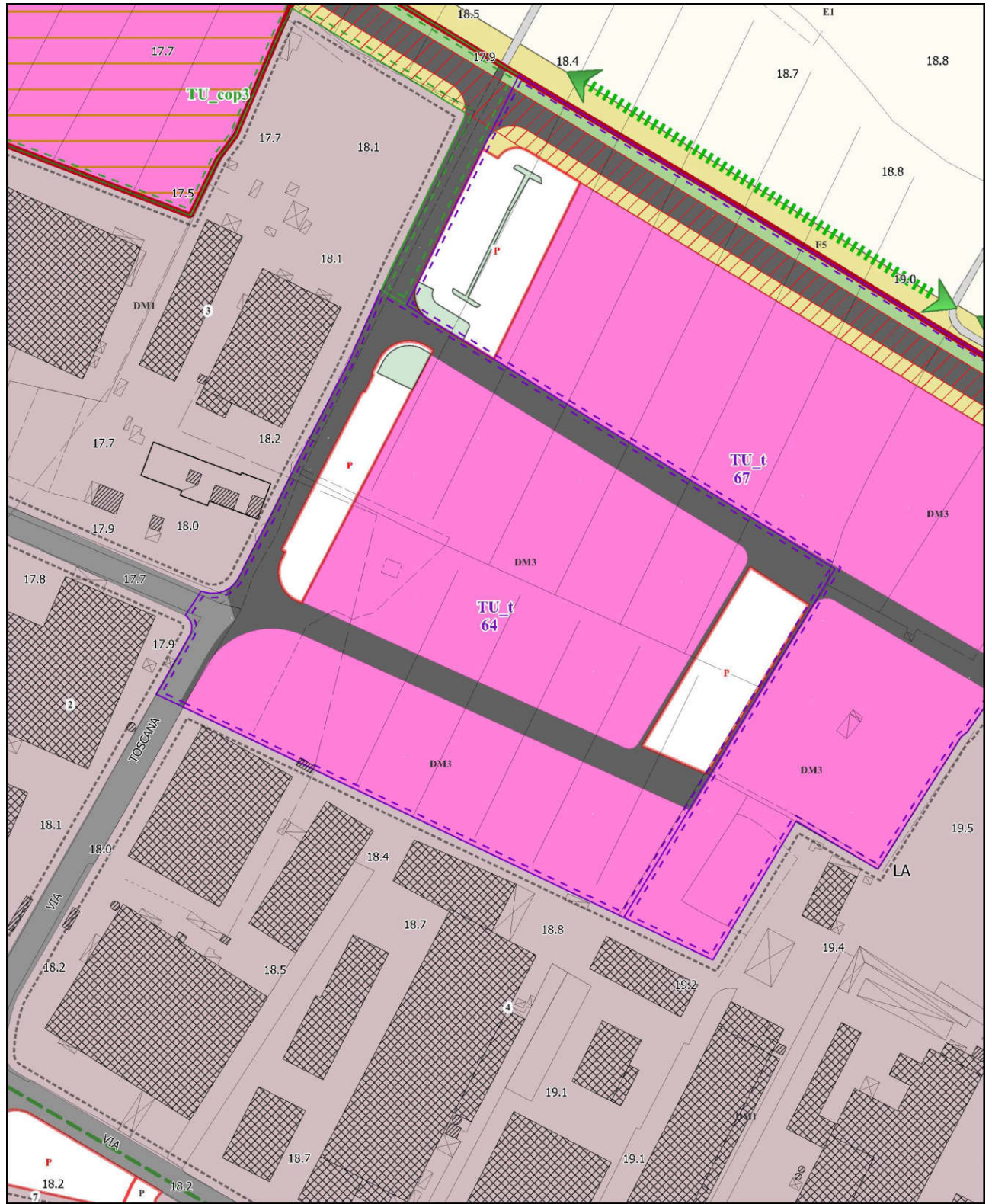
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t66



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, TUP2, a prevalente carattere produttivo e commerciale.

La zona si configura come il completamento interno alle aree produttive di Perignano, in quanto aree già pianificate nei precedenti strumenti urbanistici, dotate sia pure parzialmente di opere di urbanizzazione primaria, da completare e recepite nel P.S. vigente come strategie di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. n°65/2014 così come previsto nelle Strategie di sviluppo sostenibile del PS (ElaboratoPG03.)

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

c) 3 commerciale al dettaglio: medie strutture di vendita

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 7.155mq

S.F.: 5.216 mq

D.T.: 1,939 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e arredo stradale;

I.T.: 0,36 mq/mq

S.E.: 2.608 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 40 %

Hmax: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 né art.142 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica del nuovo edificio dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente lungo la Via Livornese, di cui costituisce il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie. La Via provinciale rappresenta un asse commerciale dove sono ubicate le principali funzioni commerciali legate alla filiera dell'arredamento, attività tipica del Comune di Casciana Terme Lari, e pertanto anche il singolo intervento deve contribuire a migliorare complessivamente l'effetto "boulevard" dell'asse commerciale.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione architettonica dovrà dotare l'area di parcheggi pubblici così come prefigurato dal PO, garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sul fronte urbano principale e dall'altro garantire una efficace qualità dei fronti laterali visibili dalla viabilità principale ; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione perimetrale , così da mantenere quote di verde con funzioni ecologiche di collegamento con il territorio posto a sud dell'area.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI APREVALENTE FINZIONERESIDENZIALE E MISTA : TESSUTI A TIPOLOGIE MISTE" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai commi a), e), f)

a) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

nello specifico l'intervento dovrà essere caratterizzato da una progettazione architettonica di buona qualità progettuale e con tipologie materiali e cromie moderne sì da caratterizzare, come altri edifici già realizzati lungo la Via Provinciale tutto l'asse commerciale di Perignano caratterizzato dalla filiera del mobile. L'utilizzo del PUC deve contribuire a integrare la progettazione architettonica del nuovo edificio con il parcheggio antistante e la sistemazione complessiva delle aree esterne con l'utilizzo anche di piantumazioni idonee.

e) ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.

nello specifico lo spazio pubblico antistante, quand'anche destinato a parcheggio pubblico, deve essere occasione di riqualificazione delle aree al contorno prive di dotazioni territoriali. Una idonea piantumazione dello stesso e al contorno deve essere favorita per migliorare l'effetto di unitarietà del fronte prospettico lungo l'asse provinciale.

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica

nello specifico l'intervento dovrà introdurre fasce di verde piantumato oltre che nella parte antistante del parcheggio pubblico anche lungo gli altri lati del nuovo fabbricato sì da mantenere elementi di connessione ecologica con la campagna a sud mitigando altresì la percezione paesaggistica dal territorio rurale.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità

bassa); 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:

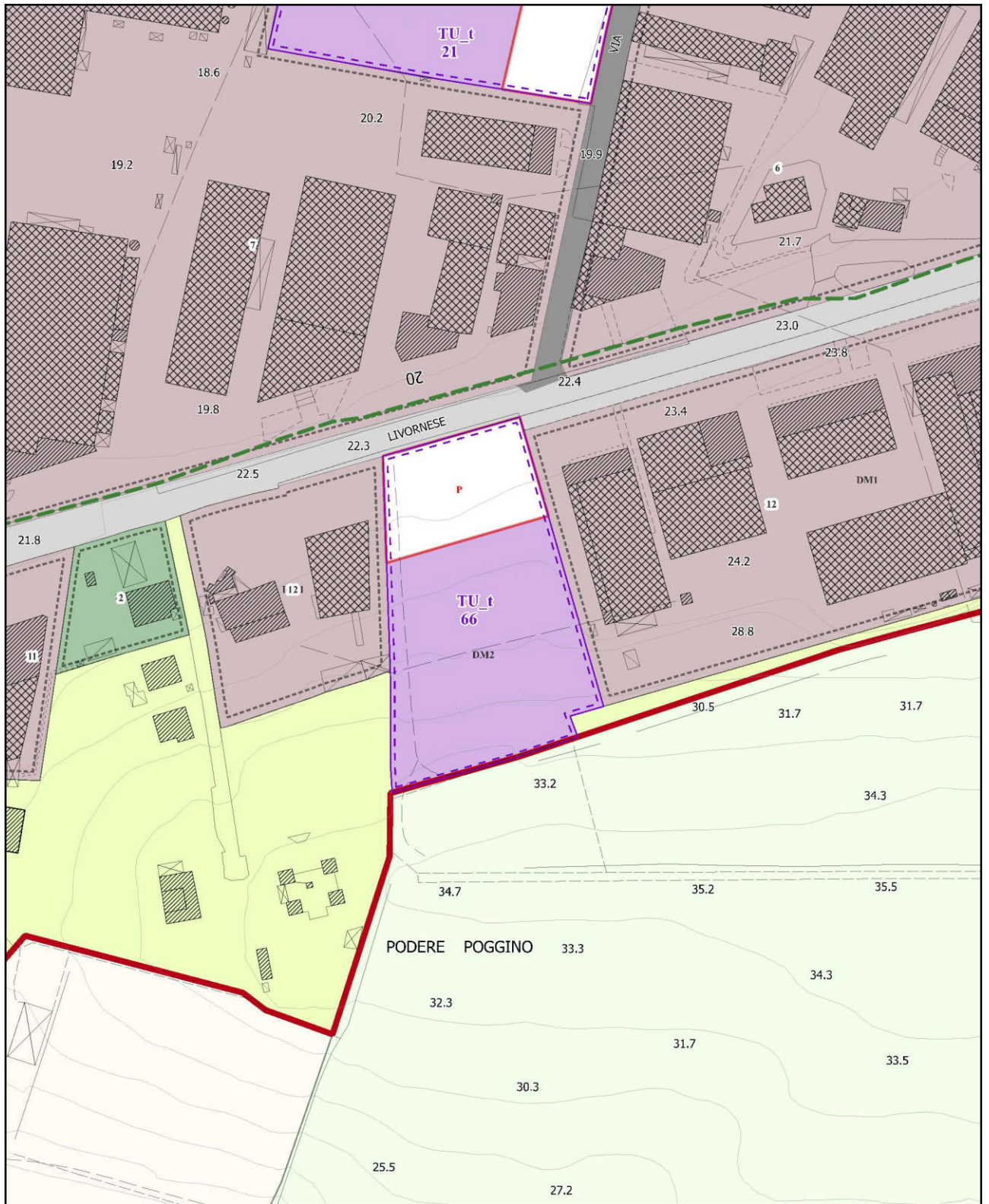
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari

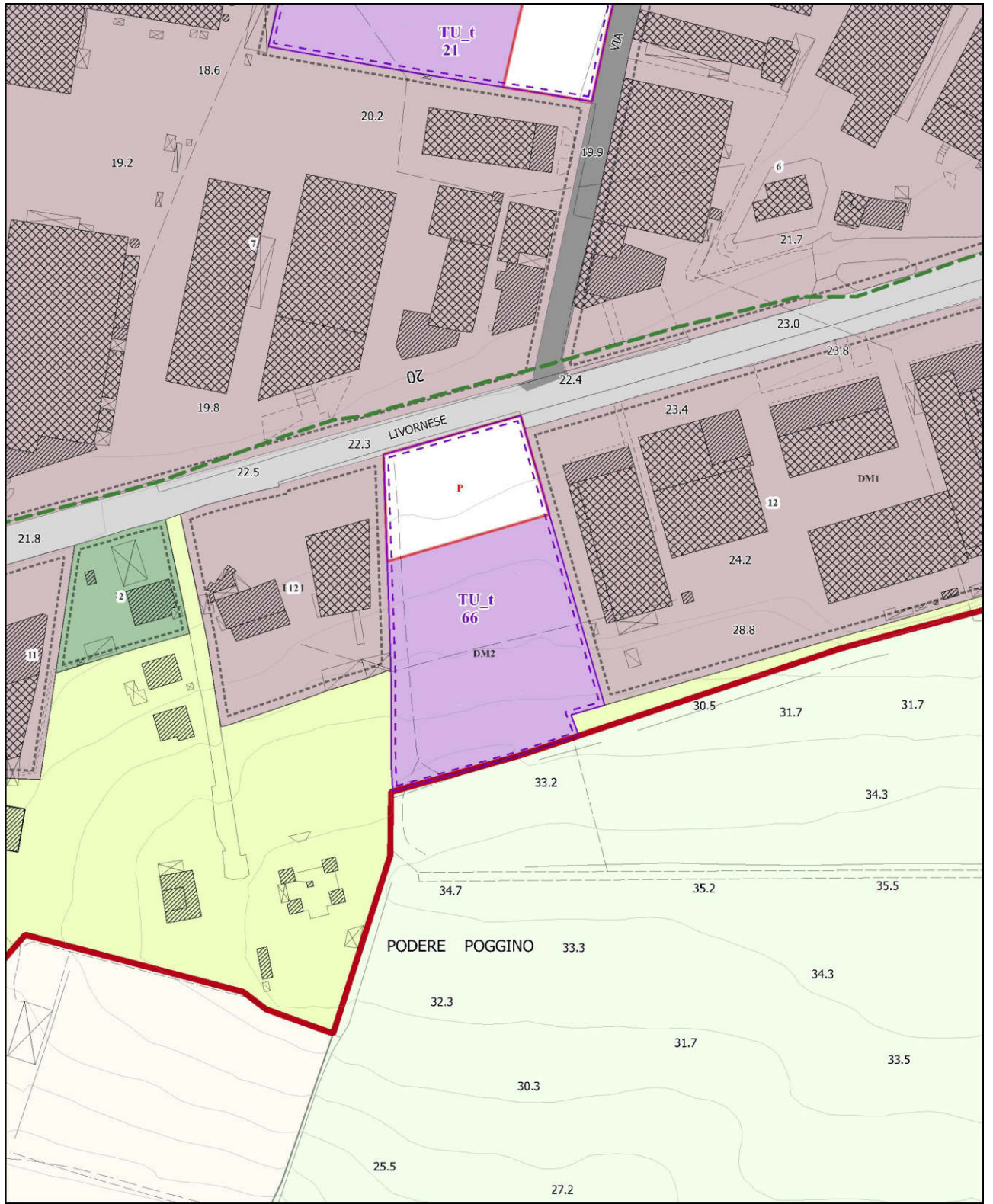
limitazioni;

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

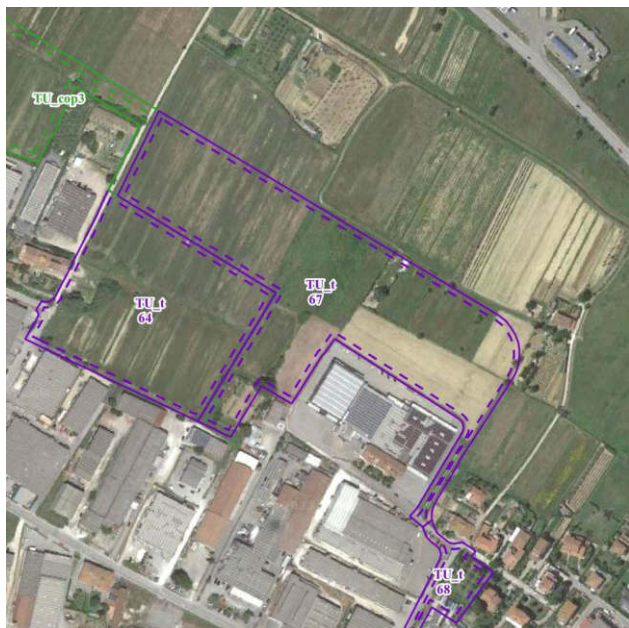
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t67



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano TUP2, a prevalente carattere produttivo - commerciale

L'area si configura come completamento nord dell'area produttiva dell'insediamento produttivo di Perignano e contribuisce alla ridefinizione del margine urbano nord dell'insediamento stesso con la definizione del sistema infrastrutturale e delle altre dotazioni territoriali, già pianificate ma ancora non realizzate

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 47.072 mq

S.F.: 29.188 mq

D.T.: 17.884 mq di cui:

- 4.582 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.214 mq destinati alla realizzazione di aree a tutela ambientale;
- 11.088 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,31mq/mq

S.E.: 14.594 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 né ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico dovrà essere realizzata al margine della nuova viabilità di circonvallazione una barriera verde che funga anche da elemento di connessione ecologica assieme alla Fossa nuova corrente a nord.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico, pur nel rispetto delle esigenze produttive è necessario che i nuovi manufatti produttivi si caratterizzino per qualità, pur nella essenzialità delle tipologie produttive, al fine di dotare tutto il nuovo fronte strada di caratteri compositivi unitari.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi.

nello specifico caratterizzare il lungo strada di circonvallazione con una barriera verde piantumata che faccia da collegamento ecologico con il territorio rurale a nord.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare ai 1 commi a) e d).

a) 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.

nello specifico dotare l'area di una piantumazione al contorno di alto fusto e con specie vegetali autoctone, sì da mitigare da un lato l'inserimento dei nuovi manufatti produttivi e al tempo stesso migliorare la qualità ecologica dell'area produttiva.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

nello specifico l'intervento dovrà introdurre misure atte a ridurre gli impatti ambientali attraverso la riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei piazzali e dei parcheggi pubblici e privati, a ottenere un risparmio energetico anche attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, alla riduzione degli inquinamenti dell'aria, del clima, dell'acqua.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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*), 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).

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 seguendo lo "Schema degli Interventi previsti per la messa in sicurezza idraulica della Zona a destinazione Produttiva di Perignano", a cui si rimanda: tale soluzione prevede la realizzazione di nuovi canali di scolo e aree di accumulo delle acque ubicati nelle Zone F5 previste nell'area per il drenaggio delle acque verso il Fosso Girotta. Le soluzioni individuate dovranno essere quanto più organiche e funzionali a livello di zona complessiva:

- durante le fasi di scavo per la realizzazione dei ribassamenti delle aree di accumulo dovrà essere posta particolare attenzione alla valutazione delle possibili interferenze con l'eventuale falda freatica presente;
- in fase di pianificazione attuativa dovrà essere implementata una modellazione idrologico-idraulica bidimensionale dell'area sia allo stato attuale che di progetto al fine di verificare il corretto dimensionamento e funzionamento delle sopracitate opere per la gestione del rischio alluvioni e per il non incremento del rischio in

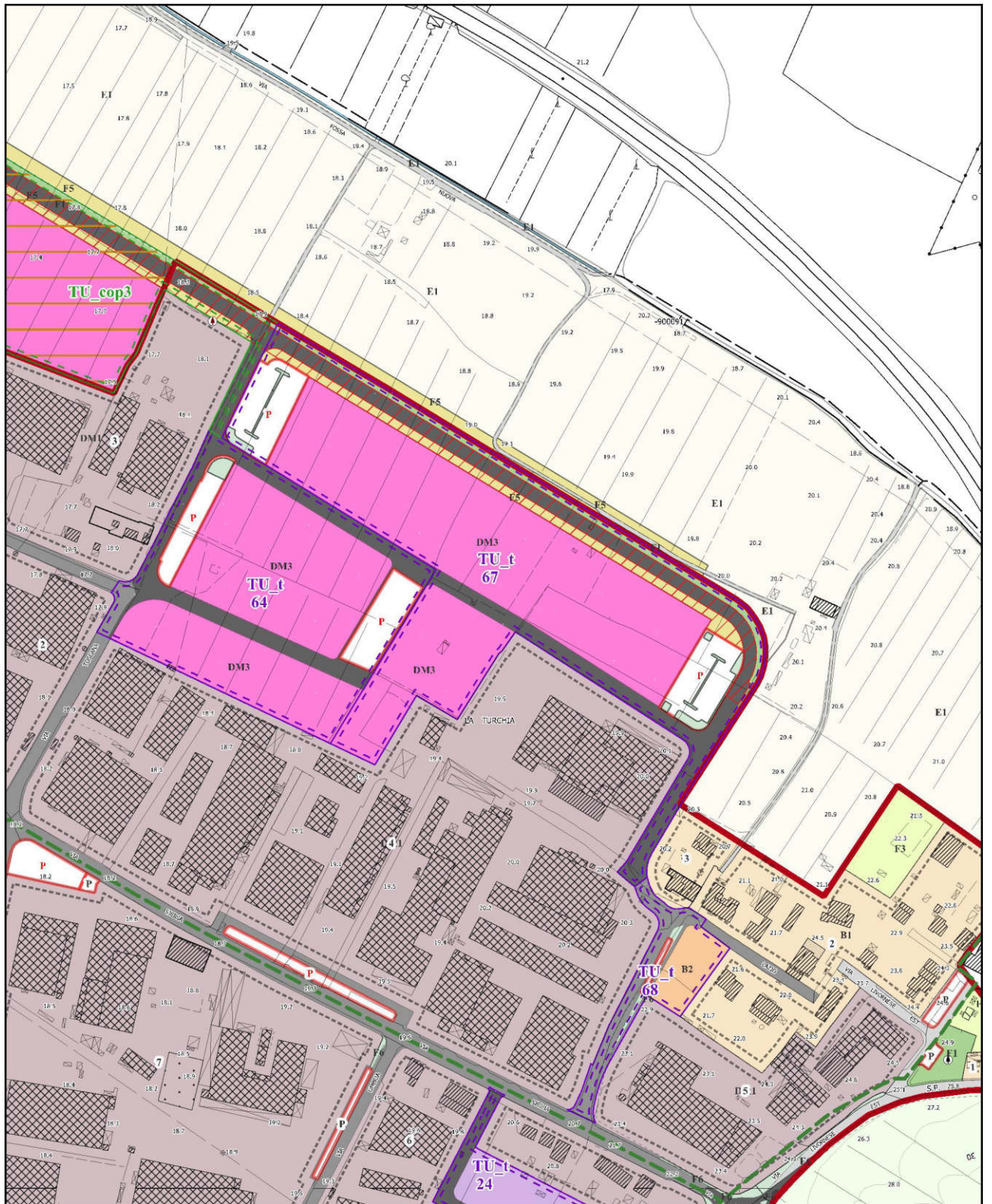
altre aree. Tale modellazione dovrà altresì tener conto delle diverse fasi attuative dei singoli comparti al fine di garantire il rispetto dei principi dettati dalla suddetta L.R. n.41/2018 in qualsiasi condizione.

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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

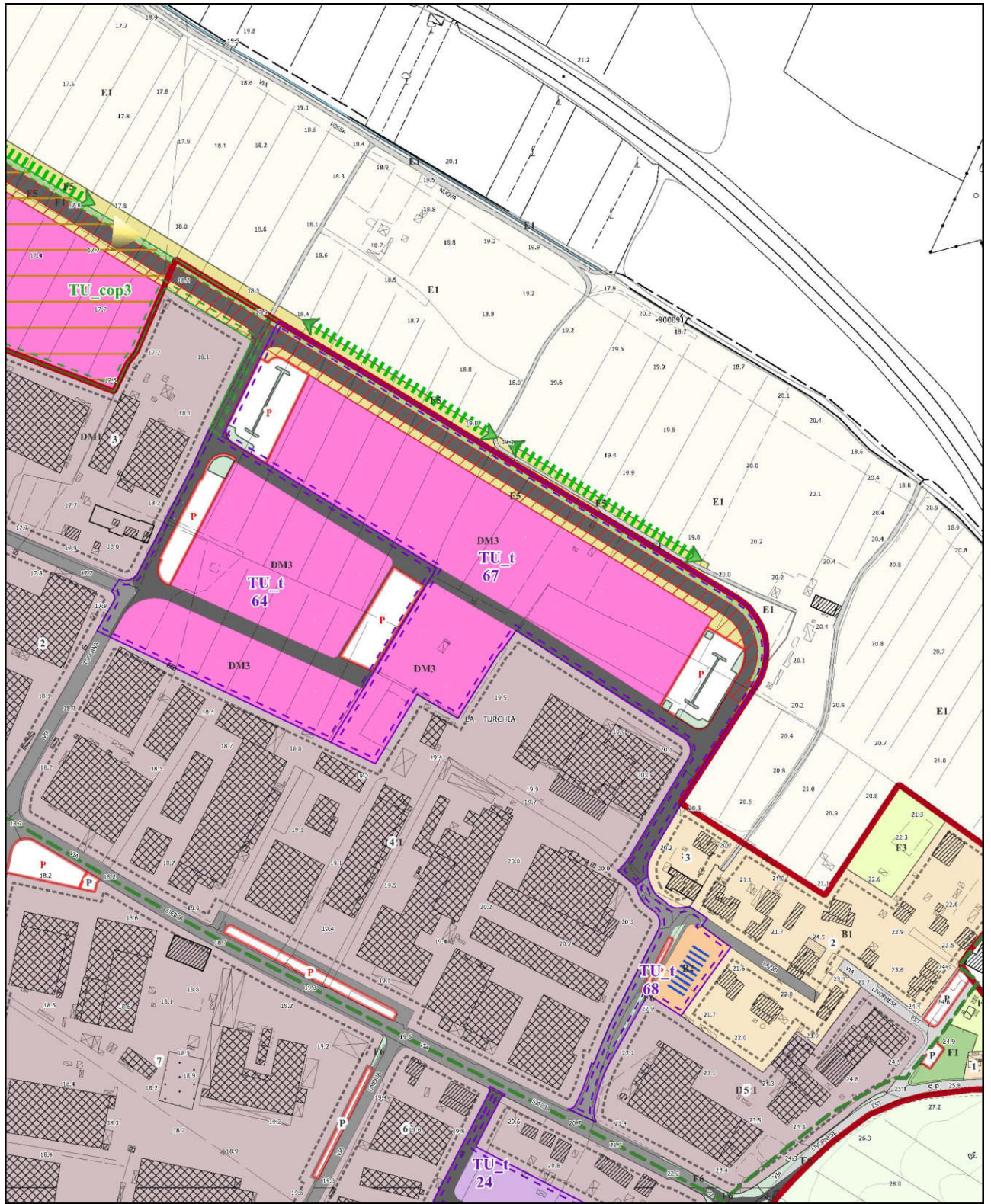
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

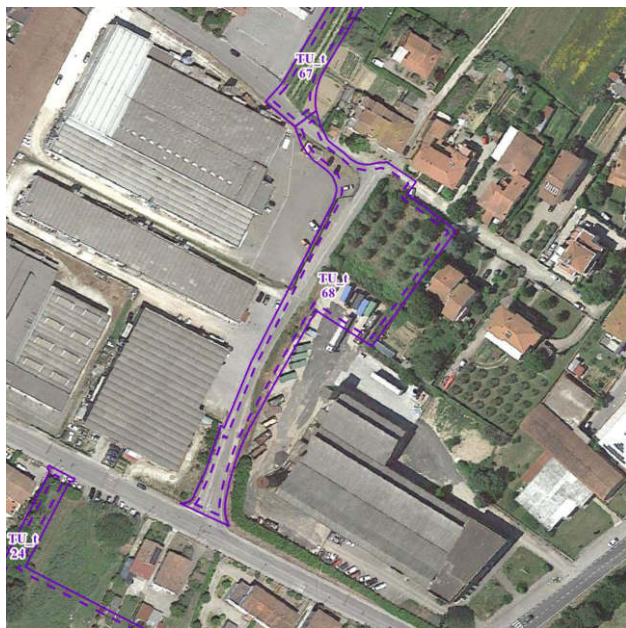


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t68



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano TUP2, a prevalente carattere produttivo – commerciale.

L'area si configura come completamento-ricucitura del piccolo nucleo a prevalente carattere residenziale posto a nord-est dell'insediamento produttivo di Perignano e contribuisce alla ridefinizione della strada esistente che necessita di adeguamenti e delle altre dotazioni territoriali (parcheggi), già pianificate ma ancora non realizzate.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.367 mq

S.F.: 1.812 mq

D.T.: 2.555 mq di cui:

- 126 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 232 mq destinati alla realizzazione di aree di arredo stradale;
- 2.197 mq destinati all'adeguamento della viabilità.

I.T.: 0,12mq/mq

S.E: 544 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25 %

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 né ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

1.3- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4- omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà dotare l'area di parcheggi pubblici così come prefigurato dal PO; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione al contorno, in particolare verso le parti che ospitano i manufatti produttivi.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.2- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **"obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.3.2. e in particolare al comma a).

a) 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.

nello specifico considerato che l'intervento di trasformazione è inserito in un piccolo nucleo di tipo residenziale e confina con l'area produttiva di Perignano è necessario dotare l'area di una piantumazione al contorno di alto fusto e con specie vegetali autoctone, sì da mitigare da un lato il nuovo fabbricato rispetto ai manufatti produttivi esistenti e al tempo stesso migliorare la qualità ecologica dell'area produttiva.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

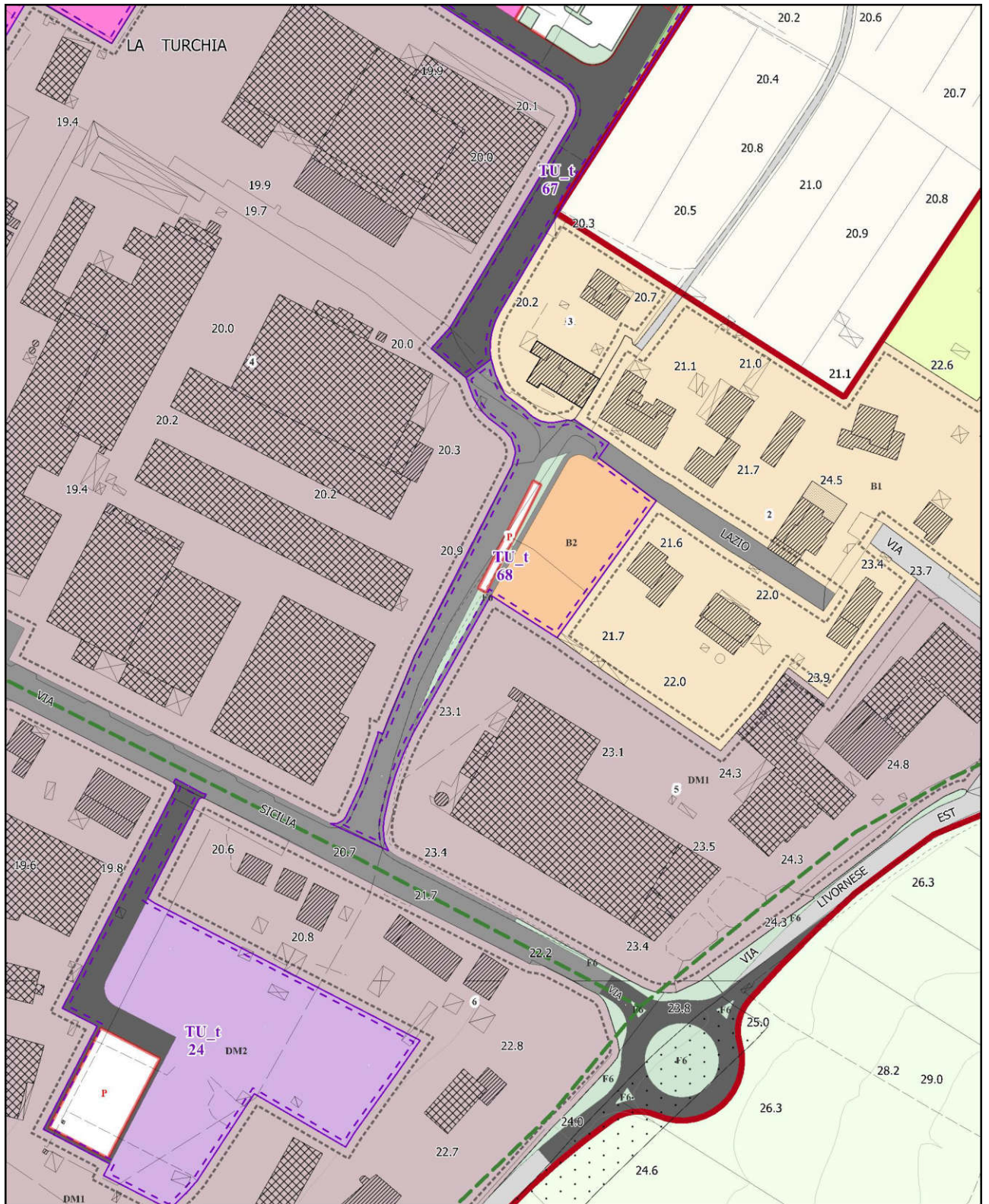
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

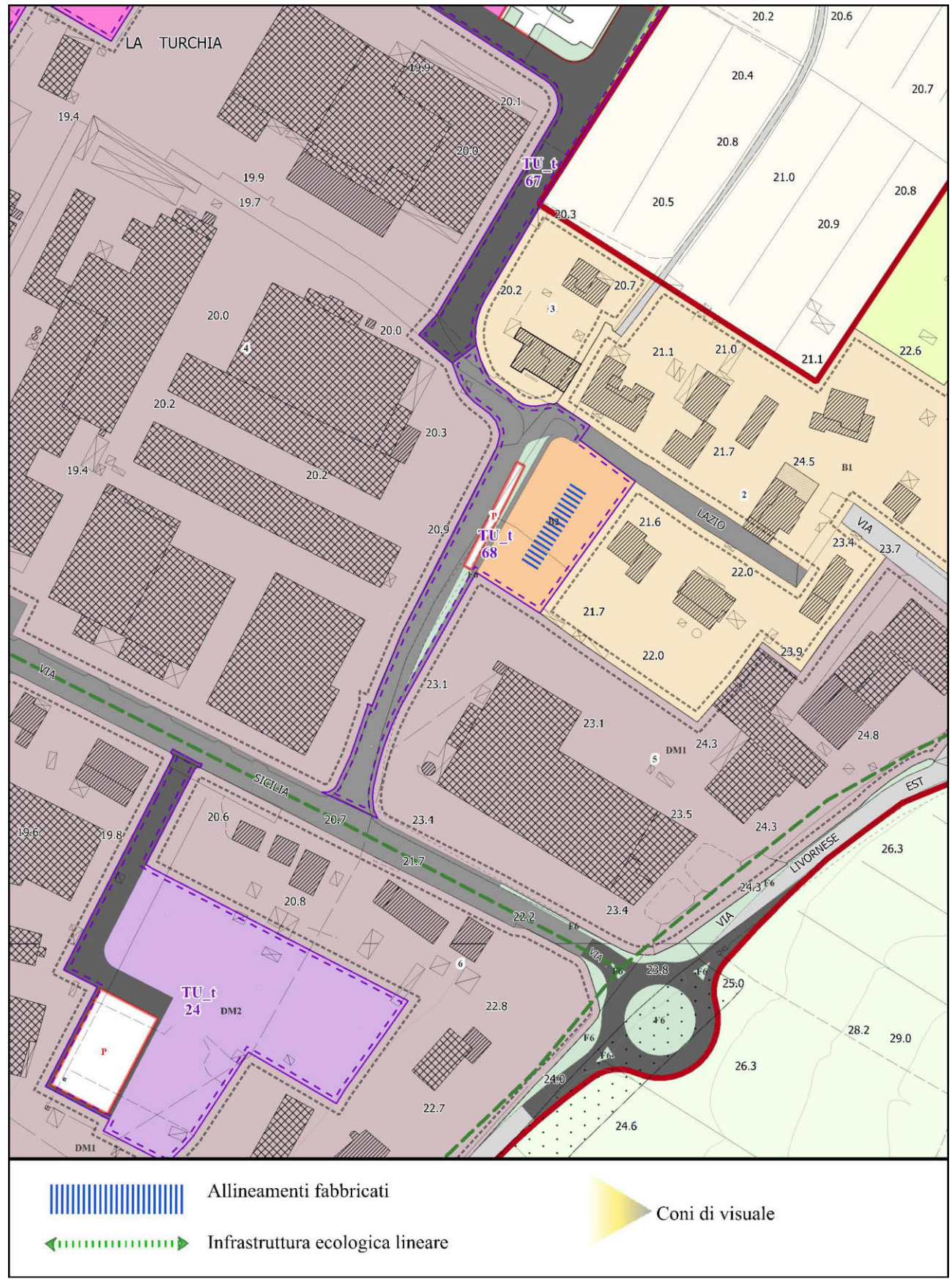
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

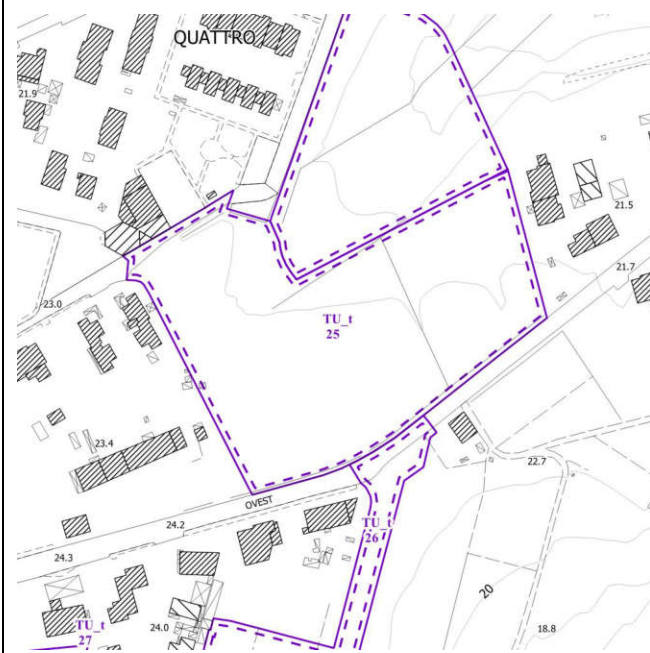


SCHEMA METAPROGETTUALE



TUP3: Quattro Strade

Area di trasformazione TU_t25



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura e riqualificazione del margine urbano nord-est del centro urbano di Quattro Strade, previsto nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. L'intervento consente altresì di completare gli spazi pubblici e le infrastrutture nella parte dell'insediamento che costituisce la centralità urbana per eccellenza essendovi la chiesa e altri servizi collettivi.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 15.236 mq

S.F.: 9.580 mq

D.T.: 5.656 mq di cui:

- 2.739 mq destinati alla realizzazione aree verdi pubbliche;
- 421 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.203 mq destinati alla realizzazione della viabilità;
- 293 mq destinati ad arredo verde stradale.

I.T.: 0,19 mq/mq

S.E.: 2.894 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste agli estremi nord e sud, con una piantumazione che colleghi le due aree, al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna, situata a sud del comparto stesso. Nella parte est del comparto a confine con l'edificato esistente dovrà essere lasciato uno spazio da destinare a verde privato in modo da lasciare un varco di connessione con la campagna a nord fra le nuove edificazioni e quelle esistenti, oltre al percorso verde già previsto.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento deve contribuire attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa a completare l'insediamento sino alla viabilità provinciale realizzando le opere pubbliche previste negli schemi progettuali, favorire una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti, cercando inoltre di garantire una continuità ecologica: sia in senso verticale (dalla campagna verso la città e viceversa), che in senso trasversale invadendo l'area di previsione residenziale con fasce verdi. .

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma

devono perseguire **gli “obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.4.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico favorire la realizzazione di edifici di qualità cercando di mantenere gli allineamenti secondo gli schemi progettuali allegati

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché risulti un completamento della cortina lungo strada, un nuovo affaccio al territorio rurale.

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

nello specifico organizzare l'area a parcheggio e l'area a verde frontale ad esso, così da migliorare il ruolo di centralità urbana che riveste la zona nell'ambito dell'insediamento di Quattro Strade.

f) 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)

nello specifico gestire l'area sud del comparto, come area-filtro con il territorio rurale adiacente, mantenendo, valorizzando e arricchendo l'arredo vegetazionale che proseguirà fino alle aree verdi a nord.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

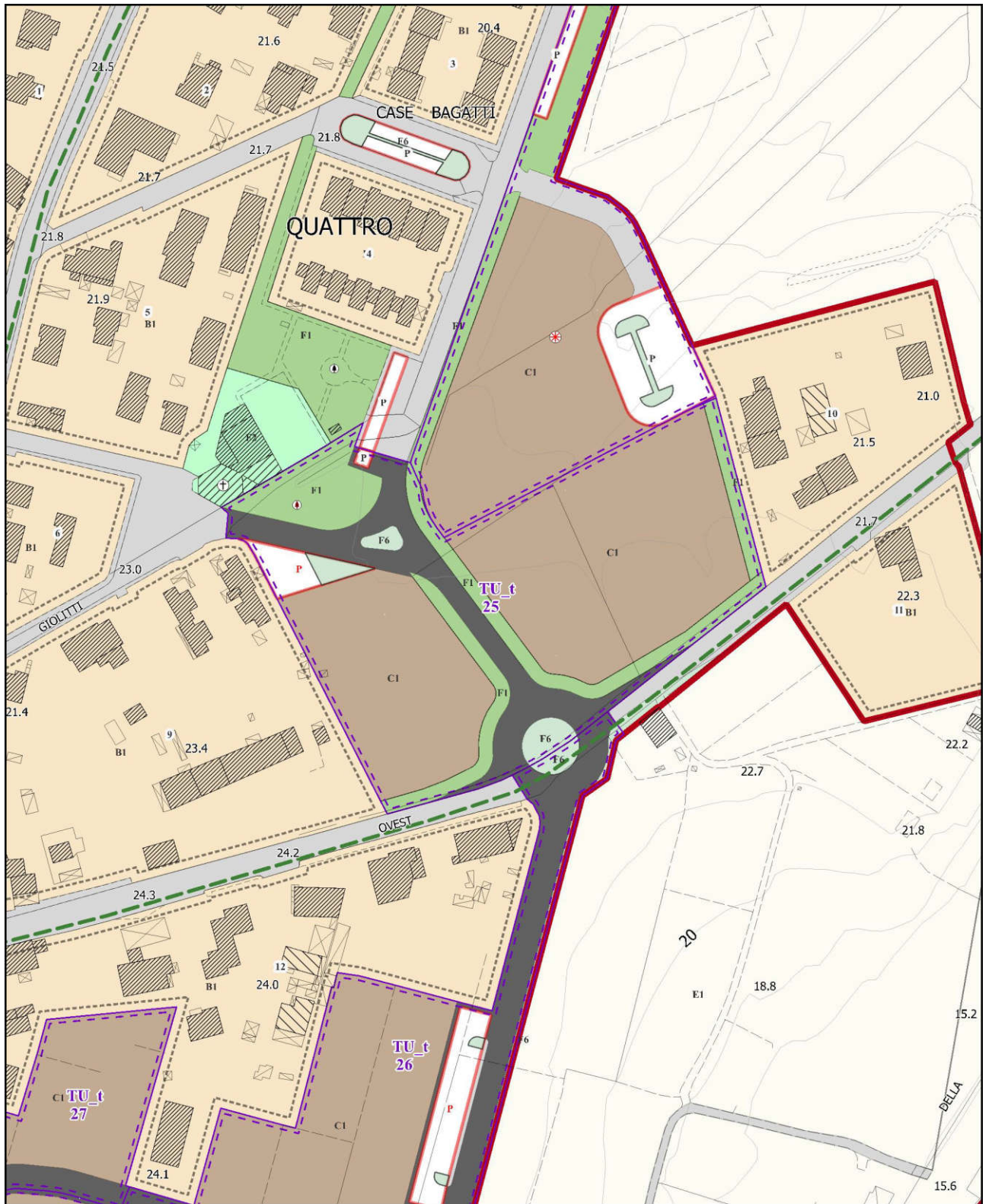
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all’art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

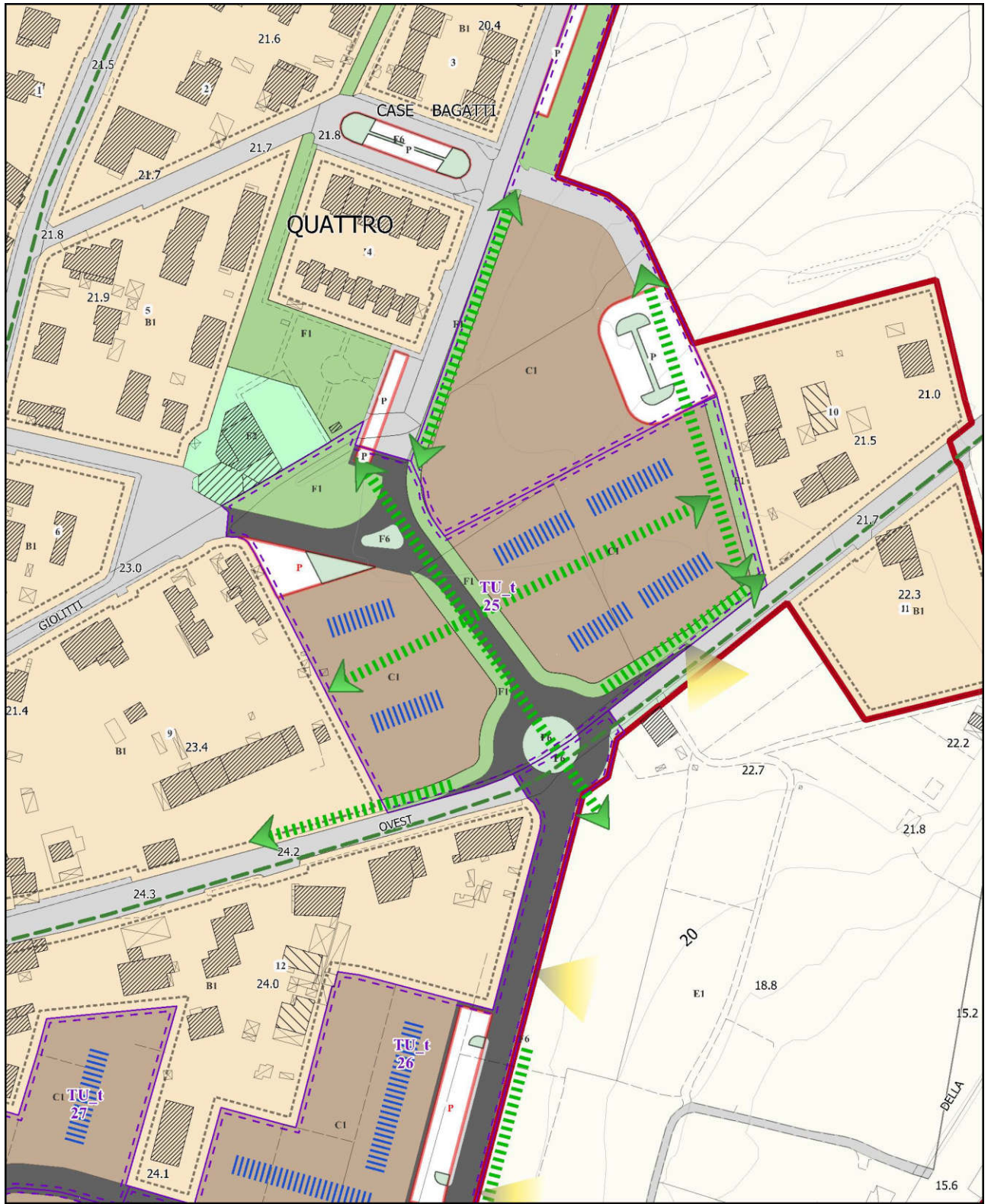
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

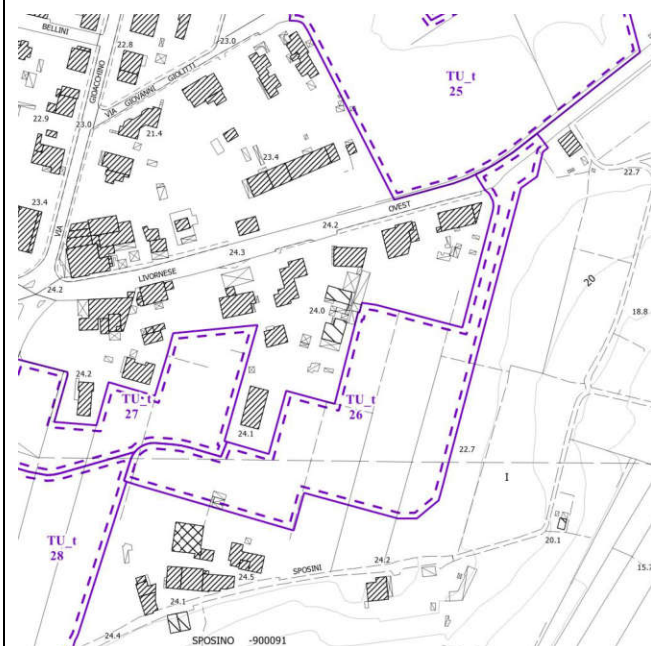


SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t26



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano sudest dell'insediamento di Quattro Strade previsto dalle strategie di sviluppo sostenibile del PS come definite nell'elaborato PG03 del PS. L'intervento consente altresì di migliorare l'accessibilità all'insediamento sud e a dotare tutta l'area di nuove opere pubbliche e a migliorare il limite urbano dal punto di vista ecologico.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.526 mq

S.F.: 7.304 mq

D.T.: 5.222 mq di cui:

- 772 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 235 mq destinati a verde di arredo stradale;
- 3.498 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,17mq/mq

S.E.: 2.129 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico l'area dovrà mantenere una relazione con il territorio rurale cercando di mitigarne l'impatto e il contatto con lo stesso attraverso una fascia alberata lungo la nuova viabilità di progetto che assuma il ruolo limite urbano verde fra territorio urbanizzato e territorio rurale.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, cercando di avere una maggiore attenzione agli edifici posti in relazione diretta con il territorio rurale.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa nel rispetto del disegno urbano di PO dovrà garantire da un lato la realizzazione della strada d'ingresso dalla via provinciale e la creazione dei nuovi parcheggi pubblici e dall'altro una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti oltre a garantire una efficace piantumazione delle parti a sud e ad ovest che prospettano con le aree agricole al contorno.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente

Scheda Norma devono perseguire gli “obiettivi specifici” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.4.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico il PAC dovrà nella definizione delle tipologie favorire una composizione tipologica unitaria dell’edificato, pur nella diversità architettonica dei singoli edifici per i quali si deve porre una attenzione particolare ai territori agricoli ad est, cercando di armonizzare le nuove strutture, attraverso la scelta di materiali, cromie e tipologie.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l’area affinché risulti un completamento della cortina lungo strada, un nuovo affaccio al territorio rurale.

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

nello specifico organizzare l’area a parcheggio e i fronti su quest’ultima area, come occasione di nuove possibilità per la percezione del paesaggio verso la campagna ad est

f) 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)

nello specifico gestire l’area sud-est del comparto, come area -filtro con il territorio rurale adiacente, mantenendo, valorizzando e arricchendo con una fascia alberata.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all’interno dell’Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

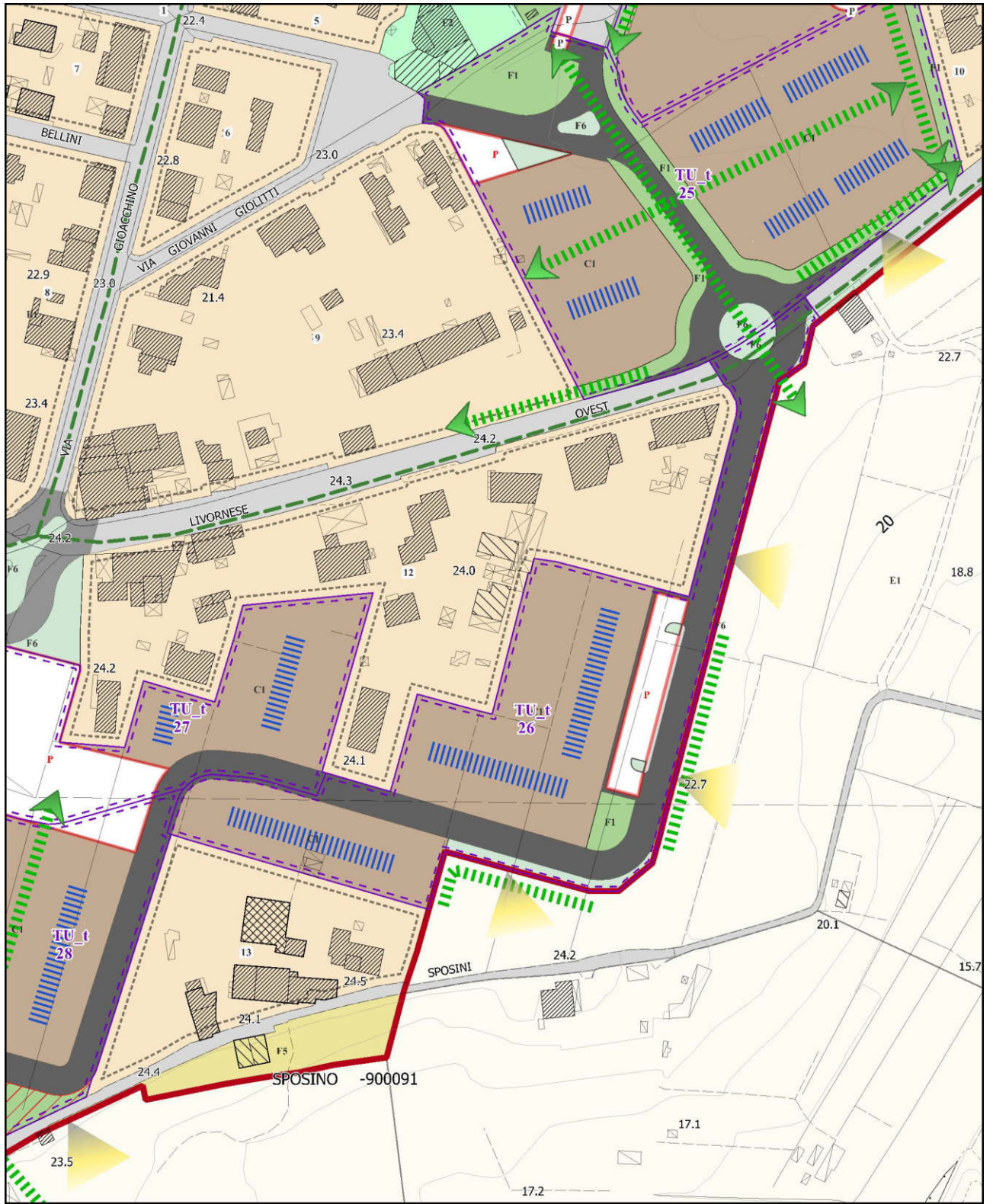
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all’art. 19 delle NTA, vale quanto segue:




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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

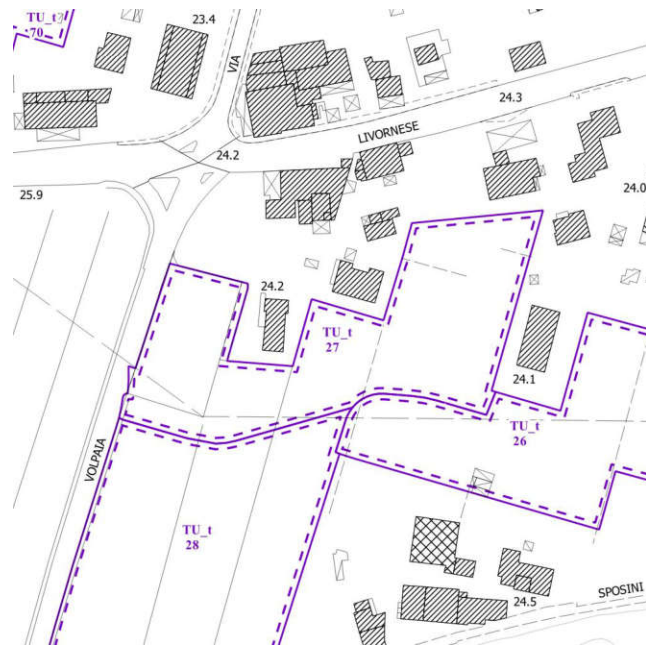
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

Area di trasformazione TU t27



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano sudest dell'insediamento urbano di Quattrostrade previsto nei precedenti strumenti urbanistici e confermato nell'ambito delle strategie di sviluppo sostenibile del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente di completare e migliorare le dotazioni territoriali nella parte sud dell'insediamento urbano di Quattro Strade dando una forma urbana più compiuta allo stesso.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 6.064mq

S.F.: 3.114 mq

D.T.: 2.950 mq di cui:

- 2.431 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 519 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 910 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art. 11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odari a riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico l'area dovrà mantenere le relazioni con il centro urbano principale cercando di allineare i fabbricati secondo la logica di allineamento prefigurata negli schemi progettuali ed in linea con quelli adiacenti.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento deve consentire, secondo il disegno urbano del PO, di dotare l'area dei parcheggi pubblici necessari a tutto l'insediamento così come l'intervento di cui al comparto TU_t28 dovrà garantire a tutto l'insediamento gli spazi a verde pubblico oltre alla viabilità di collegamento con il TU_28 e 26.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico favorire interventi edilizi di qualità sia sotto il profilo architettonico che ambientale seguendogli allineamenti prefigurati negli schemi progettuali allegati.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico organizzare l'area affinché l'intervento produca un completamento corretto dell'edificato esistente dando ordine urbano all'attuale dispersione insediativa.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a parcheggio come area di connessione fra la parte sud interna all'insediamento e quella esterna ad ovest, attualmente distinte e poco permeabili

f) 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)

nello specifico attrezzare l'area del parcheggio, come area filtro e di connessione tra l'area residenziale e il territorio rurale oltre la strada ad ovest, oltre a incentivare piantumazioni verdi negli spazi privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

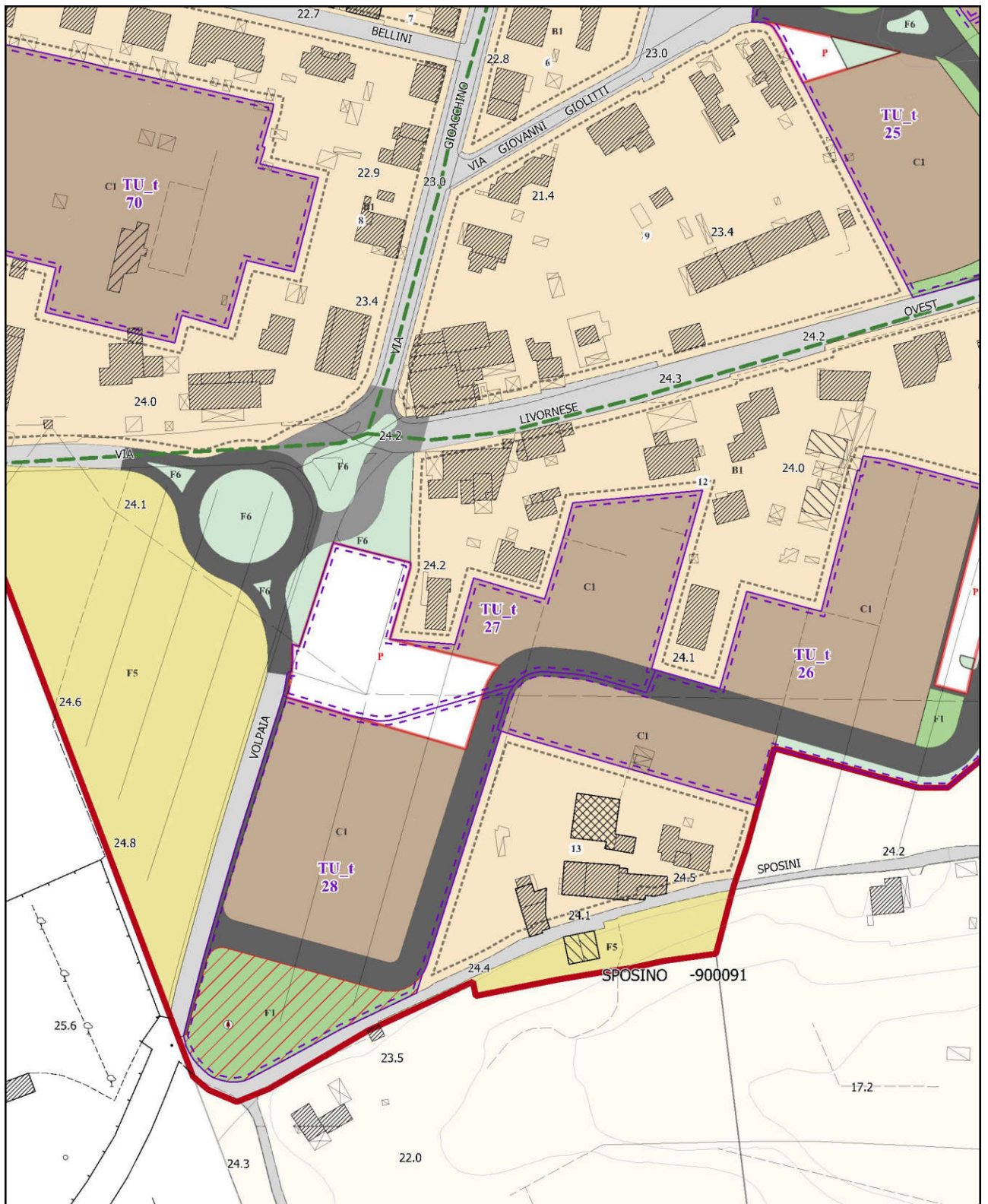
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

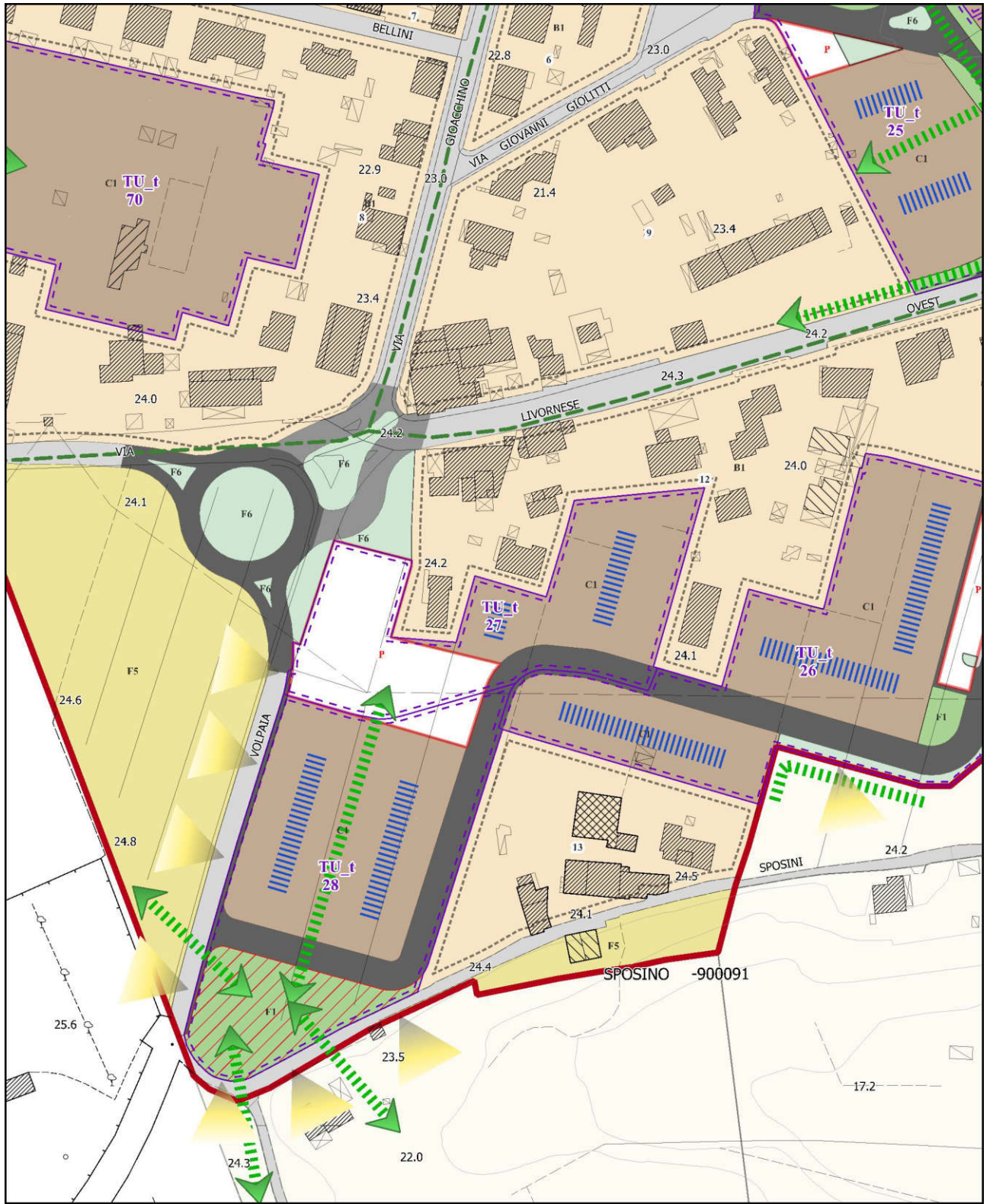
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

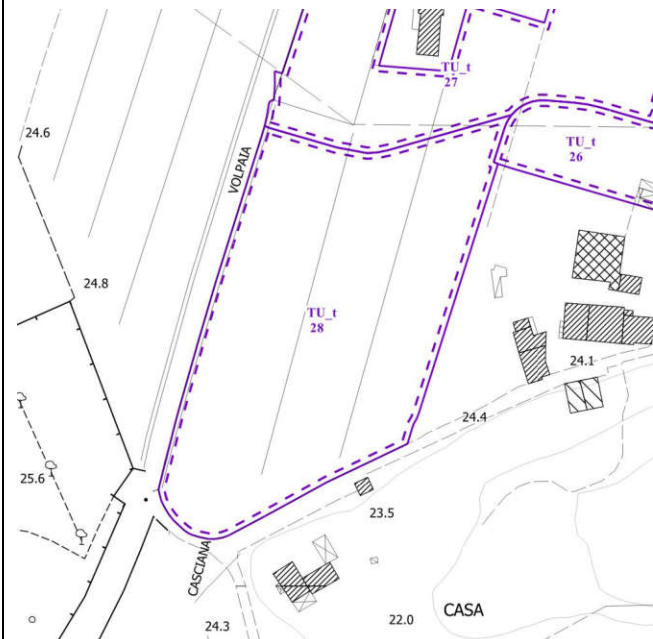
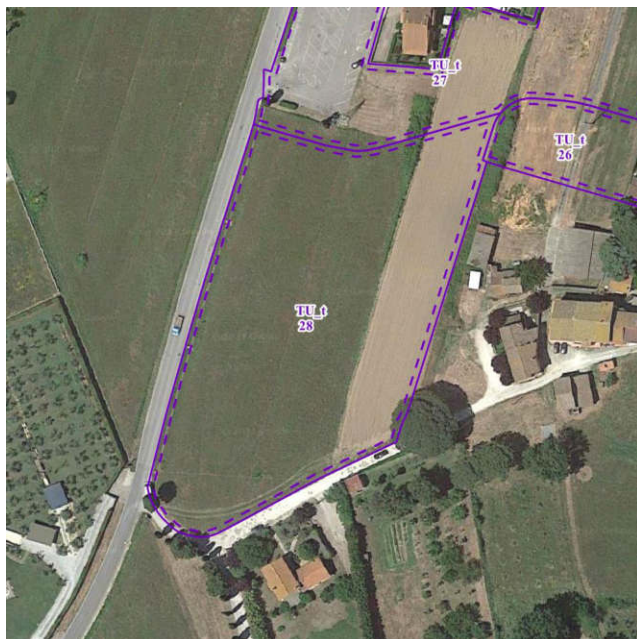


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t28



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano sud dell'insediamento urbano di Quattro Strade; allo stesso tempo consente assieme agli interventi previsti nei comparti TU_t26 e 27 di dotare questa parte dell'insediamento di spazi pubblici oggi mancanti ridefinendo allo stesso tempo il limite del territorio urbanizzato in maniera più organica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.339mq

S.F.: 5.108mq

D.T.: 4.231 m di cui:

- 2.023 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico da cedere;
- 330 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.878 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,16 mq/mq

S.E.: 1.494 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T. A

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico l'area dovrà valorizzare l'area verde a sud direttamente connessa con il territorio rurale, al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna e garantire una visuale di qualità verso l'area rurale, cercando inoltre di mantenere un varco fra i due allineamenti dell'edificato così da permettere un'intromissione della rete ecologica e un collegamento con le altre aree verdi a nord.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato il completamento della nuova viabilità proveniente da nord e dall'altro una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e sull'area rurale garantendo una efficace piantumazione delle parti a sud e al centro del comparto che prospettano con il territorio rurale; deve inoltre essere incentivata la piantumazione degli spazi priva

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2. e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

nello specifico l'intervento seguendo le linee degli schemi progettuali allegati dovrà incentivare progetti di qualità sia dal punto di vista architettonico che ambientale favorendo altresì l'insediamento nel comparto, soprattutto nelle aree in prossimità del parcheggio pubblico o delle aree verdi, di funzioni e di interesse collettivo.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a verde pubblico e i fronti su quest' area e l'area a nord prospiciente al parcheggio pubblico come due piccole centralità urbane che riqualifichino tutto l'insediamento.

f) 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)

nello specifico gestire l'area sud del comparto, come area filtro con il territorio rurale adiacente, cercando di valorizzare e restituire una visuale sul territorio rurale.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

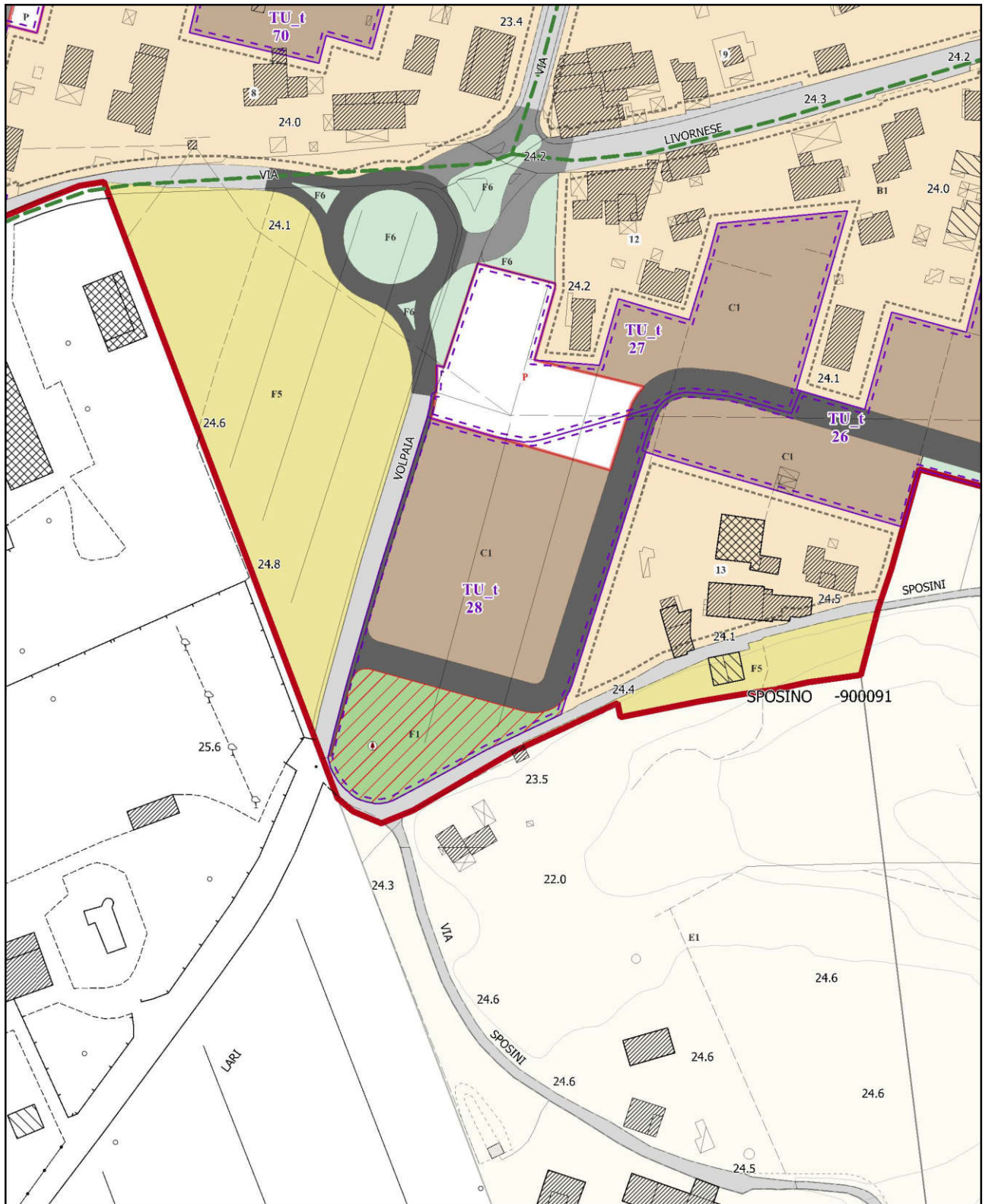
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

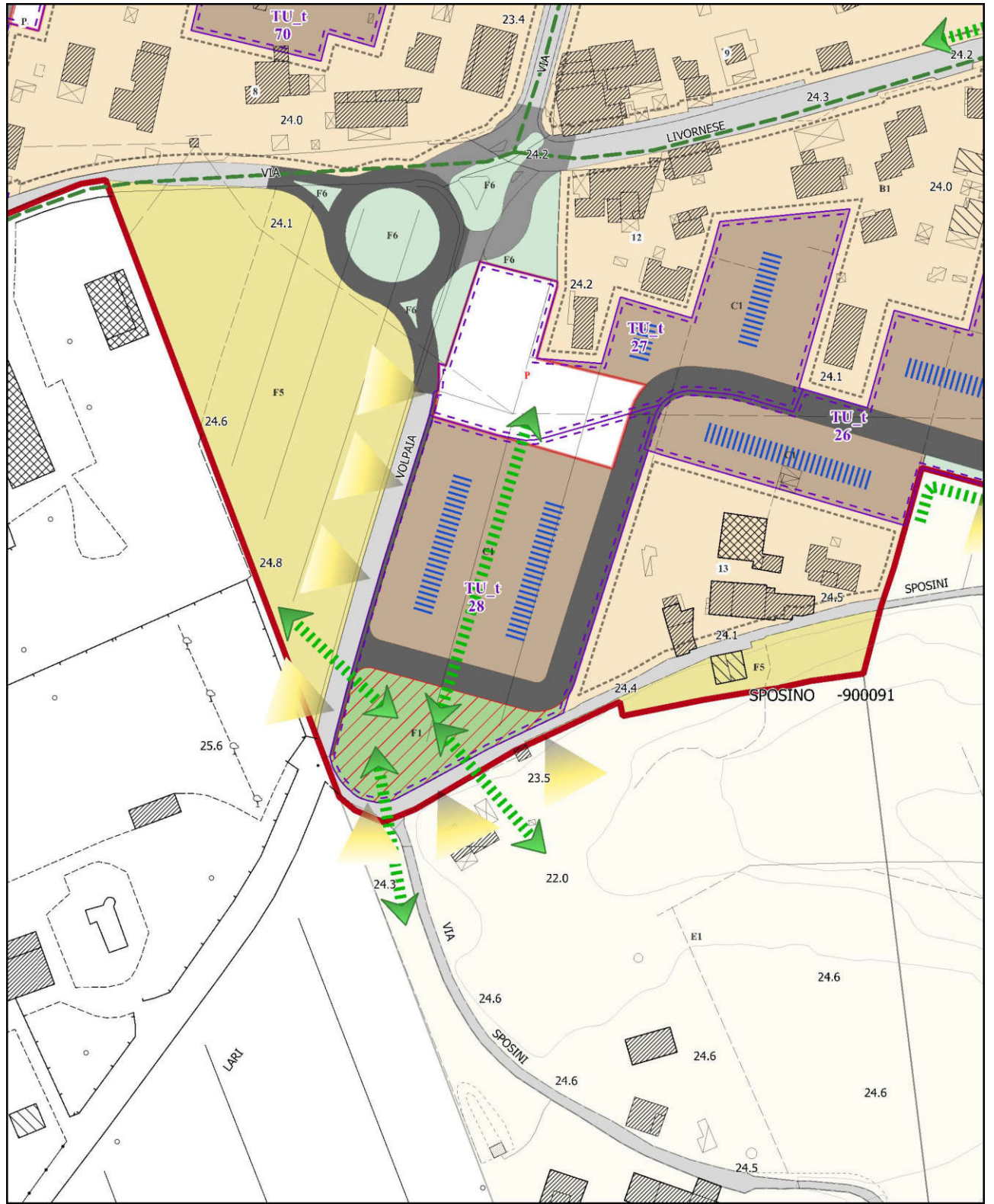
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



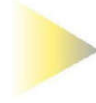
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU_t29 (STRALCIATA)



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

Nell'area sono presenti alcune modeste attività artigianali/commerciali. L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine nordovest dell'insediamento di Quattro Strade che consente anche di acquisire in compensazione l'area per la successiva realizzazione di un tratto della circonvallazione ovest e della rotatoria d'ingresso all'insediamento di Quattro Strade da nord.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Commerciale al dettaglio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 17.545mq

S.F.: 14.394 mq

D.T.: 3.151 mq per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,41 mq/mq

S.E.: 7.193 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 40%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, tenendo anche in considerazione che l'intervento si configura come porta d'ingresso al centro urbano.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti strada e dall'altro garantire una efficace piantumazione delle parti a nord e ad est che prospettano con la viabilità.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.I. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a proliferazione produttiva lineare" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi b), c), d) ed f).

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.

nello specifico prevedere barriere verdi sui lati nord e ovest del comparto.

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

nello specifico favorire la riqualificazione dei manufatti esistenti piuttosto disorganici ricostituendo volumi di qualità architettonica e ambientale.

d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.

nello specifico cedere le aree in compensazione per la realizzazione di un tratto della circonvallazione ovest e della rotonda d'ingresso a Quattro Strade.

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

nello specifico utilizzare le nuove strutture come occasione per introdurre elementi di maggiore ecosostenibilità quali la riduzione della impermeabilizzazione dei piazzali e la qualificazione energetica dei nuovi manufatti.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

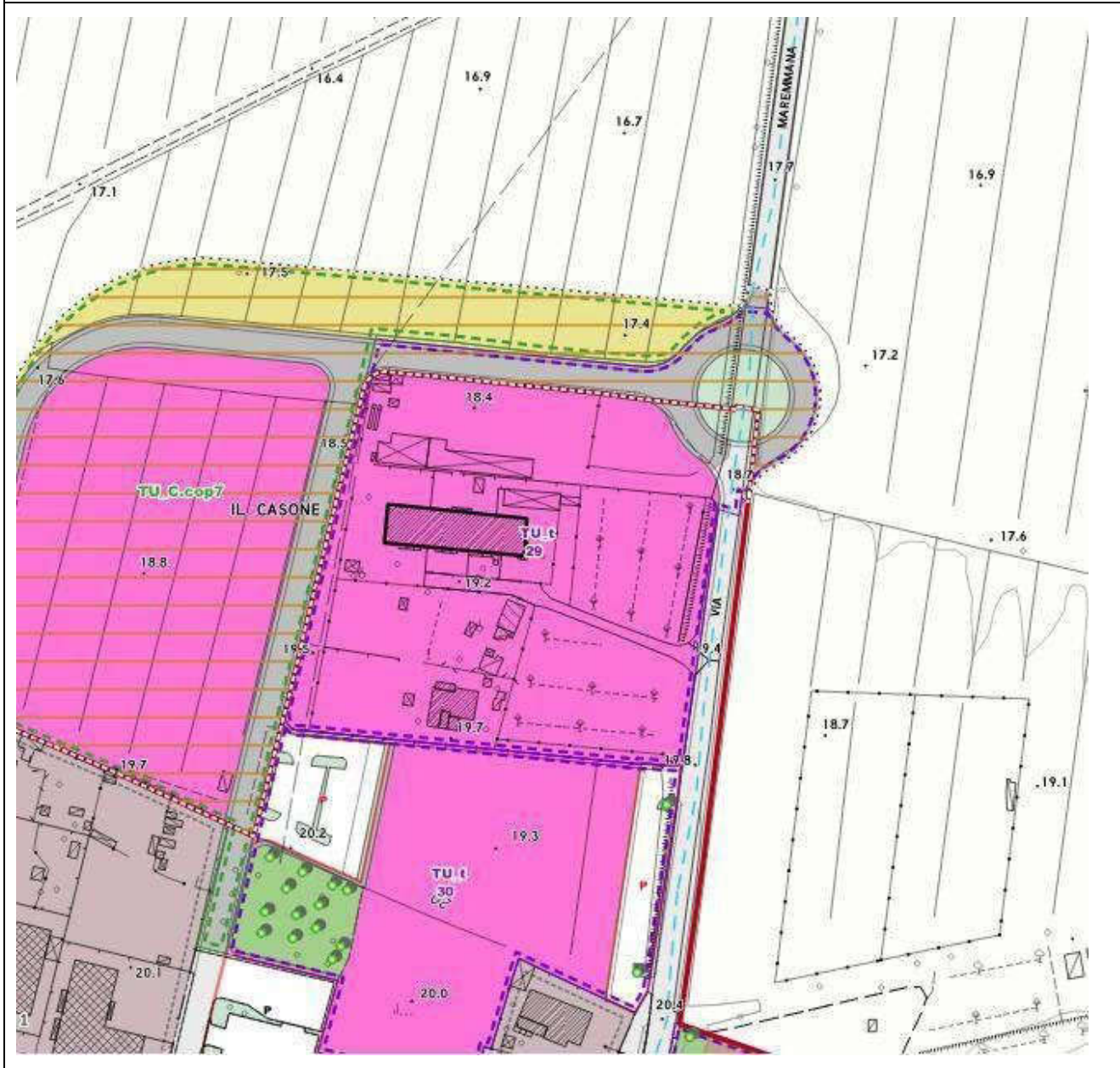
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

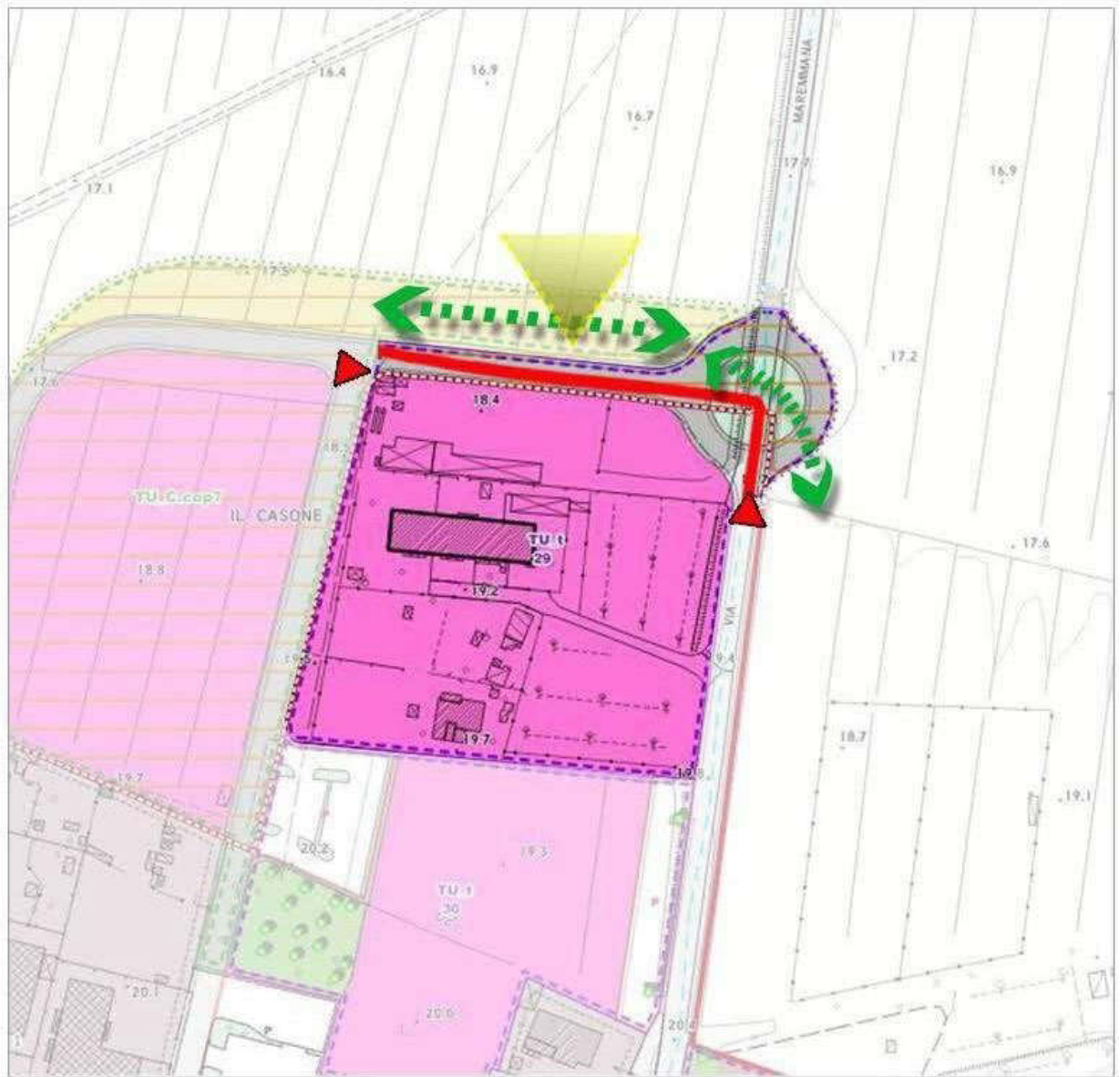
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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


ESTRATTO PIANO OPERATIVO




SCHEMA METAPROGETTUALE



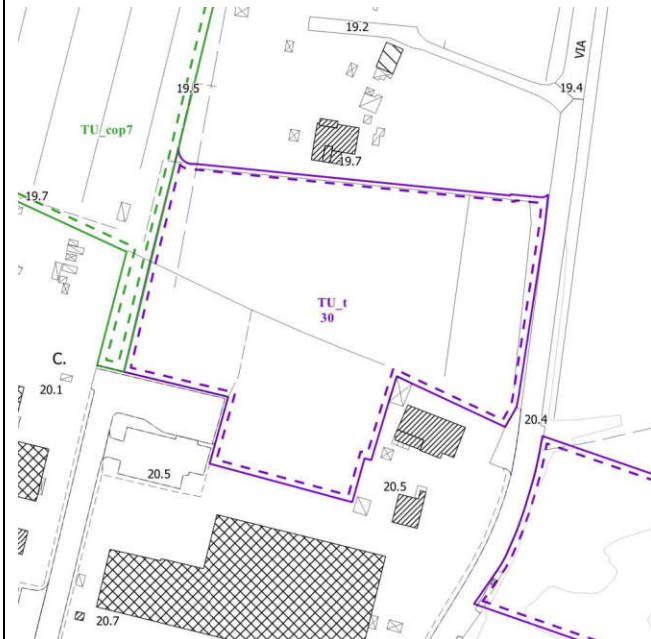
 Infrastrutturazione Ecologica Lineare

 Infrastrutturazione Urbana

 Coni Visuali

 Accessibilità

Area di trasformazione TU_t30



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano nord-ovest dell'insediamento urbano di Quattro Strade, già previsto dagli strumenti urbanistici previgenti e confermato nell'ambito delle strategie di sviluppo sostenibile del PS come delineato nell'elaborato PG03 del PS. L'intervento consente allo stesso tempo di migliorare l'insediamento esistente dotandolo di quelle opere pubbliche che oggi risultano mancanti (viabilità, parcheggi pubblici e verde attrezzato).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

b) Commerciale al dettaglio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.12 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 11.837 mq

S.F.: 7.808 mq

D.T.: 4.029 mq di cui:

- 1.247 mq destinati alla realizzazione di verde urbano;
- 273 mq destinati alla realizzazione di arredo verde stradale;
- 2.509 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici.

I.T.: 0,33 mq/mq

S.E.: 3.906 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 40%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, cercando di mantenere dimensioni e allineamenti consoni all'area.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento dovrà, attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa, riorganizzare il vuoto urbano esistente contribuendo a migliorare le dotazioni territoriali oggi mancanti in tutto l'insediamento esistente.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a proliferazione produttiva lineare" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2. e in particolare ai commi b), ed f).

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

nello specifico qualificare con elementi di arredo verde la parte est del comparto ed in particolare il parcheggio antistante prospiciente il territorio rurale oltre la strada.

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

nello specifico attrezzare le nuove strutture commerciali con sistemi costruttivi finalizzati al risparmio energetico, alla riduzione della impermeabilizzazione dei piazzali e dei parcheggi privati, alla piantumazione delle aree private interne.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

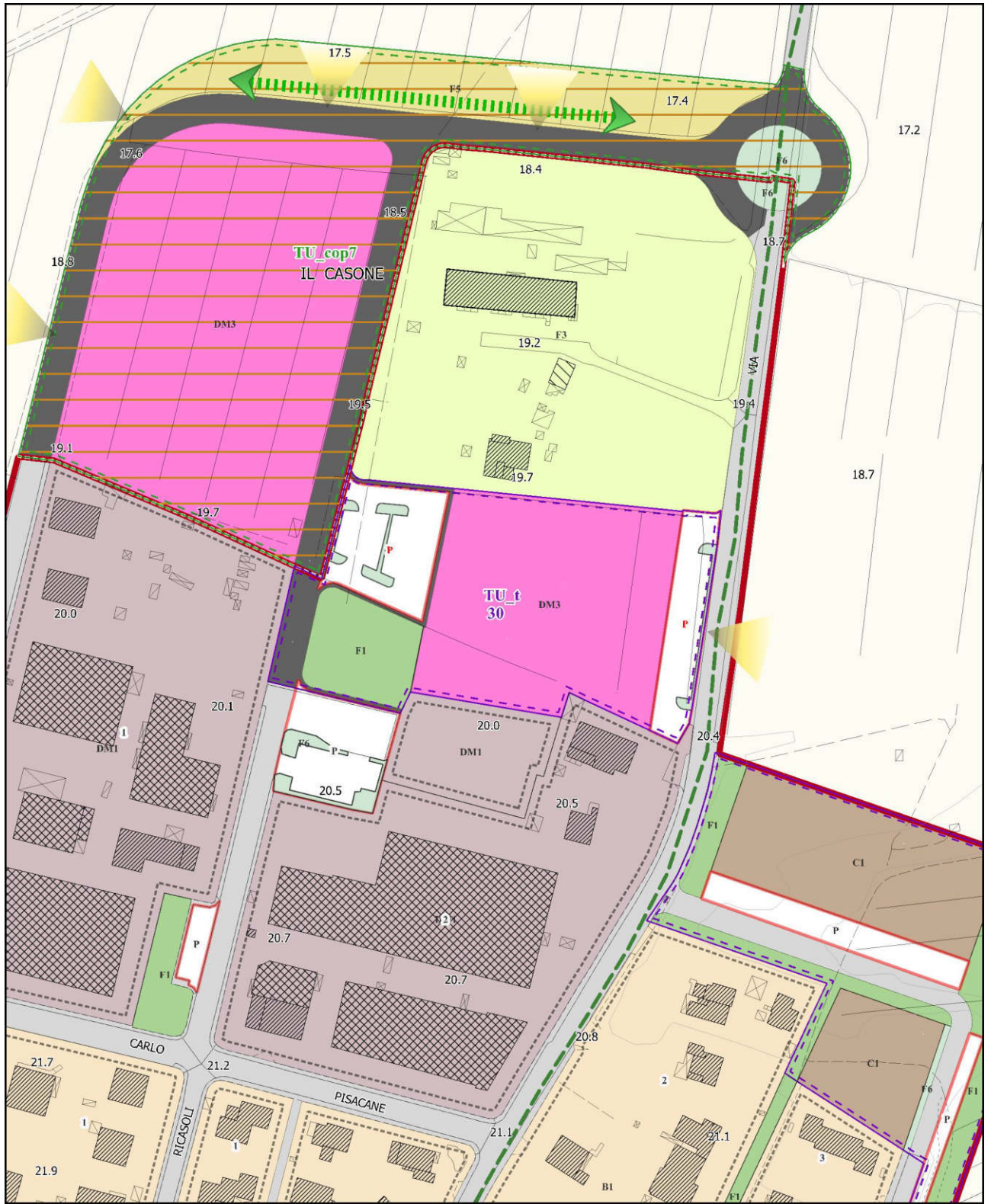
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

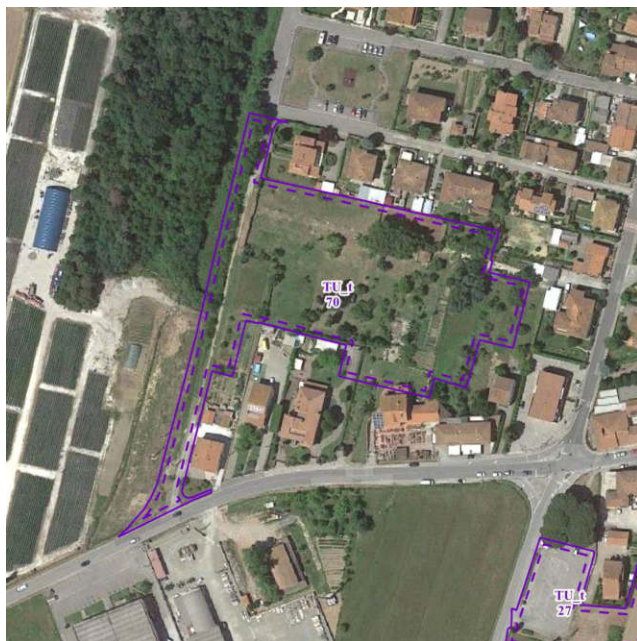


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t70



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Quattro Strade TUP3 a prevalentecarattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura e riqualificazione del margine urbano nordovest del centro urbano di Quattro Strade, previsto nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS. L'intervento era già previsto nel RU vigente, tuttavia l'assenza di convenzionamento nei termini previsti ha fatto sì che la previsione venga riproposta nell'ambito del presente PO, in quanto la stessa consente di completare gli spazi pubblici e le infrastrutture nella parte dell'insediamento ovest di Quattro Strade dotandola di dotazioni territoriali di cui risulta carente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 13.135 mq.

S.F.: 9.554 mq

D.T.: 3.581 di cui:

1.408 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;

2.173 mq destinati alla realizzazione/completamento della viabilità;

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 2.233 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete".

nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere elementi di connessione ecologica fra gli spazi aperti all'interno del nuovo insediamento e le aree Agricole poste ad ovest oltre la nuova viabilità

1.3- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - ommissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento deve contribuire attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa a completare l'insediamento sino alla nuova viabilità da collegare alla via provinciale, favorire una omogeneità architettonica, cercando inoltre di garantire una continuità ecologica con le aree Verdi ad ovest dell'insediamento.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- TESSUTO AD ISOLATI APERTI E EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI SU LOTTO per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2. e in particolare ai commi a), b).

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici:

- a) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità:

Nello specifico il piano attuativo dovrà organizzare l'insediamento centralizzando gli spazi pubblici, quand'anche parcheggi, e ricucendo i tessuti con quelli esistenti al contorno.

- b) Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico

Nello specifico il piano attuativo dovrà organizzare l'insediamento centralizzando gli spazi pubblici, al fine di creare una sorta di nuova centralità urbana all'interno collegata con i tessuti esistenti.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

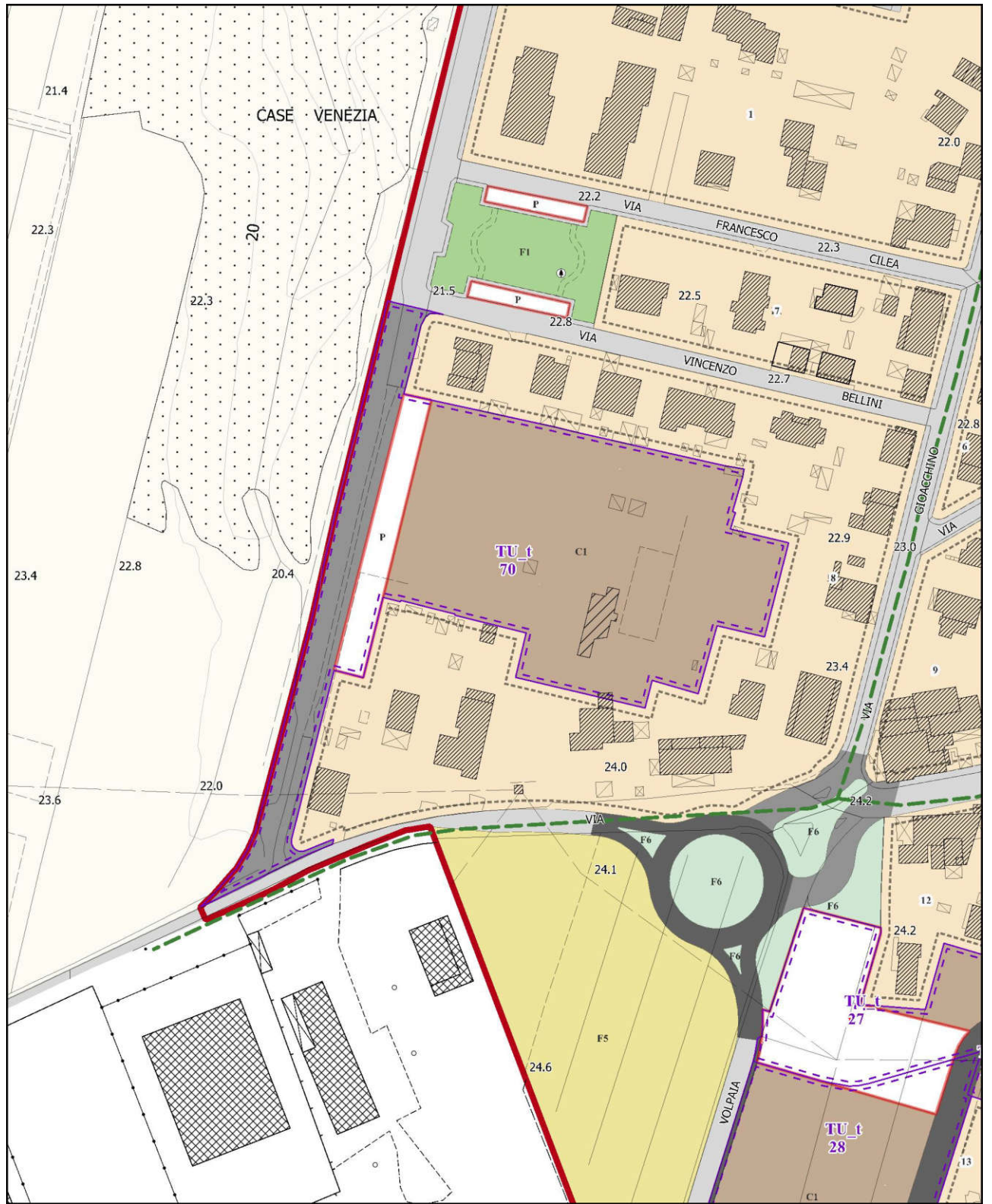
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

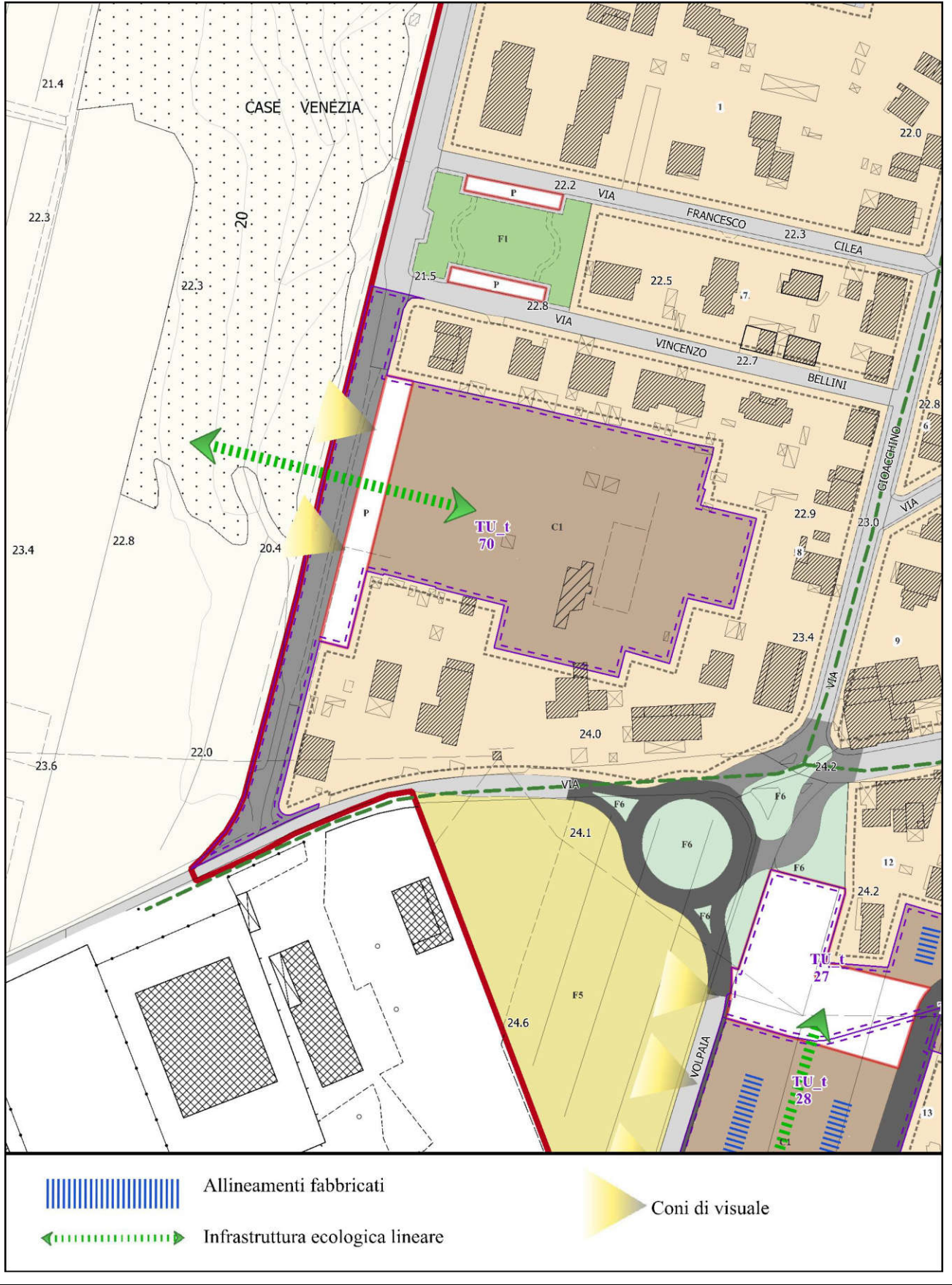
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



TUP4: Lavaiano

Area di trasformazione TU_t31



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento di un tessuto produttivo esistente, già contenuto nei precedenti strumenti urbanistici e confermato, sia pure in riduzione, nell'ambito delle strategie di sviluppo sostenibile del PS come delineato nell'elaborato PG03 del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente: b) Industriale e Artigianale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.11 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.014 mq

S.F.: 7.604 mq

D.T.: 4410 mq di cui:

- 2.911 mq destinati a parcheggi pubblici;
- 1.499 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,32 mq/mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

S.E.: 3.844 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 50%

Hmax: 12 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui l'intervento contenuto nella presente scheda norma costituisce il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie, cercando di porre attenzione soprattutto al fronte rivolto al territorio rurale.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire l'accessibilità con nuova strada all'area ed il parcheggio pubblico previsto dal PO con una efficace piantumazione delle parti a sud e ad est, che prospettano con le aree agricole al contorno.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.P.S.I. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA ESPECIALISTICA: Tessuto a proliferazione produttiva lineare" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.5.2. e in particolare ai commi b), ed f).

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

nello specifico mitigare l'impatto dell'area produttiva e della viabilità con barriera verde sul limite est del comparto

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

nello specifico utilizzare le nuove strutture come occasione per introdurre tecniche costruttive ecosostenibili tese al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili consentite, alla riduzione della impermeabilizzazione dei piazzali interni e dei parcheggi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

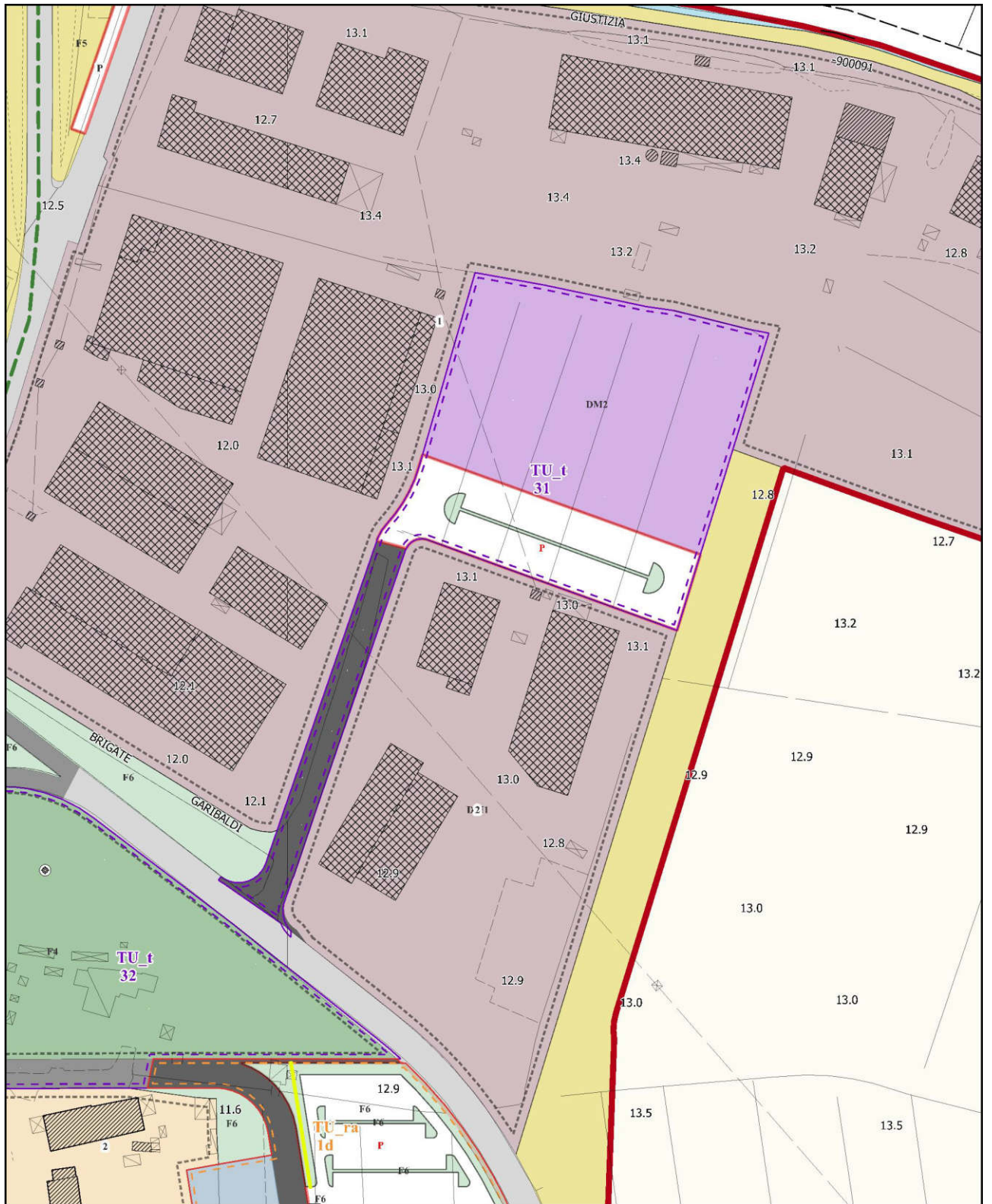
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

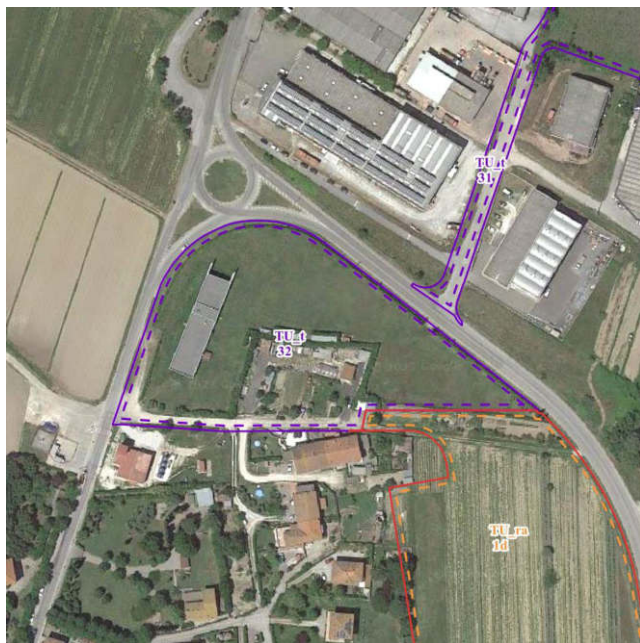
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



Area di trasformazione TU t32



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insedimento Urbano di Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano nord dell'insediamento urbano di Lavaiano, già destinata a servizi collettivi nella pianificazione precedente e rimasta incompleta. Il PS ha recepito nelle proprie strategie di sviluppo sostenibile il completamento dell'area per le stesse finalità originarie.

L'intervento consente allo stesso tempo di dotare gli insediamenti esistenti di aree a parcheggio pubblico oltre che a dotare Lavaiano di strutture ricreative e di servizio a tutto il centro urbano definendone l'ingresso da nord.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

e) Direzionale e di servizio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.16 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 13.574mq

S.F.: 12.254 mq

D.T.: 1.320 mq destinati all'adeguamento della viabilità

I.T.: 0,09 mq/mq

S.E.: 1.221 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 10%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà tendere a completare quanto già realizzato e dotare l'area degli altri servizi necessari. Le tipologie ed i caratteri architettonici di eventuali nuovi volumi dovranno armonizzarsi con quanto già realizzato in modo che il risultato finale sia unitario, rivestendo l'area anche un ruolo di ingresso al centro urbano di Lavaiano.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire visuali verso il territorio rurale su tutto il perimetro del comparto in particolare nordovest e nordest. Inoltre si dovrà dotare tutta l'area di idonea piantumazione tale da garantire una continuità ecologica con il territorio rurale circostante e tale da assolvere anche al ruolo di unificazione paesaggistica dell'area e del complesso.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.5.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico i nuovi interventi dovranno utilizzare caratteri architettonici contemporanei in linea con quanto progettato e rimasto incompiuto. Complessivamente il comparto una volta concluso dovrà caratterizzarsi come porta d'ingresso al centro urbano di Lavaiano e pertanto dovrà assumere una forte valenza di attrattività.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico eliminare lo stato di degrado presente dovuto all'incompiutezza dell'opera e completarlo secondo quanto precisato al punto a) compreso le opere di urbanizzazione previste verso est (parcheggi pubblici).

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

nello specifico organizzare l'area come porta d'ingresso a Lavaiano visto il ruolo di spazio collettivo e a servizi cui è destinato così da farlo divenire anche una centralità urbana per il centro urbano.

f) 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)

nello specifico dotare tutta l'area di idonea piantumazione sulla parte perimetrale prospiciente la strada e nel parcheggio pubblico ad est.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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).

L'area è attraversata dal Fosso Palmerino (codice BV9761), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno della fascia di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Fosso Palmerino, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

In generale, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, gli interventi in progetto possono 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 particolare, gli interventi edilizi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, nelle aree adiacenti al Fosso Palmerino, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

Le viabilità di progetto ed i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre

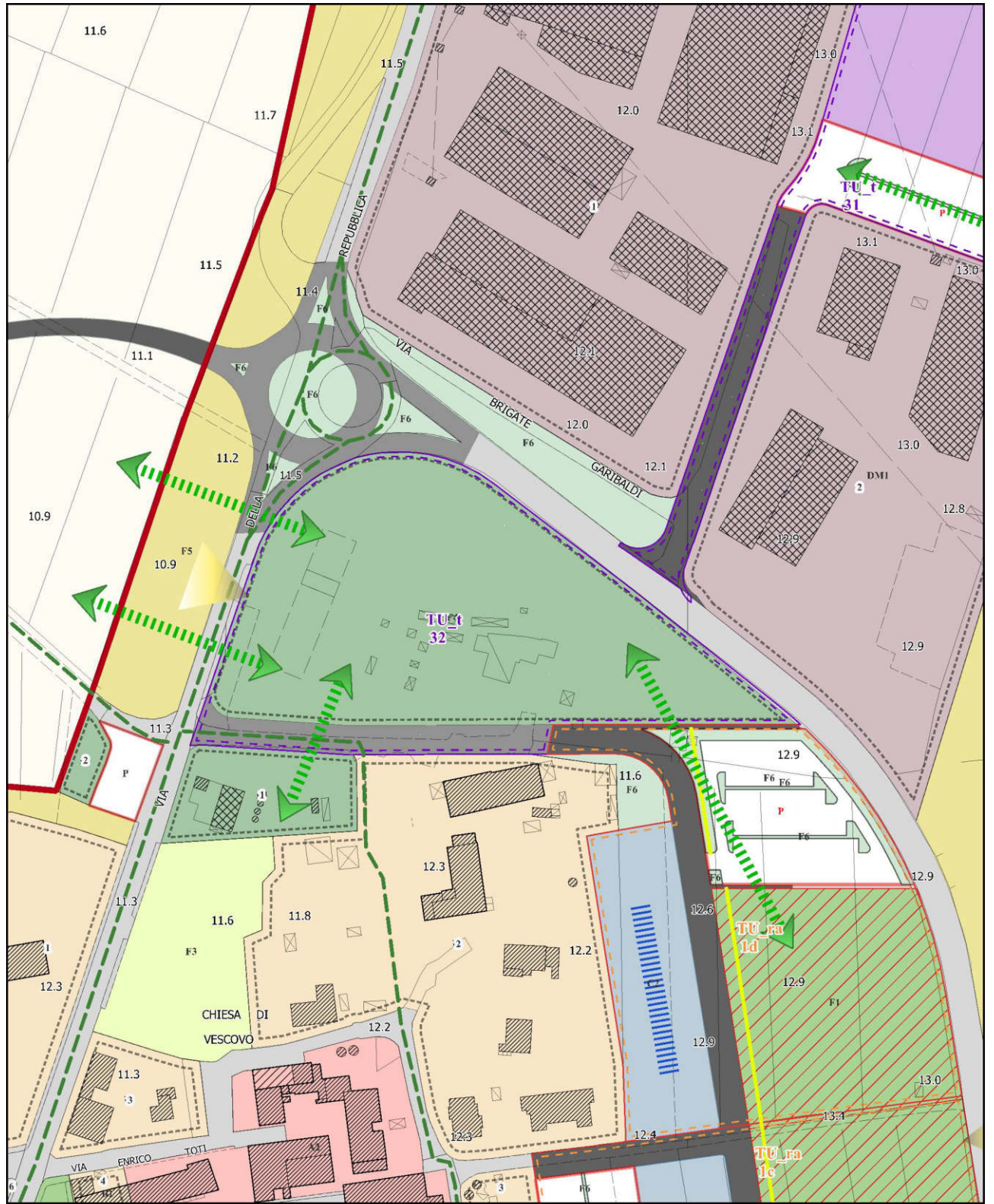
aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.





Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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.

SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Coni di visuale
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Percorsi pedonali e ciclabili

Area di trasformazione TU_t33



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano nord-est di Lavaiano a sud della circoscrizione già contenuta nella pianificazione precedente e recepito nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineato nell'elaborato PG03 del PS.

Allo stesso tempo, l'intervento consente di migliorare e aumentare le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici oltre che viabilità pubblica nella parte est dell'insediamento carente di infrastrutture pubbliche, ed in particolare di creare una ampia fascia di mitigazione paesaggistica ad ovest della circoscrizione).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

TU_t33

S.T.: 19.049 mq

S.F.: 13.078 mq

D.T.: 5.971 mq di cui:

- 2.457 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 3514 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,34mq/mq

S.E.: 3.095mq al netto della SE già realizzata (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_t33 a (PEEP)

S.T.: 7.023 mq S.F.: 5.035 mq

D.T.: 1.988 mq di cui:

- 410 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.578 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,26 mq/mq

S.E.: corrispondente a quella già prevista nell'intervento PEEP (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_t33 b

S.T.: 12.026 mq

S.F.: 8.043 mq

D.T.: 3.983mq di cui:

- 2.047 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.936 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,26 mq/mq

S.E.: 3.095mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la

multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “direttrici di connettività da ricostituire/odari qualificare” e “aree critiche per la funzionalità dell’arete”.

nello specifico l'intervento dovrà mantenere la grande area verde posta ad ovest della circonvallazione al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con gli interventi edilizi dei comparti successivi secondo gli schemi progettuali, in modo da ottenere lungo la viabilità un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie;

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e dall'altro garantire una efficace relazione tra le aree verdi e le aree agricole oltre strada.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall’elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall’Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee “TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste” per cui, sulla base delle “**opportunità**” e delle “**criticità**” presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell’area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli “**obiettivi specifici**” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.5.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico creare una cortina edilizia unitaria sul fronte strada secondo gli schemi progettuali seppur articolata in più edifici

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico la cortina edilizia di cui al punto a) deve contribuire a ricomporre l'attuale stato disarmonico esistente costituito dalle parti retrostanti di edifici esistenti.

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

nello specifico utilizzare l'area verde ad ovest della circonvallazione come spazio pubblico da valorizzare per tutto l'insediamento di Lavaiano.

f) 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)

nello specifico gestire l'area ad ovest della circonvallazione come area -filtro con il territorio rurale ad est oltre la strada valorizzando i coni prospettici su di esso.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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).

L'area è attraversata dal Fosso Palmerino (codice BV9761), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno della fascia di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Fosso Palmerino, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

In generale, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, gli interventi in progetto possono 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).

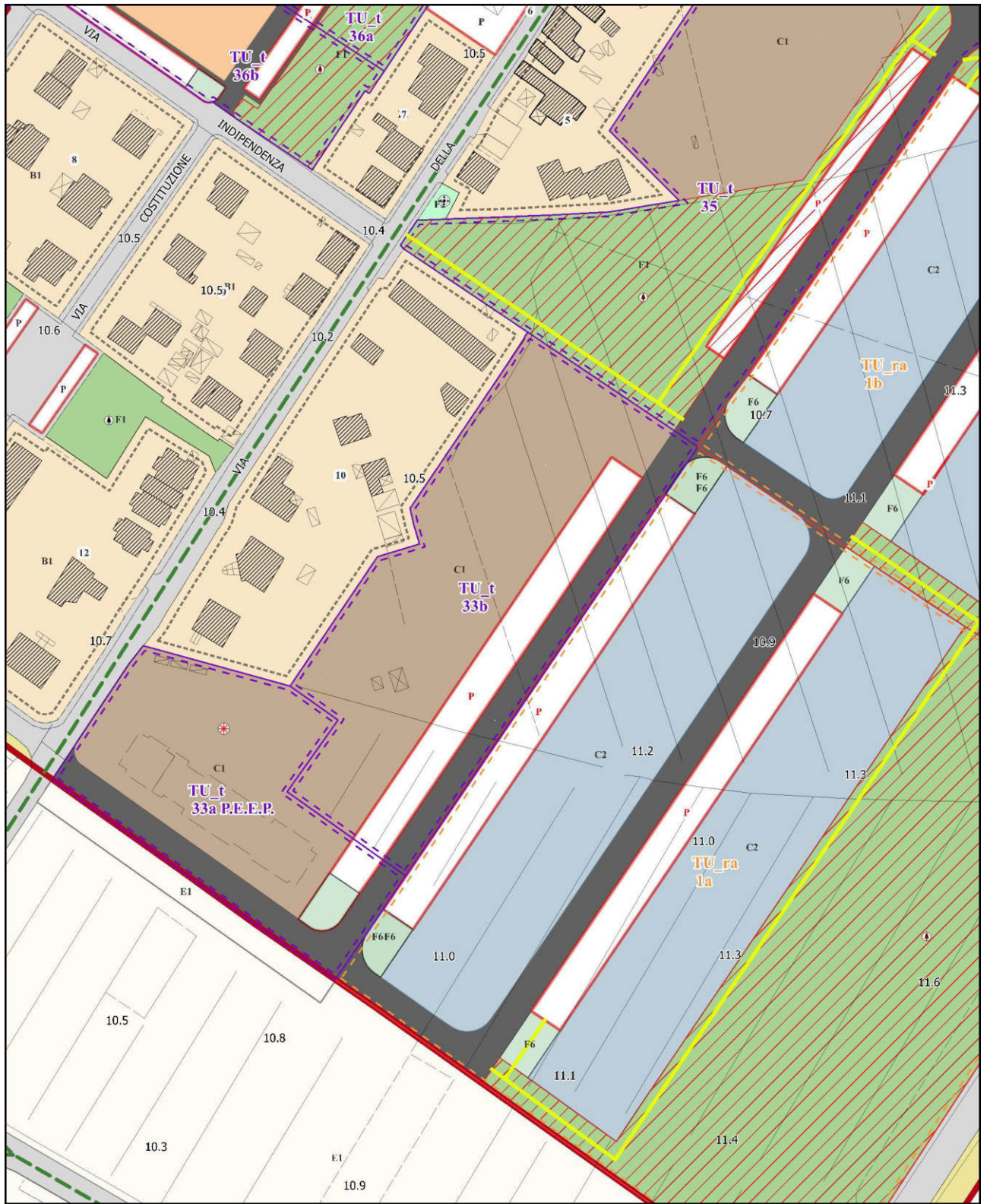
In particolare, gli interventi edilizi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, nelle aree adiacenti al Fosso Palmerino, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

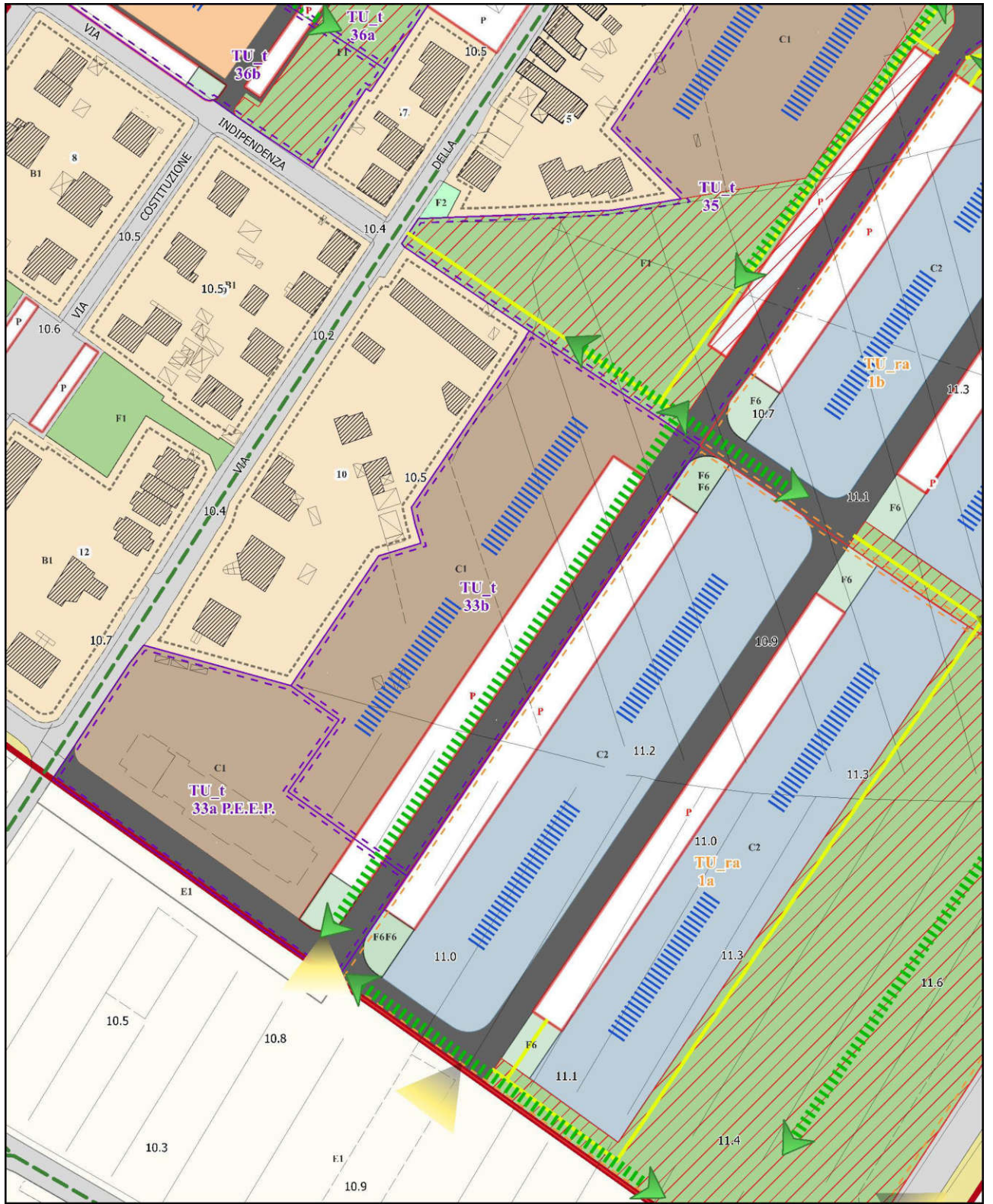
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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.

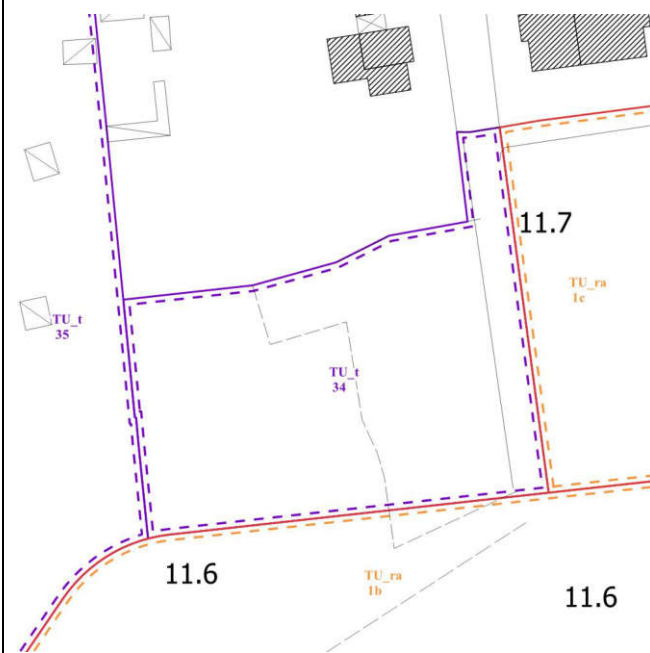
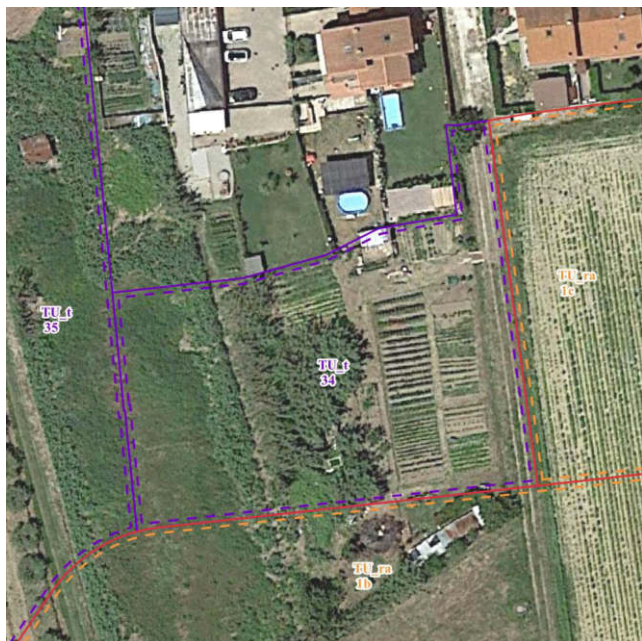
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t34



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento e ricucitura del margine est dell'insediamento di Lavaiano, già previsto dagli strumenti urbanistici precedenti e confermato nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineato nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente di aumentare e le dotazioni territoriali ad ovest della nuova circonvallazione, in particolare aree a verde pubblico, strade e parcheggi, migliorando le relazioni con il tessuto storicizzato ad ovest, ed in particolare di creare un'ampia fascia verde di mitigazione paesaggistica ad ovest della circonvallazione viaria.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.329 mq

S.F.: 1.400 mq

D.T.: 929 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,18 mq/mq

S.E.: 420 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Unitario Convenzionato (PUC)–art. 12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico l'intervento dovrà mantenere la grande area verde posta ad ovest della circonvallazione al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con gli interventi edilizi del comparto precedente e di quelli successivi secondo gli schemi progettuali, in modo da ottenere lungo la viabilità un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie;

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e dall'altro garantire una efficace relazione tra le aree verdi e le aree agricole oltre strada.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.5.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico creare una cortina edilizia unitaria sul fronte strada secondo gli schemi progettuali seppur articolata in più edifici

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico la cortina edilizia di cui al punto a) deve contribuire a ricomporre l'attuale stato disarmonico esistente costituito dalle parti retrostanti di edifici esistenti.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico utilizzare l'area verde ad ovest della circonvallazione come spazio pubblico da valorizzare per tutto l'insediamento di Lavaiano.

f) 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)

nello specifico gestire l'area ad ovest della circonvallazione come area -filtro con il territorio rurale ad est oltre la strada valorizzando i coni prospettici su di esso.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Area di trasformazione TU_t34a

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);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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

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

Area di trasformazione TU_t34b

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);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

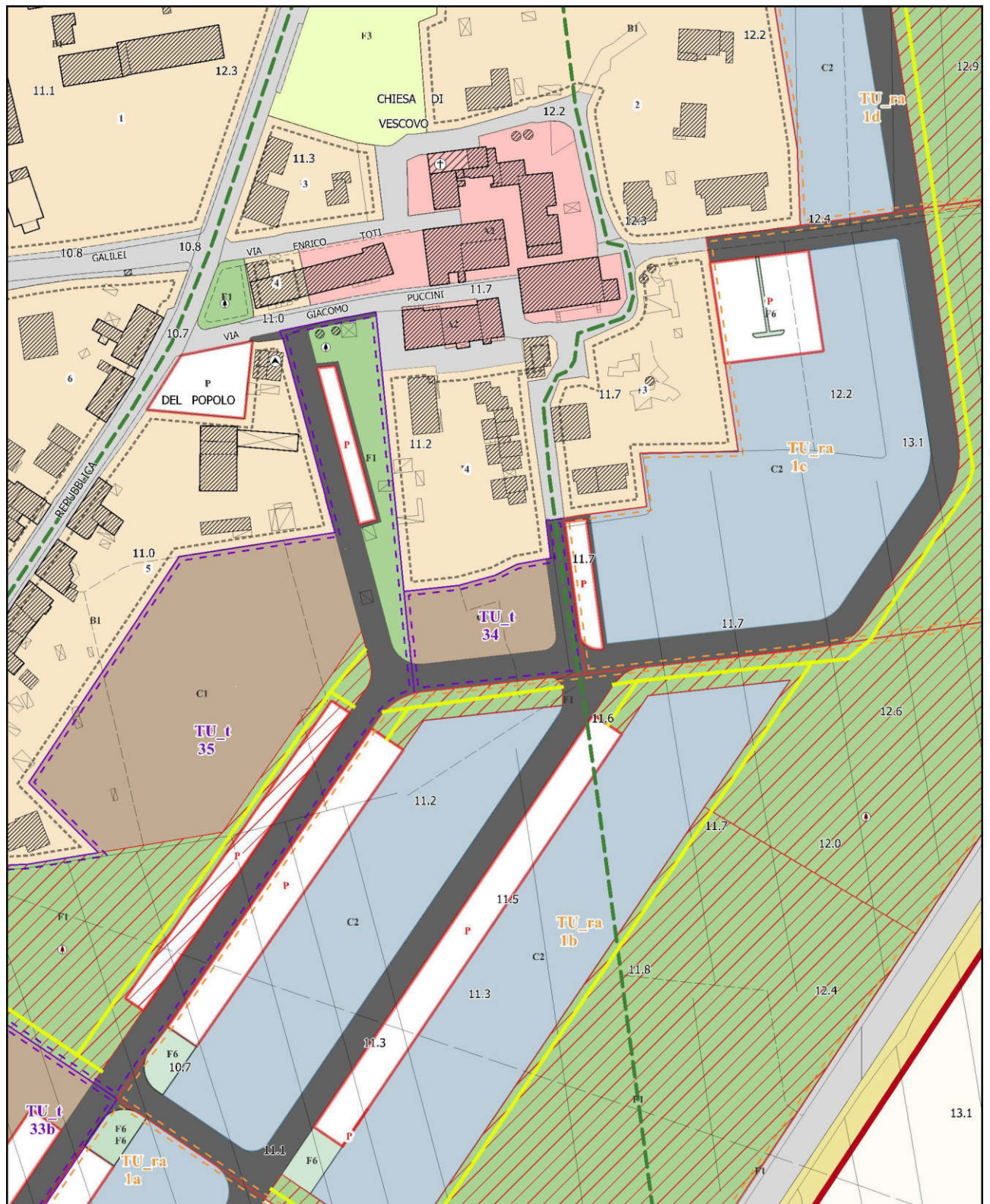
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

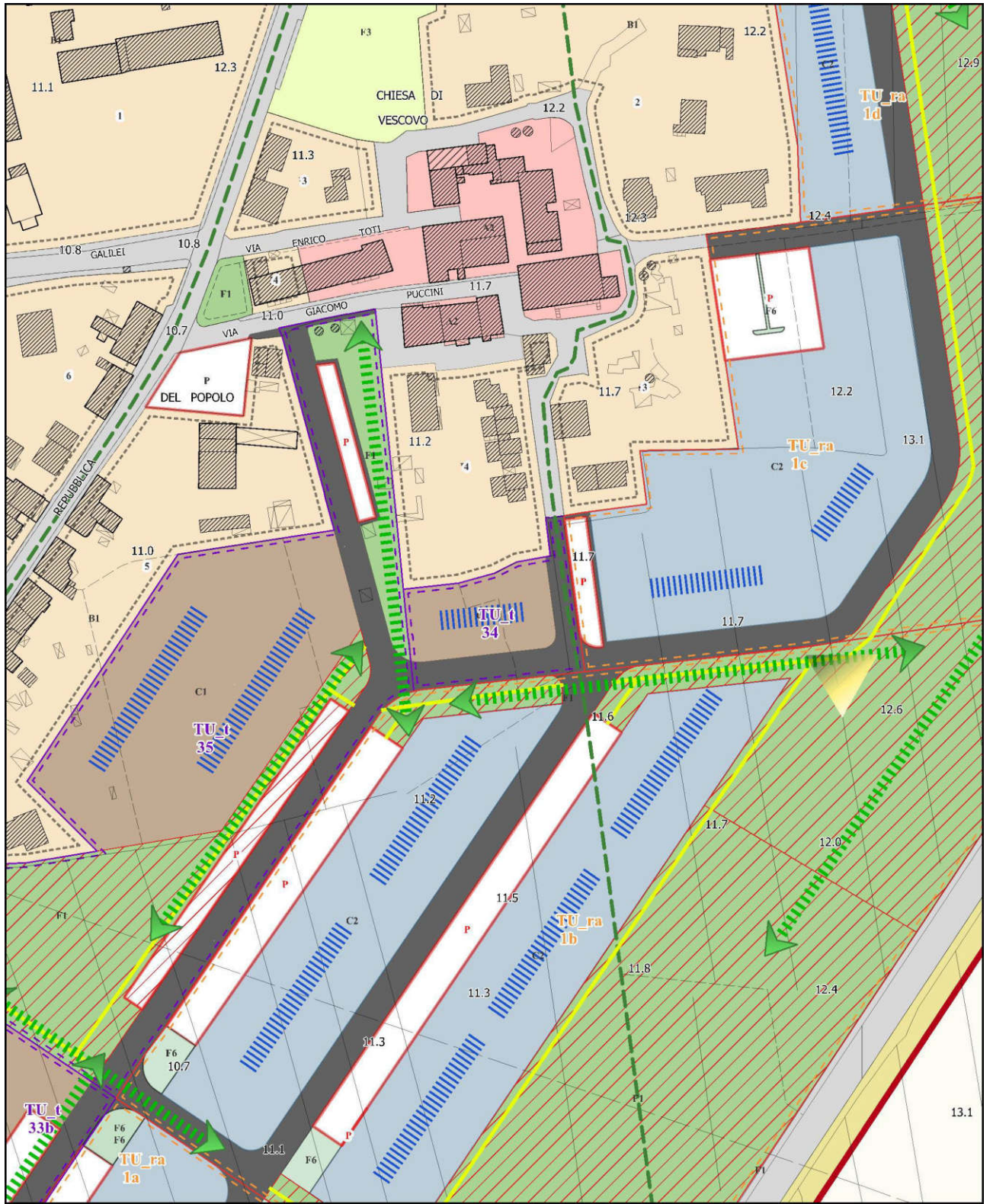
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

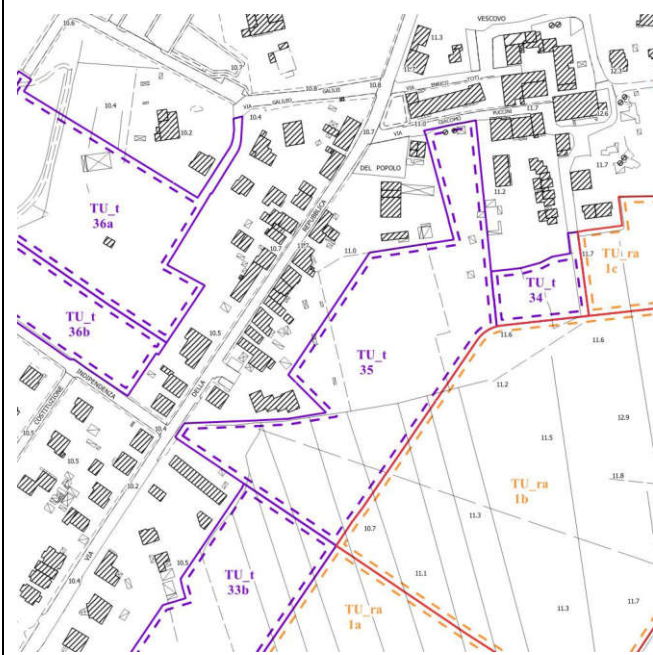
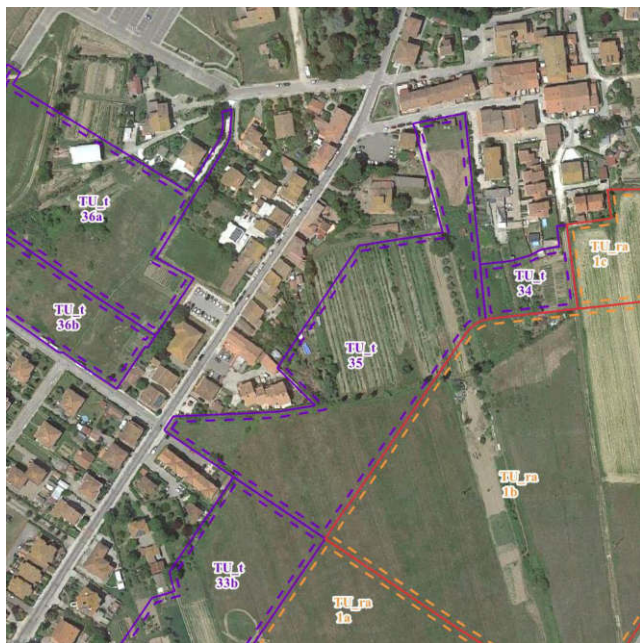
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t35



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lavaiano TUP4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento e ricucitura del margine urbano ovest dell'insediamento di Lavaiano, già previsto, come gli interventi di cui ai comparti TU_t33 e t34 dalla precedente strumentazione urbanistica, confermato nell'ambito delle strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineato nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente di migliorare le dotazioni territoriali ad est della strada centrale di Lavaiano oggi carenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.7 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 19.793 mq

S.F.: 7.544 mq

D.T.: 12.249 mq di cui:

- 6.567 mq destinati alla realizzazione di verde urbano da cedere;
- 1.325 mq destinati a verde urbano pubblico;
- 1.279 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici di cui 945 da cedere;
- 3078 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 3.017 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con gli interventi edilizi del comparto precedente secondo gli schemi progettuali, in modo da ottenere lungo la viabilità un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie;

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali lungo strada e sugli spazi aperti interni recuperando in tal modo lo stato di disomogeneità dei tessuti esistenti.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.5.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico creare cortine edilizie unitarie sul fronte strada e sulla corte interna secondo gli schemi progettuali allegati seppur articolate in edifici separati

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico le cortine edilizie di cui al punto a) devono contribuire a ricomporre l'attuale stato disarmonico esistente costituito dalle parti retrostanti degli edifici esistenti con i fronti principali rivolti verso la strada principale del centro urbano.

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

nello specifico organizzare l'area centrale del comparto, concepita come una corte interna e allo stesso tempo come direttrice ecologica atta a ricollegarsi con quella che interessa il limite stradale e territorio rurale circostante.

f) 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)

nello specifico valorizzare le aree perimetrali del comparto e la corte interna del comparto con elementi vegetazionali tali da costituire anche connessioni ecologiche con il territorio rurale ad est e a sud.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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. 19 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, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, gli interventi in progetto possono 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).

Gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque da parte del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

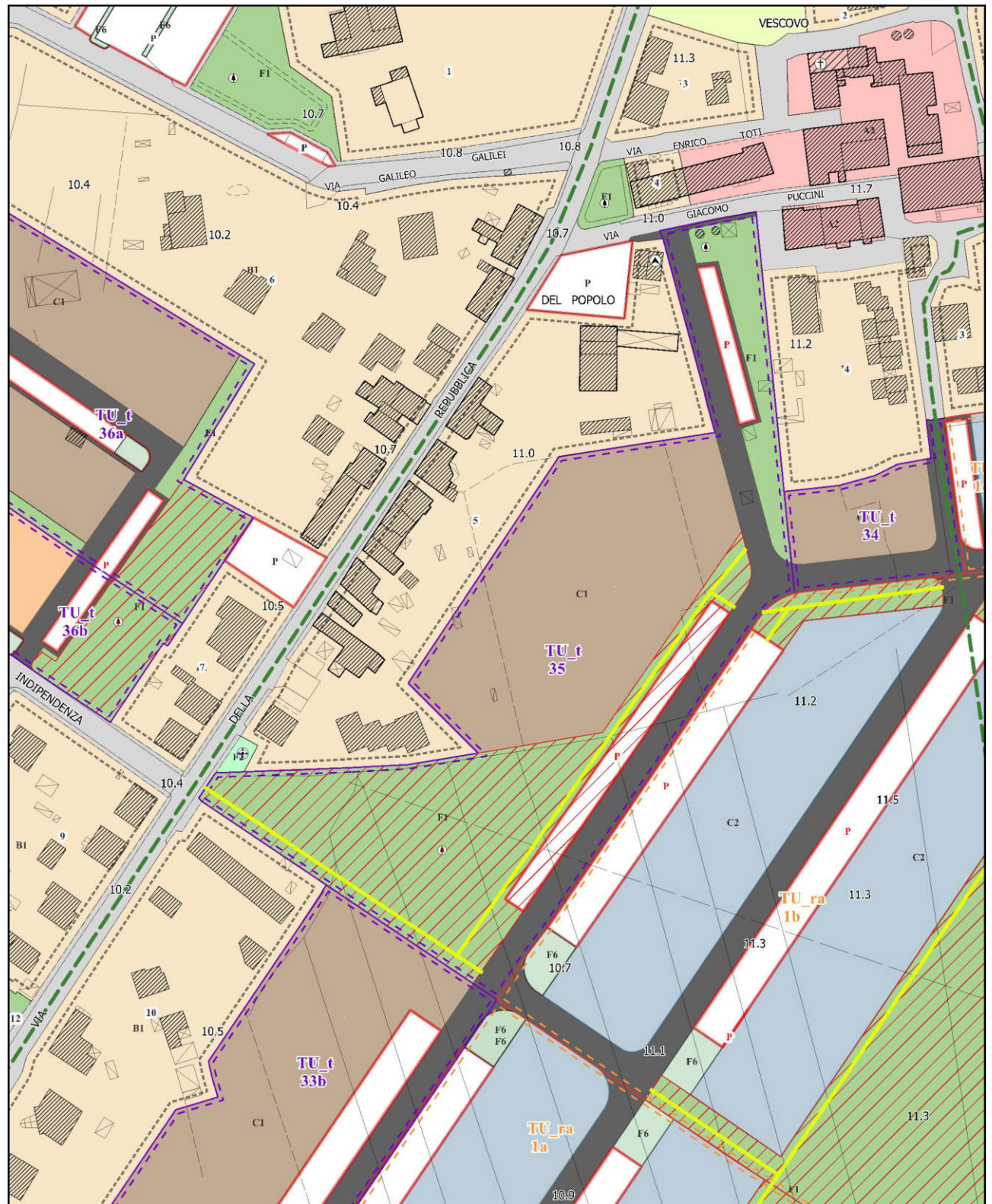
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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.

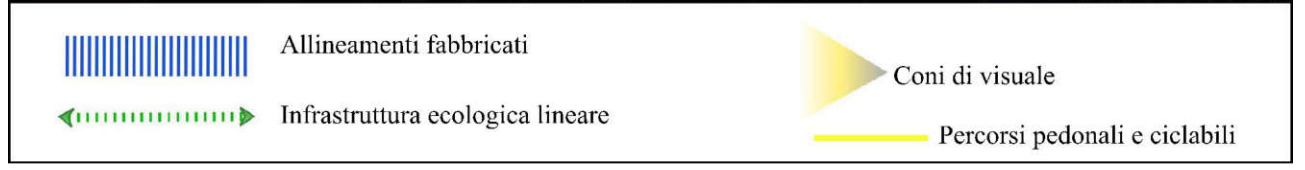
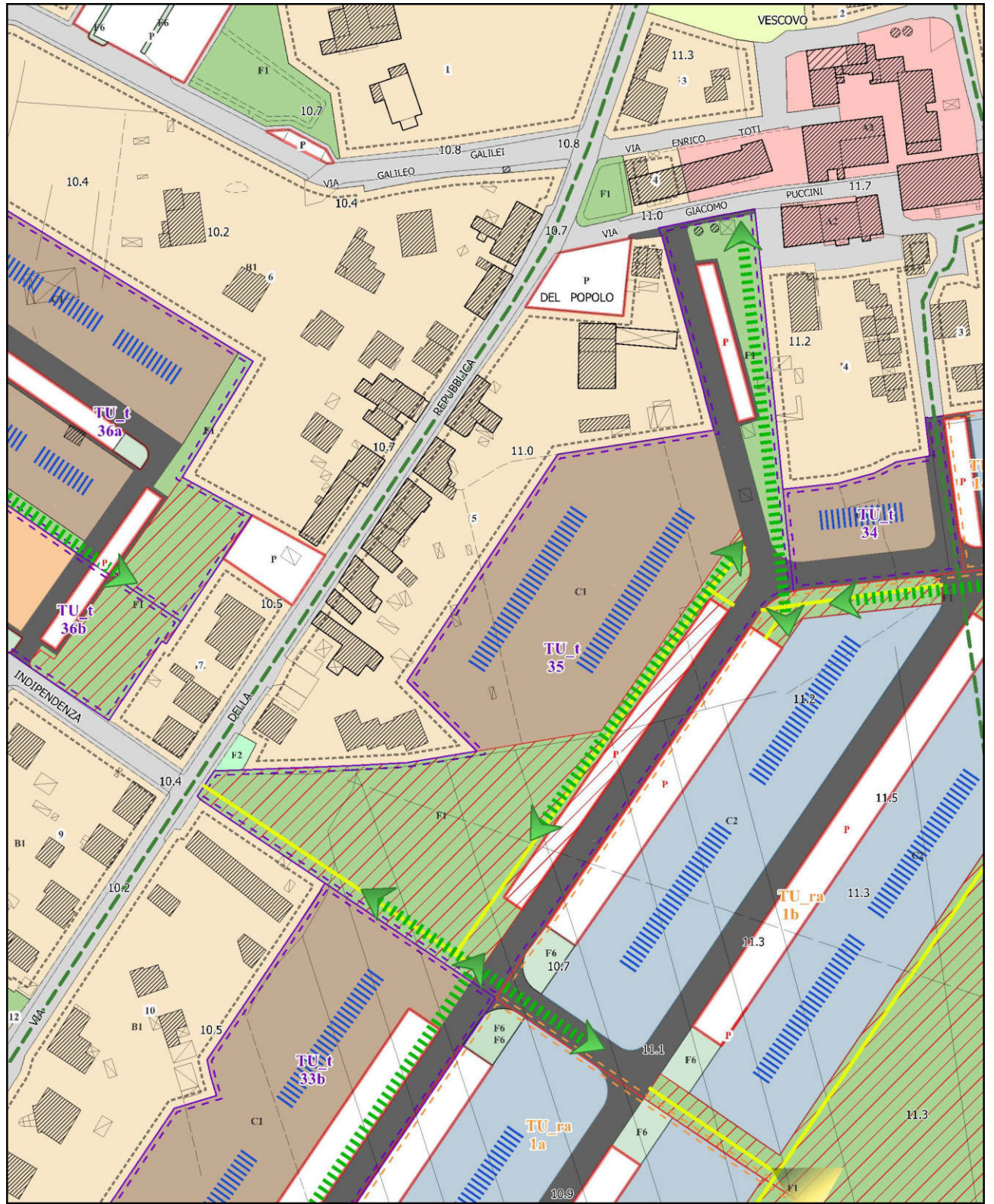
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



TU_t36a

S.T.: 14.186 mq

S.F.: 8.107 mq

D.T.: 6.079 mq di cui:

- 1105 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.460 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 2.514 mq destinati alla realizzazione della viabilità

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 1.742mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_t36b

S.T.: 5.125 mq

S.F.: 580 mq

D.T.: 4545 mq di cui:

- 810 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.627 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 2.108 destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 645 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_t36c

S.T.: 2.536 mq

S.F.: 385 mq

D.T.: 2.151 mq di cui:

- 300 mq destinati ai parcheggi pubblici;
- 1.851 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,12mq/mq

S.E.: 334 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" E "aree critiche per la funzionalità della rete".

Nello specifico il piano attuativo convenzionato dovrà mantenere le aree verdi poste al centro del comparto al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna ad ovest.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire una efficace relazione e connessione tra le aree verdi, le direttrici verdi ecologiche e il territorio agricolo ad ovest.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANIA PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.5.2. e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

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

nello specifico creare cortine edilizie unitarie sul fronte strada e sull'area a verde pubblico secondo gli schemi progettuali allegati seppur articolate in edifici separati

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico le cortine edilizie di cui al punto a) devono contribuire a ricomporre l'attuale stato disarmonico esistente nella parte nord costituito dalle parti retrostanti degli edifici esistenti

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare le aree a verde pubblico come piccole centralità urbane per tutto l'insediamento ovest di Lavaiano e in diretto collegamento visivo con il territorio rurale ad ovest.

- f) 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)

nello specifico valorizzare le aree perimetrali del comparto con elementi vegetazionali tali da costituire anche connessioni ecologiche con il territorio rurale ad ovest e con il verde pubblico interno.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t36a

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);
Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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);

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

Area di trasformazione TU_t36b

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*) 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. 19 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).

In particolare, gli interventi edilizi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle aree adiacenti al corso d'acqua del Reticolo Idrografico regionale adiacente (Fosso di Scarico, codice BV9833) il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque verso lo stesso corso d'acqua, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità di progetto ed 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 regolarne 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 regolarne 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

Area di trasformazione TU_t36c

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 frequenti*), Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvioni frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area è marginalmente interessata dal Fosso di Scarico (codice BV9833), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Fosso di Scarico, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono 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 particolare, gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio ed il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il drenaggio delle acque da parte del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

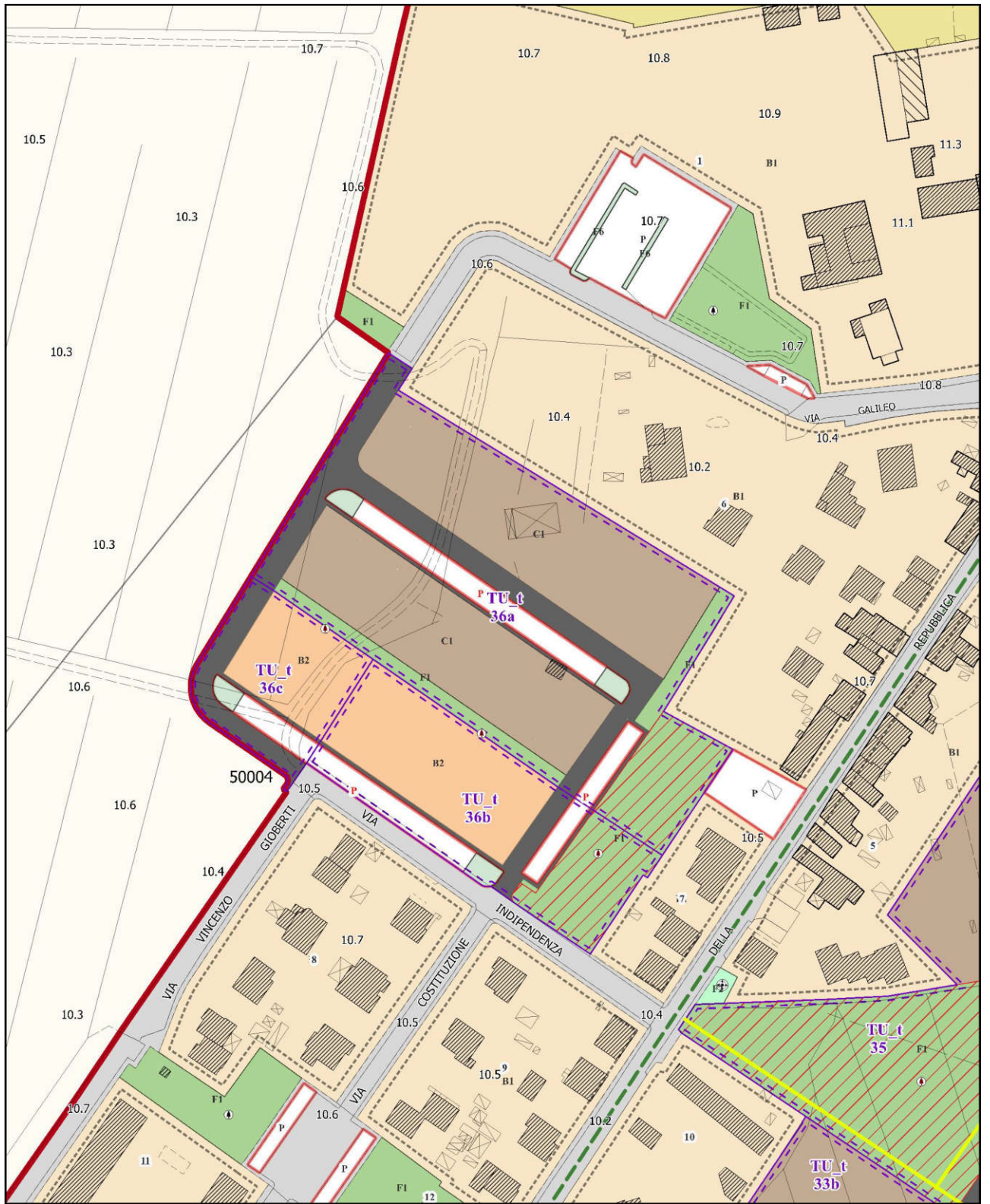
Le viabilità di progetto ed i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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

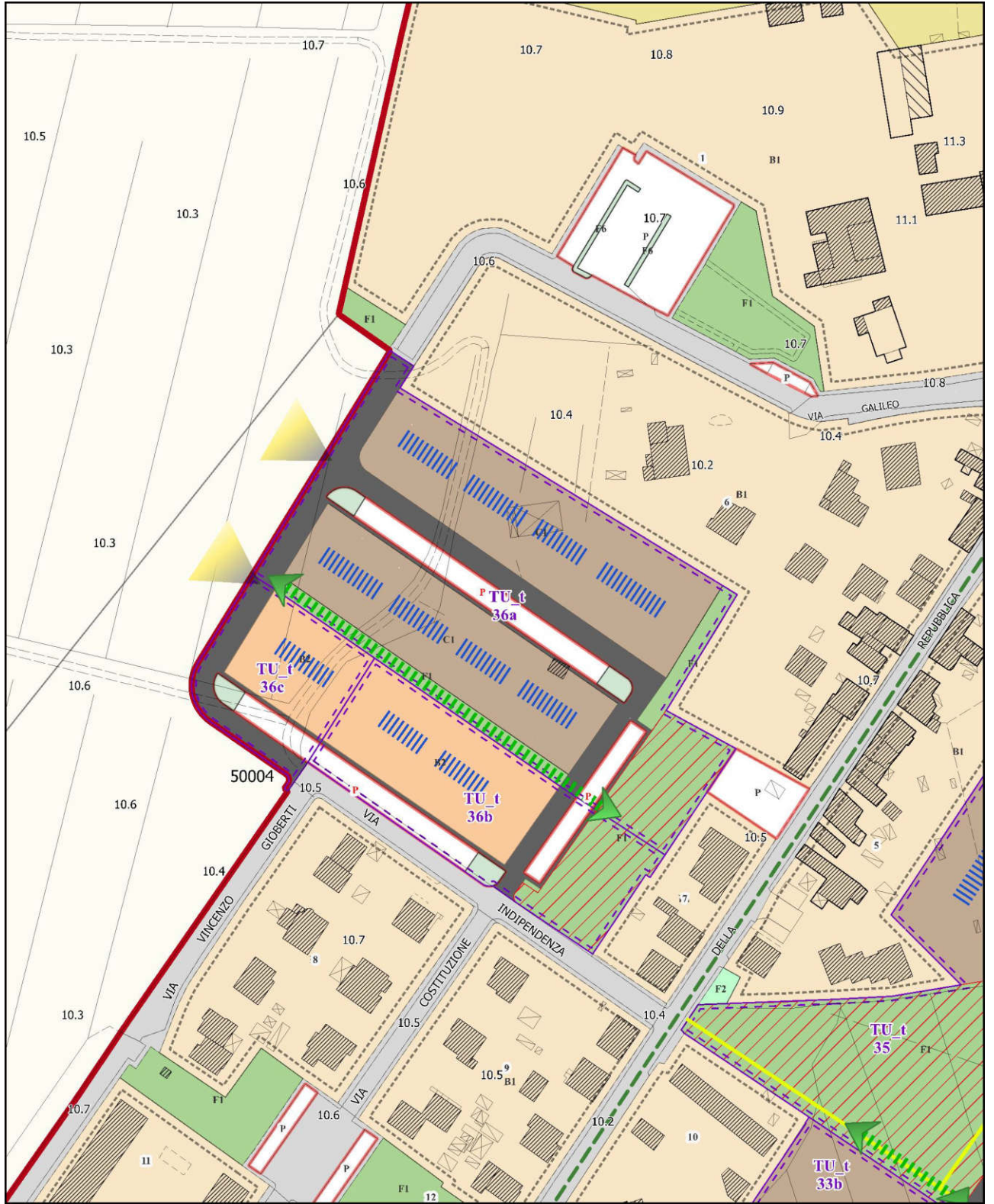
di evento alluvionale. Tali parcheggi dovranno quindi essere inseriti nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.





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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



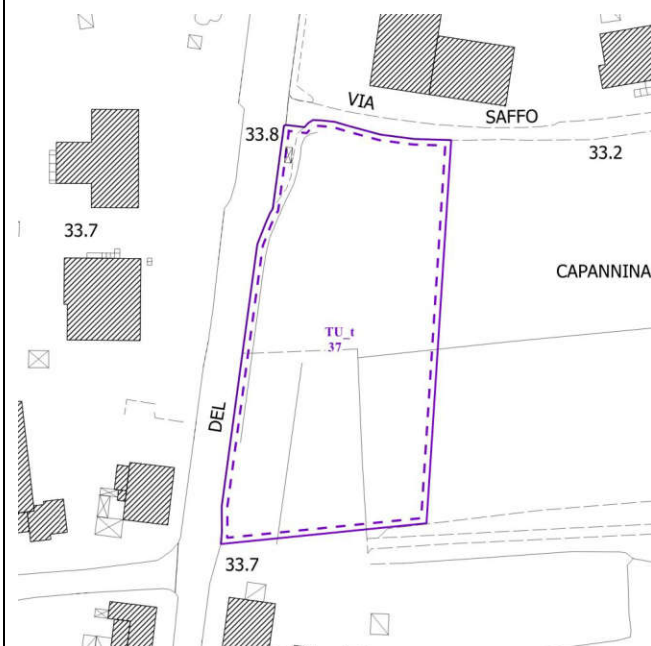
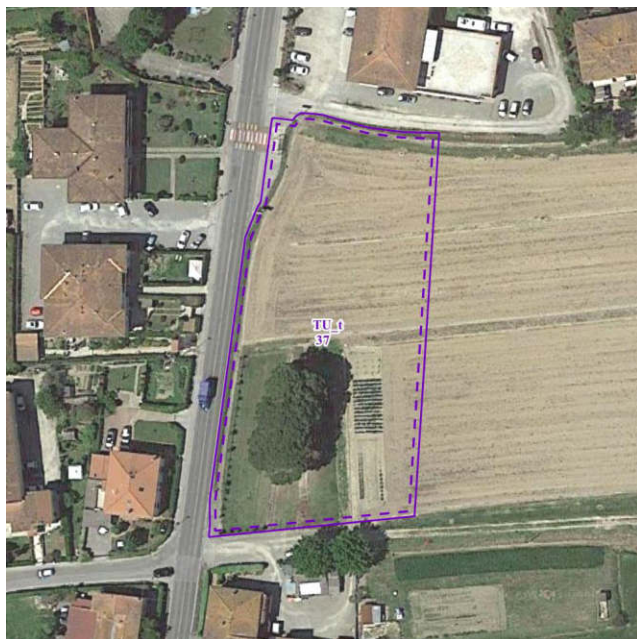
SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale
-  Percorsi pedonali e ciclabili

TUP4: La Capannina

Area di trasformazione TU t37



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano de La Capannina TUP5 a prevalente carattere produttivo/commerciale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano sud est dell'insediamento urbano de La Capannina, previsione già contenuta nella precedente strumentazione urbanistica e confermata, sia pure in riduzione nelle strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineato nell'elaborato PG03. Nel contempo l'intervento consente di migliorare e aumentare le dotazioni territoriali in questa parte dell'insediamento, in particolare parcheggi pubblici.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.335mq

S.F.: 2.642mq

D.T.: 1.873 mq di cui:

- 1.688 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- 183 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 739 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico l'intervento dovrà valorizzare l'area a parcheggio anche come elemento di permeabilità con territorio rurale ad est al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 - omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento, attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa, dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali e retrostanti e dall'altro garantire un'efficace connessione e apertura verso il territorio agricolo ad est.

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo.

Orientamenti:

1.6.1 ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano;

nello specifico, vista la vicinanza dell'area di intervento con il fiume Cascina affluente del fiume Arno attraverso il fiume Era, è opportuno che gli interventi di trasformazione in particolare il parcheggio, valorizzino almeno visivamente la relazione con il corso del fiume, corrente ad est del nuovo insediamento.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.6.2. e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

nello specifico utilizzare l'ampiezza del comparto per proporre un insediamento unitario nella sua conformazione quand'anche articolato in più edifici.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico organizzare l'area a parcheggio non solo come sosta auto ma anche come piccola centralità urbana attraverso elementi di arredo urbano, centralità che possa avvalersi anche di coni di visuale verso la campagna.

f) 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)

nello specifico tutta l'area ma in particolare il parcheggio pubblico dovrà essere dotata di idonea piantumazione tale da favorire il rapporto con il territorio rurale adiacente,

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I3 (pericolosità elevata, *alluvioni poco frequenti*), Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvionifrequenti*) con Magnitudo idraulica moderata e severa;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area è lambita da un tratto tombato di un elemento del Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (codiceBV12475), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: 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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal bordo del corso d'acqua tombato, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono 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) oc).

Gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

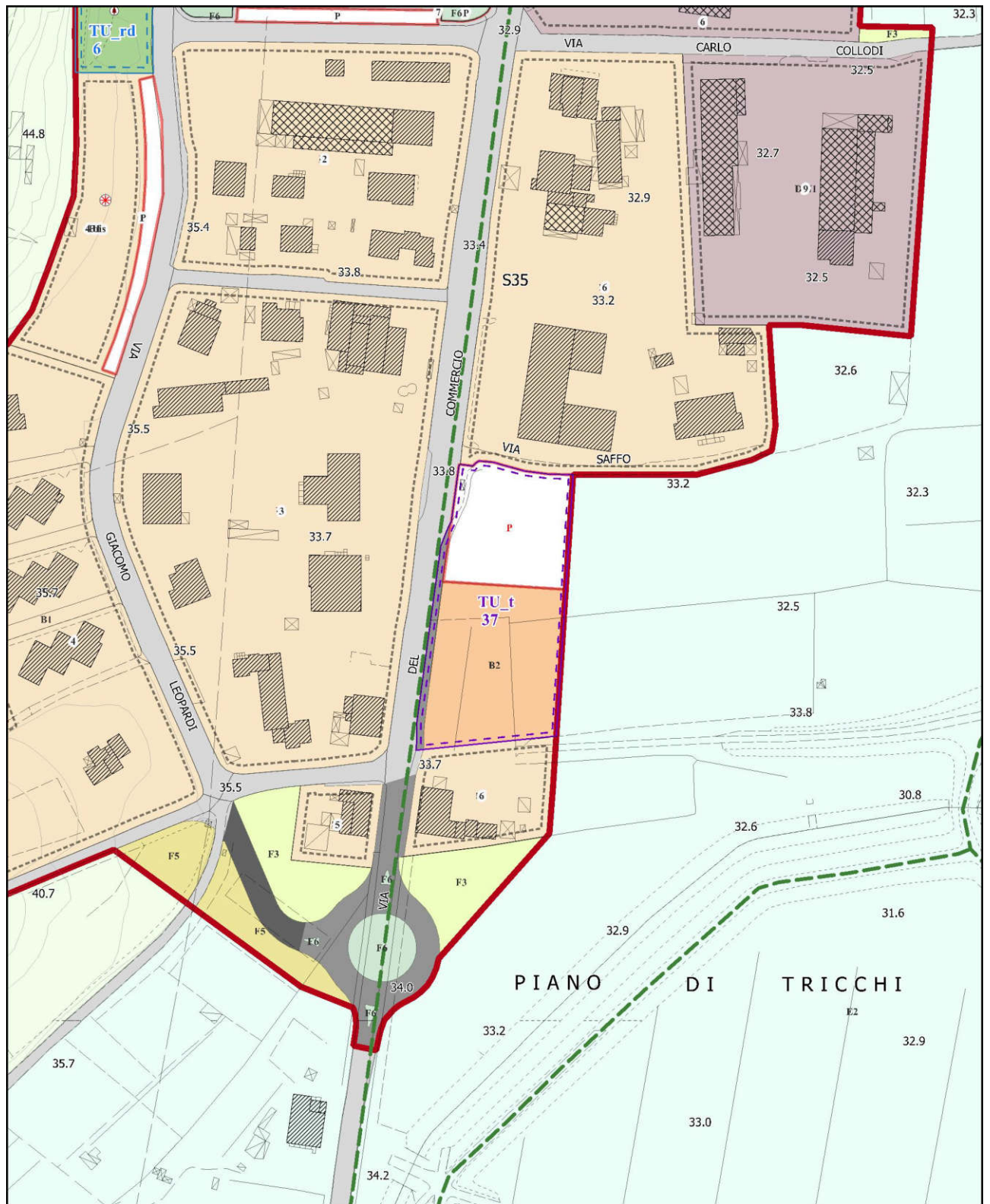
Le viabilità di progetto ed i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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.

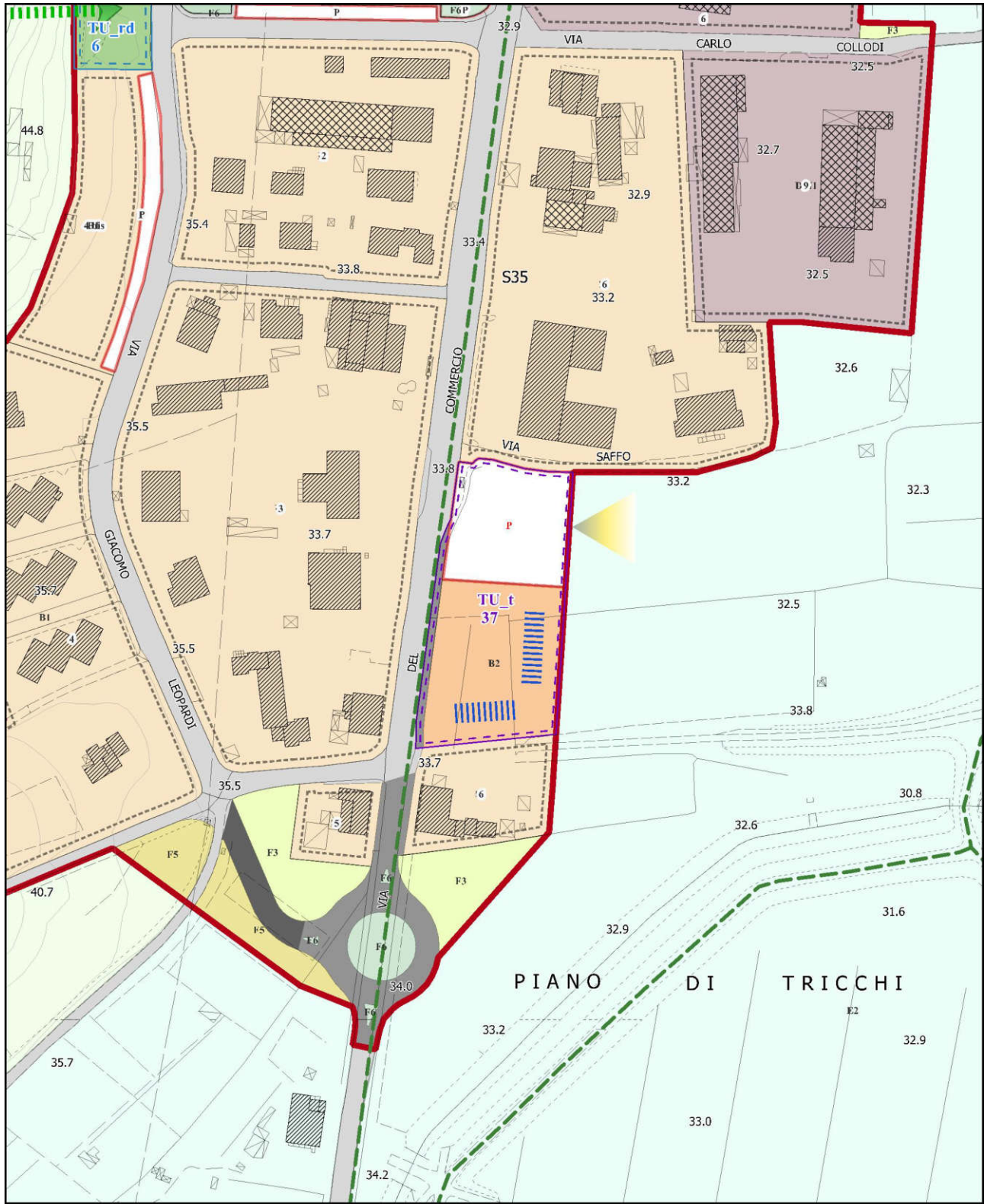
Fattibilità per gli aspetti sismici:




Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



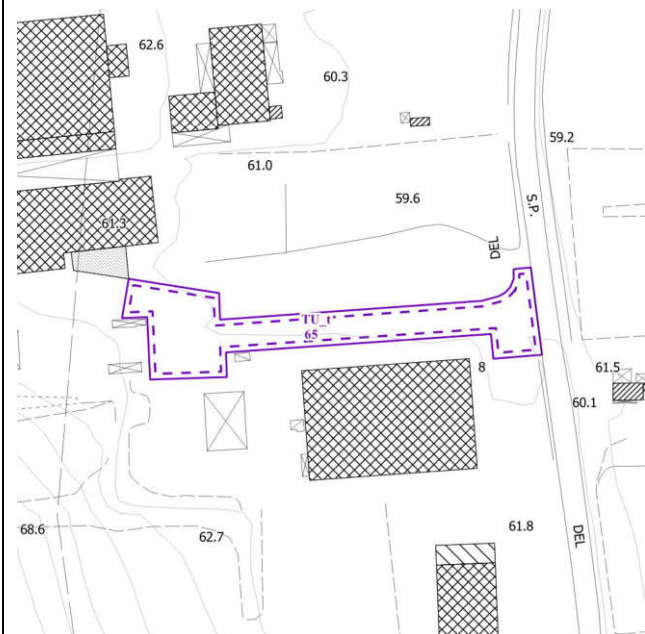
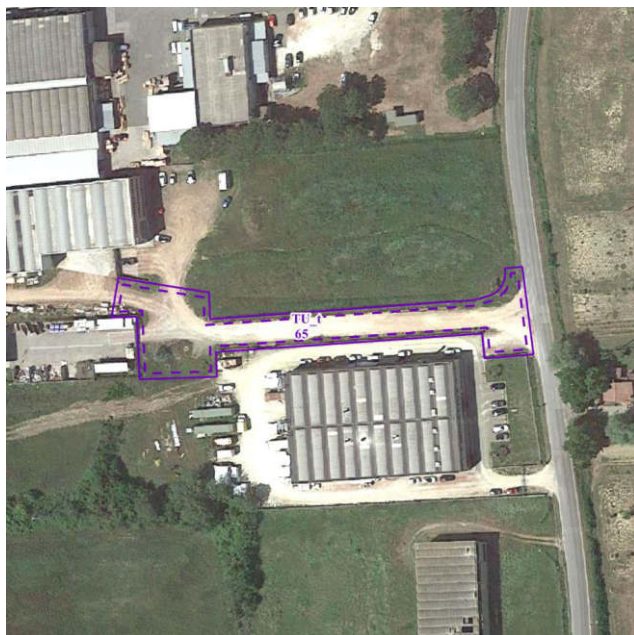
SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale

TUP6: Prunetta

Area di trasformazione TU t65



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Prunetta TUP6, a prevalente carattere artigianale e di servizio.

L'intervento previsto si configura come il completamento di un piano attuativo già convenzionato per il quale devono essere completate le opere di urbanizzazione. Pertanto, le funzioni e destinazioni d'uso sono quelle già previste dal piano attuativo approvato.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

- b) Industriale e artigianale,
- e) Direzionale e di servizio

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.981 mq per adeguamento e sistemazione viabilità

D.T.: 1.981 mq. destinati alla realizzazione della viabilità.

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive** correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla

Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direzioni di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il progetto unitario convenzionato dovrà favorire la riqualificazione complessiva del comparto parzialmente attuato attraverso l'introduzione di barriere verdi lungo la nuova viabilità e stimolando anche la creazione di barriere verdi anche al contorno in occasione degli interventi edilizi di completamento.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dei lotti ancora da completare dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione di cui gli interventi contenuti nella presente scheda norma costituiscono il completamento, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee " T.P.S.1 - Tessuti della città produttiva e specialistica: Tessuto a proliferazione produttiva lineare", per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.7.2. e in particolare ai commi b), d), e), f).

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

nello specifico prevedere barriere verdi lungo la viabilità da completare e, se possibile anche al contorno dei lotti da completare.

d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.

Nello specifico trattandosi di intervento prevalentemente di carattere viabilistico si dovrà realizzare la nuova viabilità con criteri di funzionalità sia dal punto di vista viario, ma anche dei sottoservizi e degli scarichi delle acque piovane essendo anche una strada utilizzata per l'accesso all'isola ecologica.

e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali (APEA).

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

Nello specifico: l'area ospita un'isola ecologica e ciò può essere l'occasione per migliorare anche la piccola area di servizi all'impresa nel senso della ecosostenibilità e stimolare anche attività produttive ricomprese fra quelle della economia circolare.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media); Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

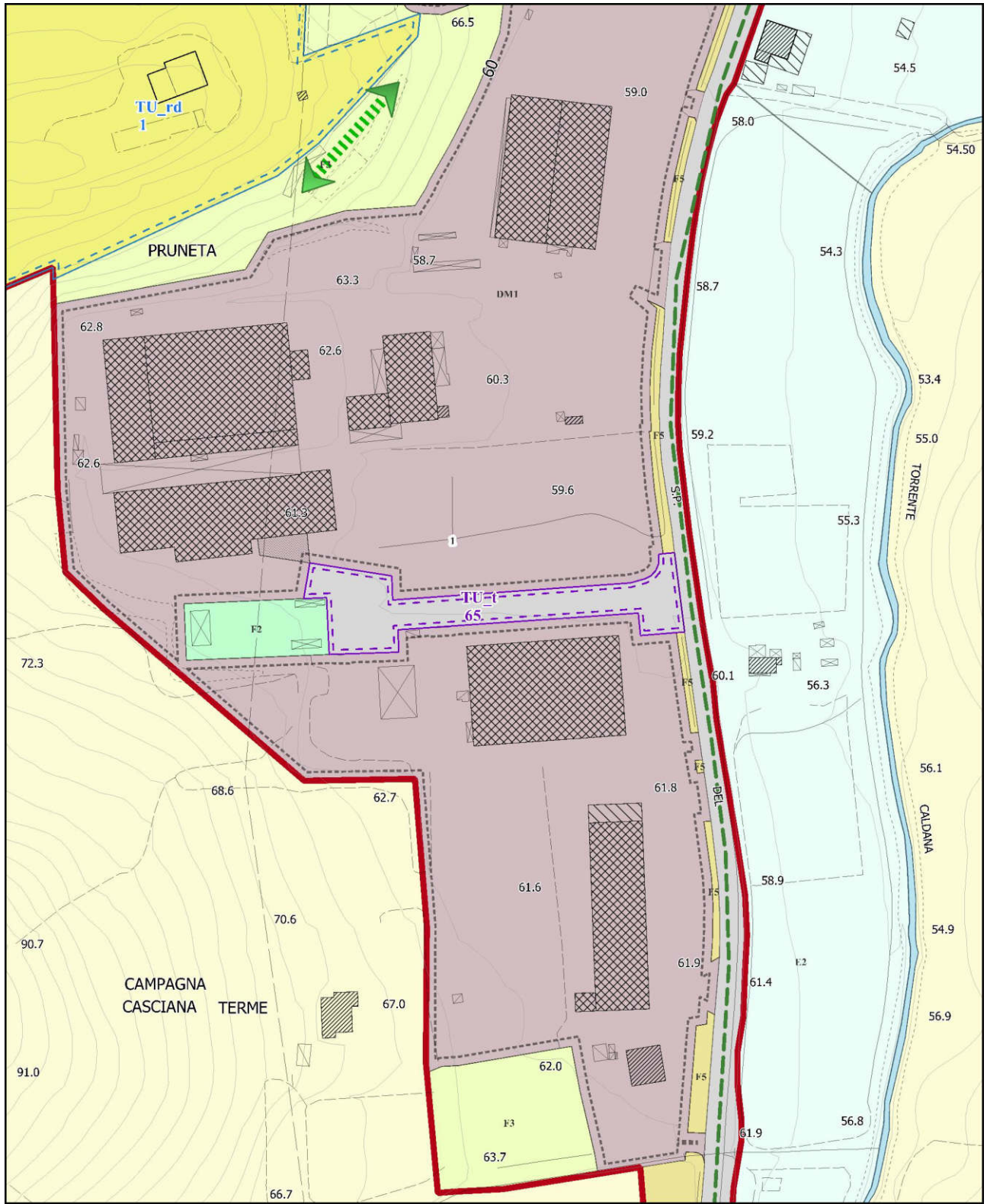
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);
Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);

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

SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare

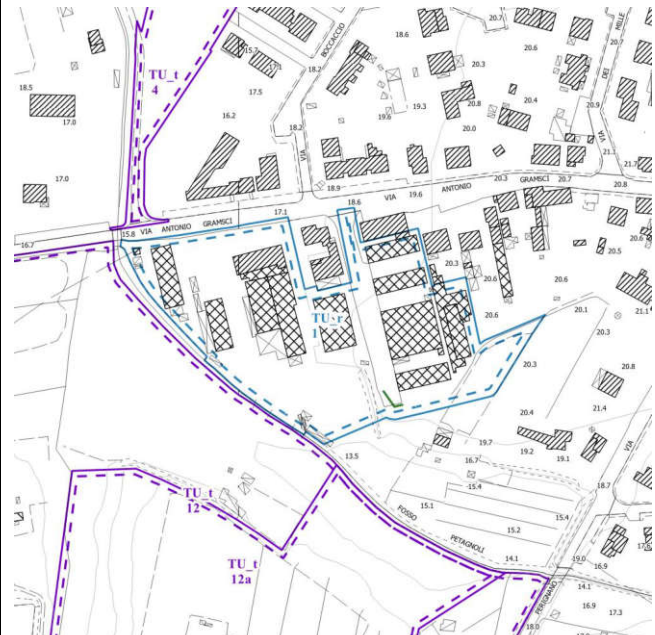


Coni di visuale

**2 – AREE DI TRASFORMAZIONE
ATTRAVERSO RIGENERAZIONE
URBANA O AMBIENTALE**

TUP1: Perignano, Casine - Spinelli

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r1



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come recupero urbano di area occupata da manufatti produttivi. La previsione consente di recuperare in loco i manufatti dismessi o che dovessero cessare l'attività, in quanto aree più idonee a funzioni di tipo residenziale. L'intervento, pertanto, si configura come recupero urbanistico in loco. Tuttavia, non sono neppure esclusi e da valutare al momento interventi di rigenerazione urbana con la possibilità di trasferire anche parzialmente alcuni volumi nelle aree di atterraggio TU_ra1 e TU_ra3. La riorganizzazione dell'area potrà essere oggetto anche di progetti di recupero parziali, purché funzionali dal punto di vista urbanistico e tali da non compromettere le future trasformazioni:

a tale scopo sarà opportuno in occasione dell'eventuale primo stralcio funzionale prefigurare una ipotesi di assetto preliminare complessivo che possa costituire una ipotesi di progetto direttore anche per successive fasi di trasformazione, compreso il mantenimento di alcune funzioni attualmente presenti ma non incompatibili con funzioni di tipo urbano. I paragrafi successivi sono riferibili solo agli interventi di recupero totale o parziale, è fatta salva la possibilità del mantenimento delle attuali funzioni con le limitazioni di cui all'art. 10.4.10.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 19.168 mq

S.E: 5.981 mq (esistente) (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

D.T. di cui:

- 1.527 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico, compreso quelli definiti dal PO.
- 1.527 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici, compreso quelli definiti dal PO.
- Viabilità da progetto di P.R.

I.C/ST :20/%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (PR)- art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico in occasione degli interventi di recupero è necessario che le nuove strutture e i nuovi spazi si integrino in maniera armonica con i tessuti esistenti a carattere residenziale. In caso di recupero parziale la progettazione urbanistica attuativa dovrà comunque tenere in considerazione le eventuali fasi differite del recupero o la permanenza di alcune strutture con destinazione produttiva. Sarà possibile anche utilizzare attuali strutture per funzioni residenziali del tipo "loft", purché inserite in un quadro d'insieme e dotate delle necessarie prestazioni igienico sanitarie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

in occasione degli interventi di recupero tutta l'area dovrà essere riorganizzata per le nuove funzioni e destinazioni d'uso, compreso viabilità, parcheggi pubblici, verde attrezzato e barriere verdi al contorno vista la adiacenza con l'area verde centrale dell'insediamento. In caso di recupero parziale o in fasi differite nel tempo si dovranno organizzare anche le opere pubbliche in funzione delle destinazioni d'uso diversificate.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi b) d), e) ed f).

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

nello specifico l'obiettivo del PR dovrà essere quello di sostituire, anche gradualmente il tessuto produttivo esistente con un tessuto diverso di tipo urbano e tale da riqualificare complessivamente il comparto, peraltro facilitando l'accessibilità alla struttura scolastica esistente in Via Matteotti.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico l'obiettivo del PR deve essere quello di ridurre l'impatto esistente nel contesto urbano degli attuali manufatti produttivi presenti.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.

f) 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).

nello specifico gli interventi di recupero dovranno garantire una piantumazione al contorno tale da relazionare le nuove strutture con il contesto rurale periurbano presenta a sud e ad ovest.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata, *alluvioni pocofrequenti*), Classe I4 (pericolosità molto elevata, *alluvioni frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata.

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area è lambita dal Rio Petagnoli (codice BV11019), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe G2);

Classe F3 – Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe G3), relativa alle zone di scarpata fluviale nelle quali gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio nelle condizioni di progetto;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I1);

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).

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Rio Petagnoli, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

In generale, nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono 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) oc).

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle aree interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, in funzione del condizionamento dettato dalla L.R. 41/2018 per la specifica tipologia di intervento edilizio, si rimanda integralmente alle limitazioni/condizioni dettagliate nell'art.12 della medesima normativa.

In particolare, gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle aree adiacenti al Rio Petagnoli il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

Per gli interventi sul

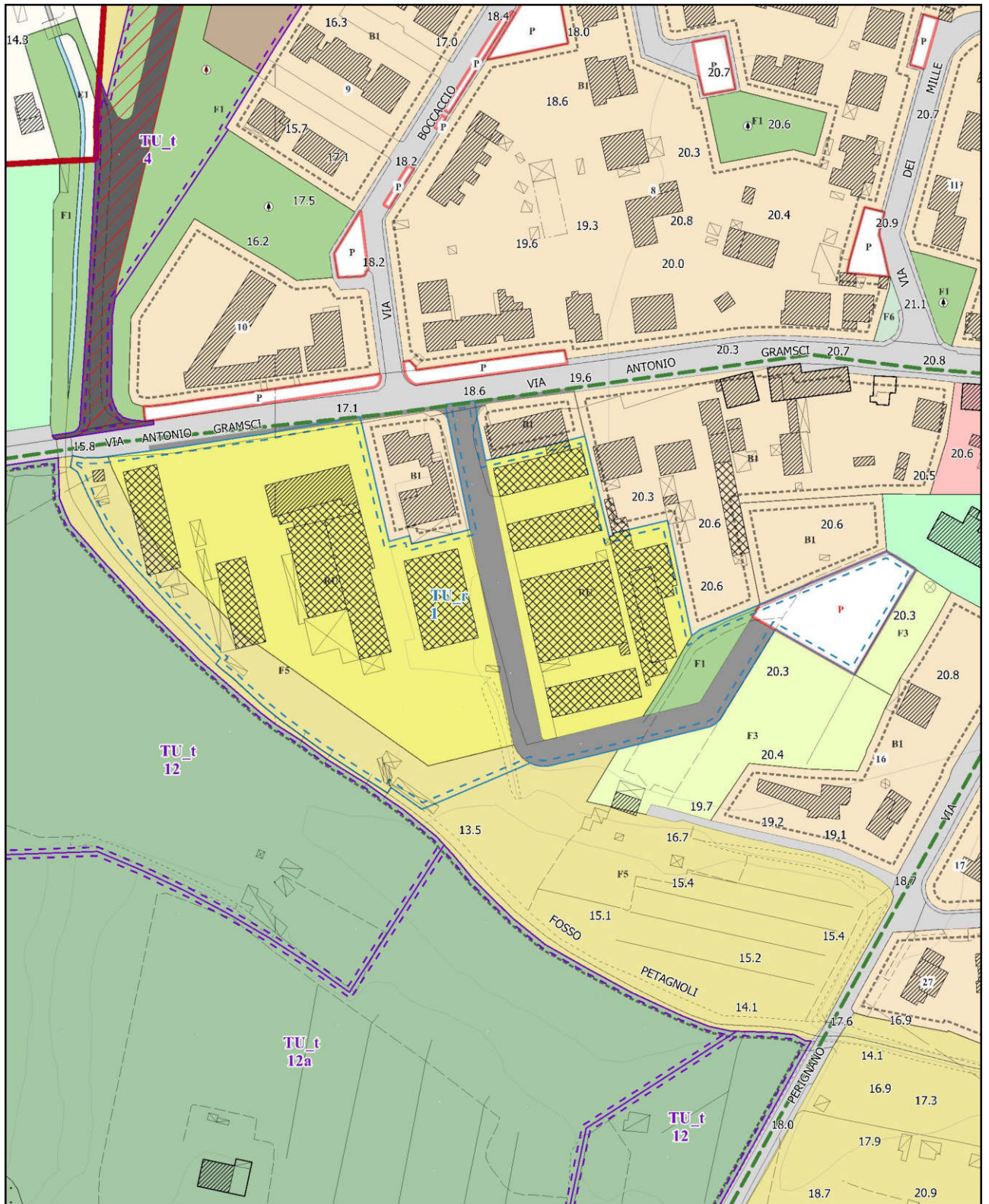
Le viabilità e i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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.

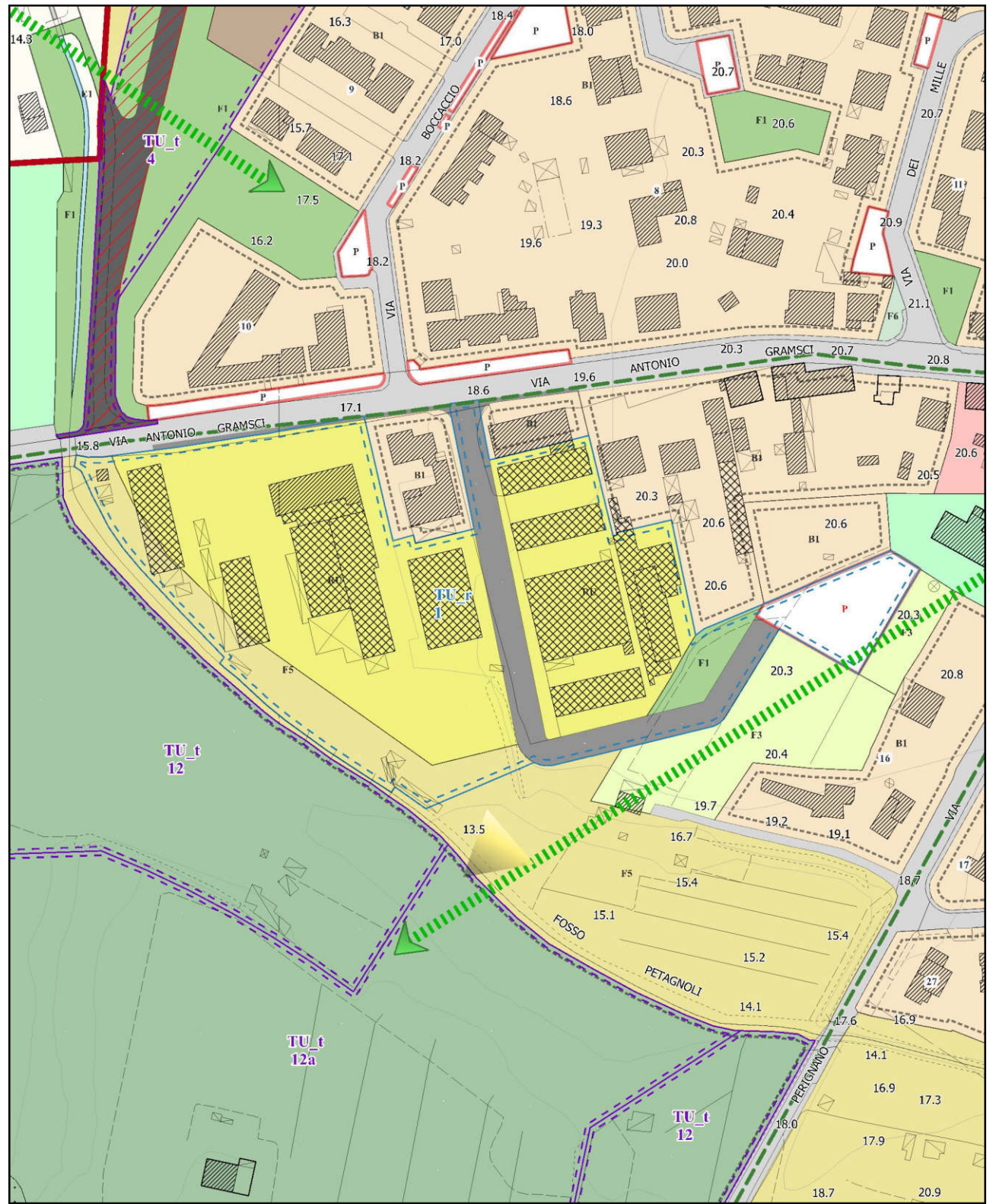
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd7



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli TUP1, a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come rigenerazione urbana di un'area attualmente occupata da manufatti produttivi e commerciali.

La previsione consente di recuperare in loco parte della SE produttiva esistente per funzioni di tipo residenziale e funzioni complementari abbassando la densità edilizia e riqualificando complessivamente l'isolato anche con l'inserimento di dotazioni territoriali oggi carenti, e parte di trasferirla nelle aree di atterraggio già previste nell'UTOE1 nell'insediamento TUP4 Lavaiano, comparto TU_ra1.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.9 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T/S.F.: 2.681 mq

SE esistente: 3960 mq, di cui 1.980 recuperabili in loco e 1.980 trasferibili, con l'aggiunta del 20% di incentivo. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 né ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico in occasione degli interventi di rigenerazione urbana è necessario che le nuove strutture e i nuovi spazi si integrino in maniera armonica con i tessuti esistenti a carattere residenziale. In particolare, la demolizione dei manufatti produttivi esistenti deve dare luogo alla ricostituzione di un tessuto urbano unitario ben connesso con l'insediamento esistente ad ovest e a nord tenendo di conto anche di quanto previsto dal PO nel comparto TU_t2 e TU_t3. Deve essere data continuità alla strada in progetto a nord fino a raccorderla con la Via delle Casine a sud. I parcheggi pubblici dovranno essere ben distribuiti in prossimità della nuova viabilità e anche in parte lungo la Via delle Casine in modo che l'intervento di rigenerazione migliori anche le condizioni di vivibilità della zona, per la stessa ragione gli spazi a verde pubblico dovranno trovare ubicazione lungo la strada principale, Via delle Casine.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare).

nello specifico il PRU dell'area d'intervento dovrà prevedere l'inserimento di piantumazioni con specie vegetali autoctone nelle aree a verde pubblico e nei parcheggi pubblici e lungo strada al fine di migliorare le connessioni ecologiche fra il nuovo insediamento e le aree agricole poste a sud oltre la strada principale.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d), e), f).

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

nello specifico la rigenerazione urbana del comparto dovrà perseguire l'obiettivo di ricostituire un tessuto collegato urbanisticamente con il contesto urbano esistente anche introducendo tipologie che nel rispetto della densità del contesto si configurino come nuove architetture contemporanee di buona qualità.

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

nello specifico l'intervento di rigenerazione deve prevedere quanto contenuto nell'obiettivo, anche attraverso il trasferimento di parte della SE in aree di atterraggio esterne.

- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico con la totale demolizione si deve eliminare la situazione di promiscuità urbana presente migliorando complessivamente la qualità urbana dell'area riducendo la densità ed aumentando le aree aperte e verdi.

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

nello specifico l'intervento di rigenerazione deve prevedere una nuova viabilità nord-sud di collegamento fra isolati a nord esistenti e Via delle Casine, a servizio delle nuove unità abitative e come miglioramento complessivo di tutto il contesto urbano esistente, parcheggi lungo strada e verde pubblico nella parte antistante lungo la Via delle Casine come nuova piccola centralità urbana.

- f) 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)

nello specifico progettare il nuovo complesso residenziale con una dotazione di piantumazione al contorno al fine mantenere elementi di connessione ecologica con il territorio rurale posto a sud.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

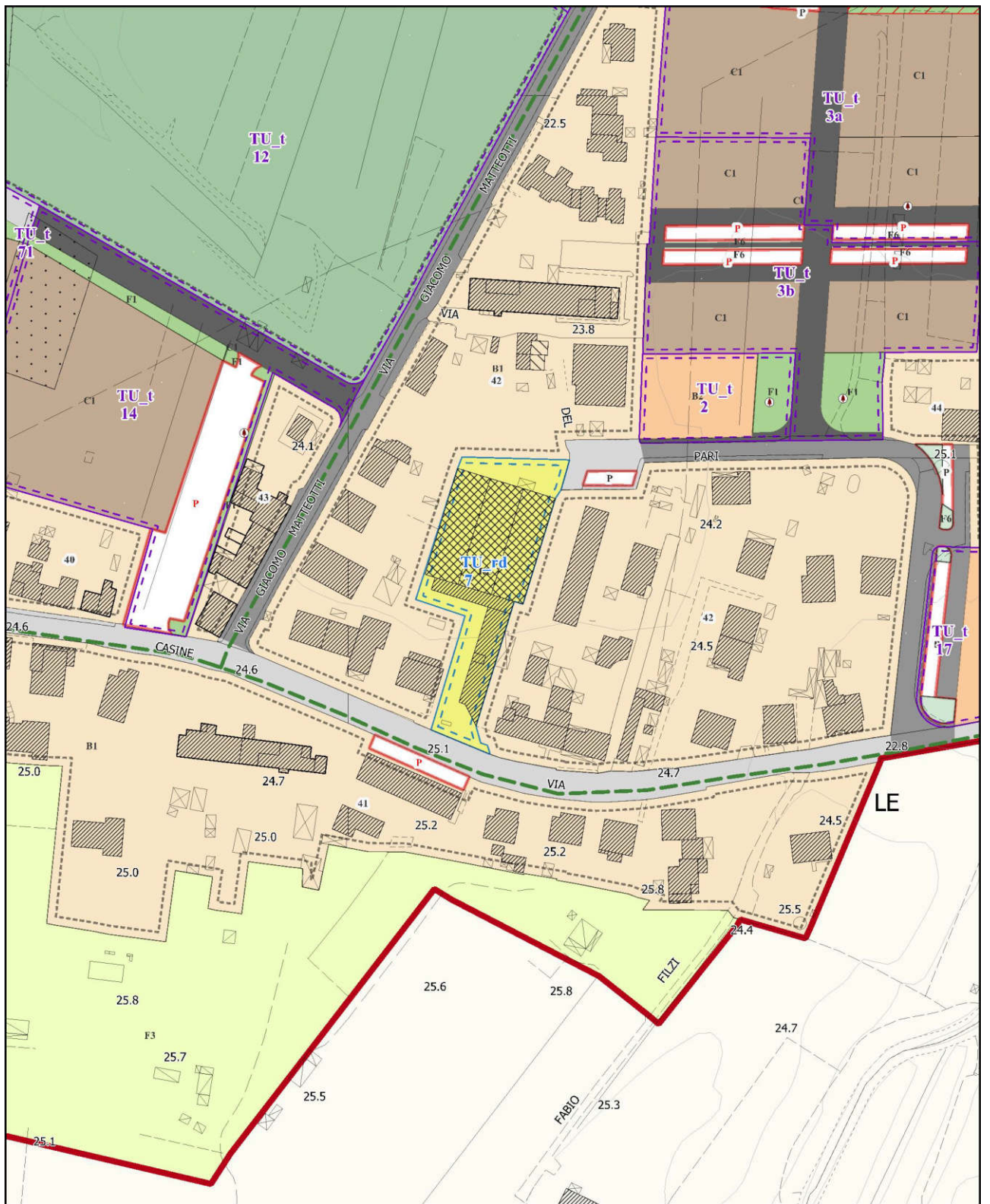
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



TUP6: Prunetta

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd1



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano Prunetta TUP6, a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale.

L'intervento si configura come rigenerazione urbana di un'area già occupata da un insediamento zootecnico. L'intervento prevede di recuperare in loco solo una parte delle volumetrie esistenti per funzioni residenziali e di trasferire l'altra parte nelle aree di atterraggio TU_ra1 e TU_ra3. I paragrafi successivi sono riferibili solo agli interventi di recupero parziale in loco.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 45.454 mq

S.E: 4.786 mq esistenti, di cui recuperabili in loco 2.393 mq e 2.393 mq trasferibili in area di atterraggio (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

D.T. di cui:

- 1.350 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico, da realizzare come da progetto diPR
- 1.350 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici, da realizzare come da progetto diPR
- Viabilità da realizzare come da progetto di P.R.

I.C/ST:10/%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico in occasione degli interventi di recupero è necessario che le nuove strutture e i nuovi spazi si integrino in maniera armonica con l'ambiente rurale circostante. In particolare, la SE da recuperare deve dare luogo ad un complesso residenziale di elevata qualità architettonica, immerso nel verde e tale da ridurre al minimo l'impatto sul paesaggio circostante data anche la percepibilità altimetrica dei luoghi. Sono consentite tipologie architettoniche contemporanee purché inquadrare in un disegno urbano unitario e possibilmente utilizzando materiali tradizionali o comunque con cromie tali da non costituire dissonanze con il contesto paesaggistico rurale circostante.

Obiettivo 3

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

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

nello specifico gli interventi di recupero devono rappresentare l'occasione per riqualificare questa parte di territorio oggi non più utilizzata per funzioni zootecniche, creare un nuovo paesaggio a forte valenza ecologica e la realizzazione degli spazi pubblici (verde e parcheggi) devono trovare ubicazione in posizione non marginale ma tale da costituire un affaccio panoramico pubblico sulla piana del Cascina e verso le colline al contorno.

Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare)

nello specifico gli interventi di recupero devono rappresentare l'occasione per riqualificare e creare nuove connessioni ecologiche con il territorio rurale: in tal senso il piano di recupero deve prevedere anche un progetto del verde con l'indicazione delle specie vegetali da impiantare sia negli spazi privati che nelle aree pubbliche e al contorno.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d), ed f).

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

nello specifico ricostruire un tessuto di tipo residenziale a bassa densità immerso nel verde con un impianto unitario, per quanto articolato in singoli edifici.

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

nello specifico recuperare parzialmente i volumi esistenti incongrui con il paesaggio, attraverso la demolizione dei manufatti ex produttivi esistenti, recuperandone la SE parte in loco per altre funzioni e parte con trasferimento in aree di atterraggio per altre funzioni.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

nello specifico con la demolizione e il recupero eliminare la situazione di degrado oggi esistente nell'area.

f) 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)

nello specifico progettare il nuovo complesso residenziale con una dotazione di piantumazione al contorno al fine di inserire le nuove strutture nel paesaggio rurale e per mantenere elementi di connessione ecologica con il territorio rurale in cui il complesso verrà a trovarsi immerso.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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), G3 (pericolosità elevata), G4 (pericolosità molto elevata), Classe PF3 (pericolosità elevata) e Classe PF4 (pericolosità molto elevata) del PAI del Bacino del Fiume Arno;

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 – Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nelle Classi G2 e G3), per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio nelle condizioni di progetto;

Classe F3 – Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nelle Classi G4): in queste aree sono vietate nuove previsioni edilizie ed infrastrutturali, mentre sono permessi interventi di sistemazione ambientale, di regimazione idraulica oltre ad interventi di messa in sicurezza del dissesto presente. Sono ammesse attività agricole che non compromettano la stabilità del versante. Eventuali studi di dettaglio, corredati di indagini geognostiche e sismiche, oltre a specifiche verifiche della stabilità del pendio, i cui risultati verifichino un diverso stato di attività del fenomeno franoso, costituiranno il quadro conoscitivo per una Variante alla presente Scheda Norma.

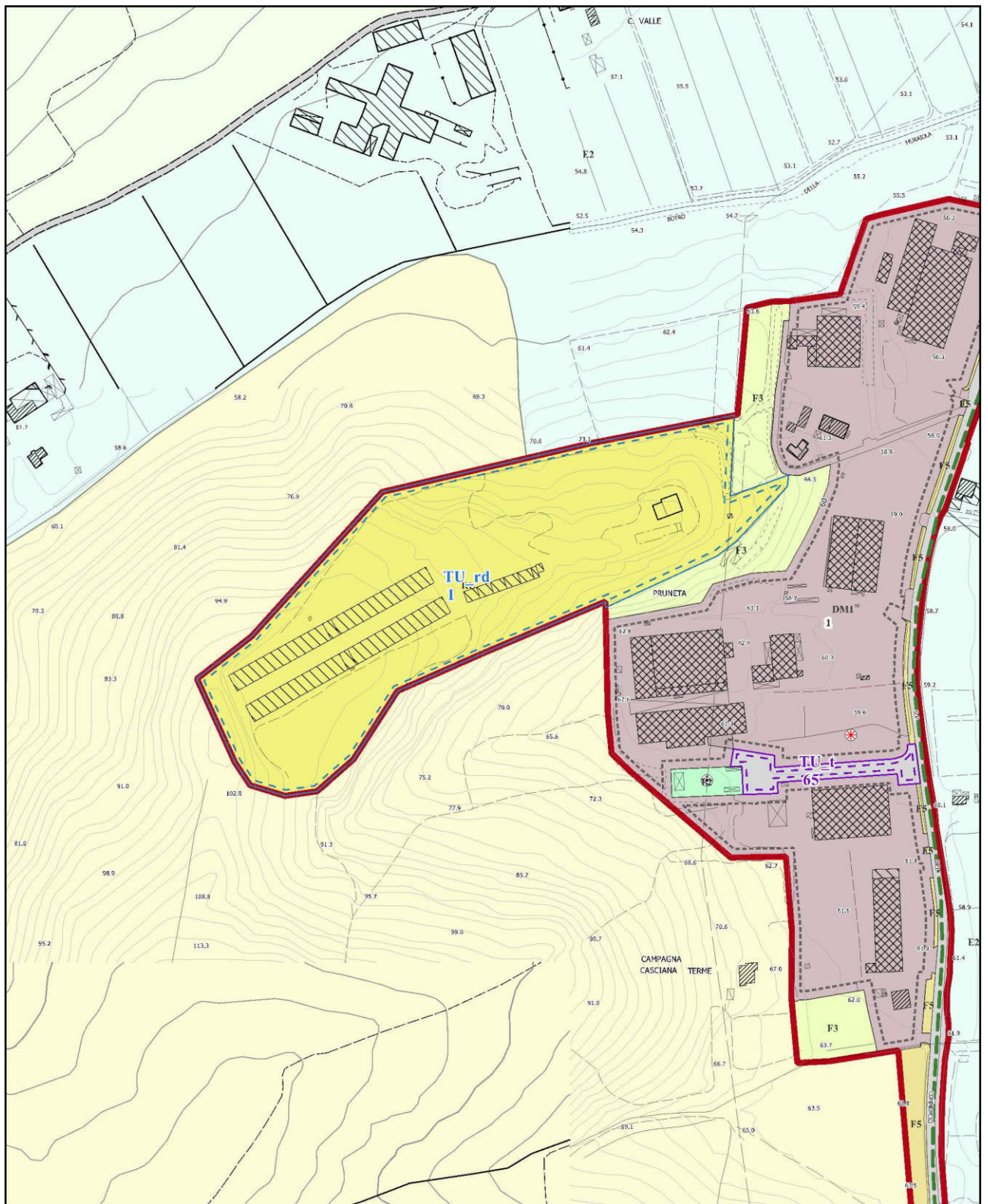
Indicazioni di cui agli artt. 10 e 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

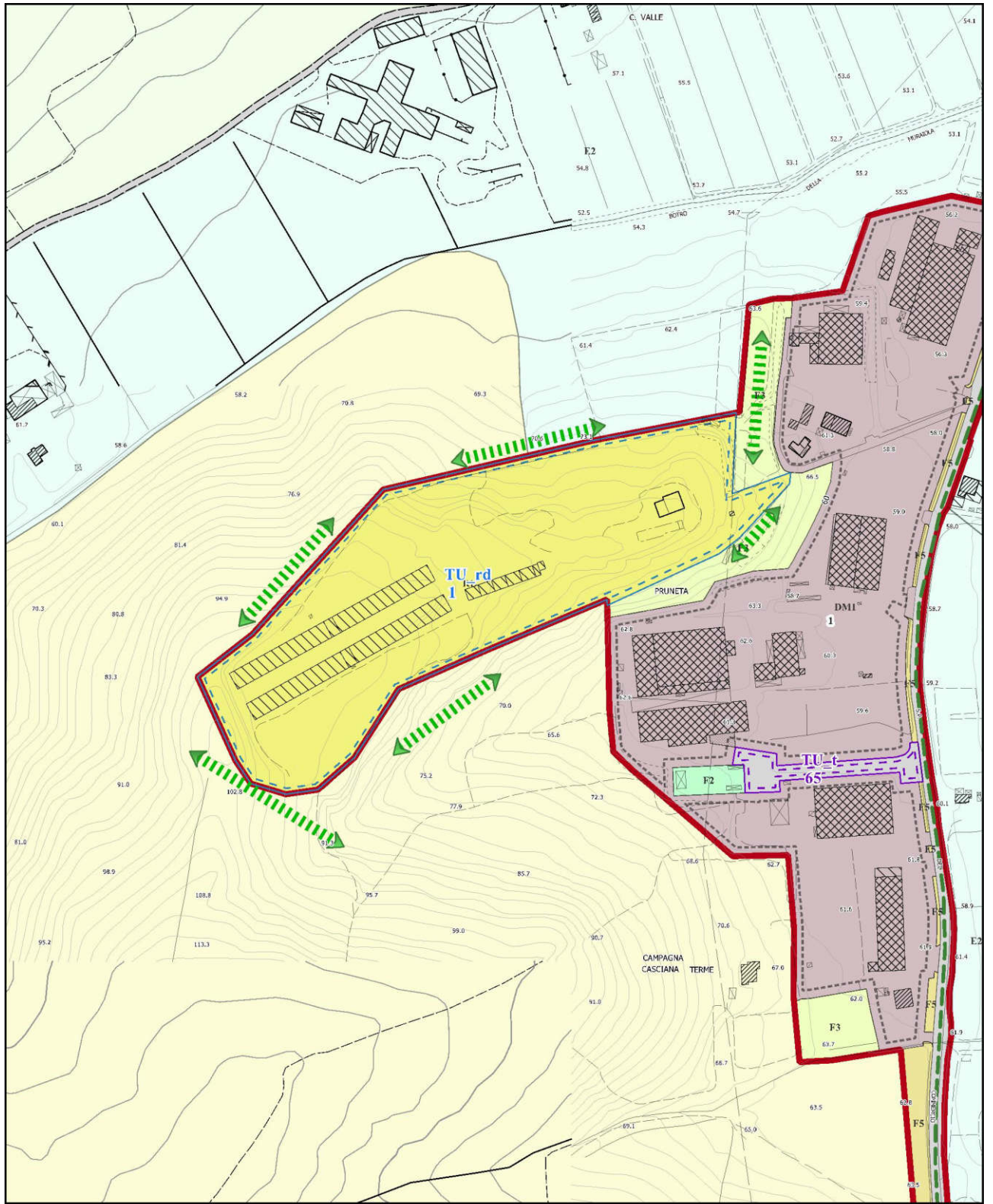
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nella Classe S3), per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti;

Classe F4 – Fattibilità limitata (relativa alle aree ricadenti nella Classe S4), per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



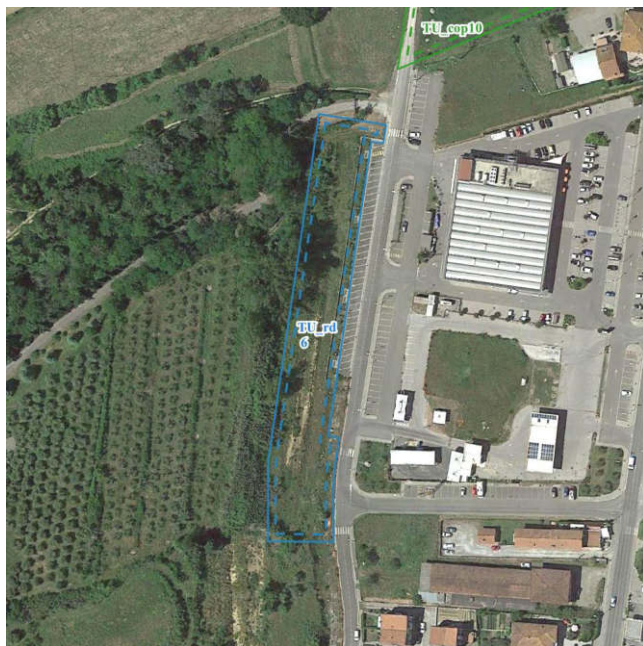
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUP4: La Capannina

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd6



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di La Capannina TUP5 a prevalente carattere residenziale

L'area si configura come area di decollo di una potenzialità edificatoria già prevista in questo comparto in Via Leopardi oggetto di compensazione verso un'area di atterraggio identificata con la scheda norma TU_ra2, a Perignano Casine Spinelli già destinata a verde pubblico attrezzato F1. Questa area già destinata a superficie fondiaria in un comparto di trasformazione soggetto a PAC verrà destinata a verde pubblico attrezzato F1 per ragioni paesaggistiche e ambientali con una piccola parte di parcheggi pubblici lungo strada e la SE già prevista nell'area verrà trasferita nell'area di atterraggio di cui alla scheda norma citata, già destinata a verde pubblico. Il trasferimento della SE consente di acquisire al Demanio Comunale l'area di decollo e la trasformazione della stessa in verde pubblico attrezzato e parcheggio e di trasformare parte dell'area di atterraggio a Perignano Casine Spinelli, già zona F1, in superficie fondiaria destinata ad ospitare la SE di trasferimento.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

e) verde e parcheggi pubblici

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.229 mq

D.T.: 4.229 mq

S.E.: 2.500 mq. in compensazione con SE in TU_ra2 Perignano Casine Spinelli (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) - art.12 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico l'intervento dovrà valorizzare l'area a verde pubblico come elemento di permeabilità con territorio rurale ad ovest al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna: l'area dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato e piantumata con specie vegetali tipiche locali.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'intervento, attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa, dovrà garantire un'efficace connessione e apertura verso il territorio agricolo ad ovest

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi e), f).

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

nello specifico organizzare l'area a verde pubblico come piccola centralità urbana attraverso elementi di arredo urbano, centralità che possa avvalersi anche di coni di visuale verso la campagna.

- f) 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)

nello specifico l'area dovrà essere dotata di idonea piantumazione tale da favorire il rapporto con il territorio rurale adiacente,

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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), Classe G3 (pericolosità elevata); Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

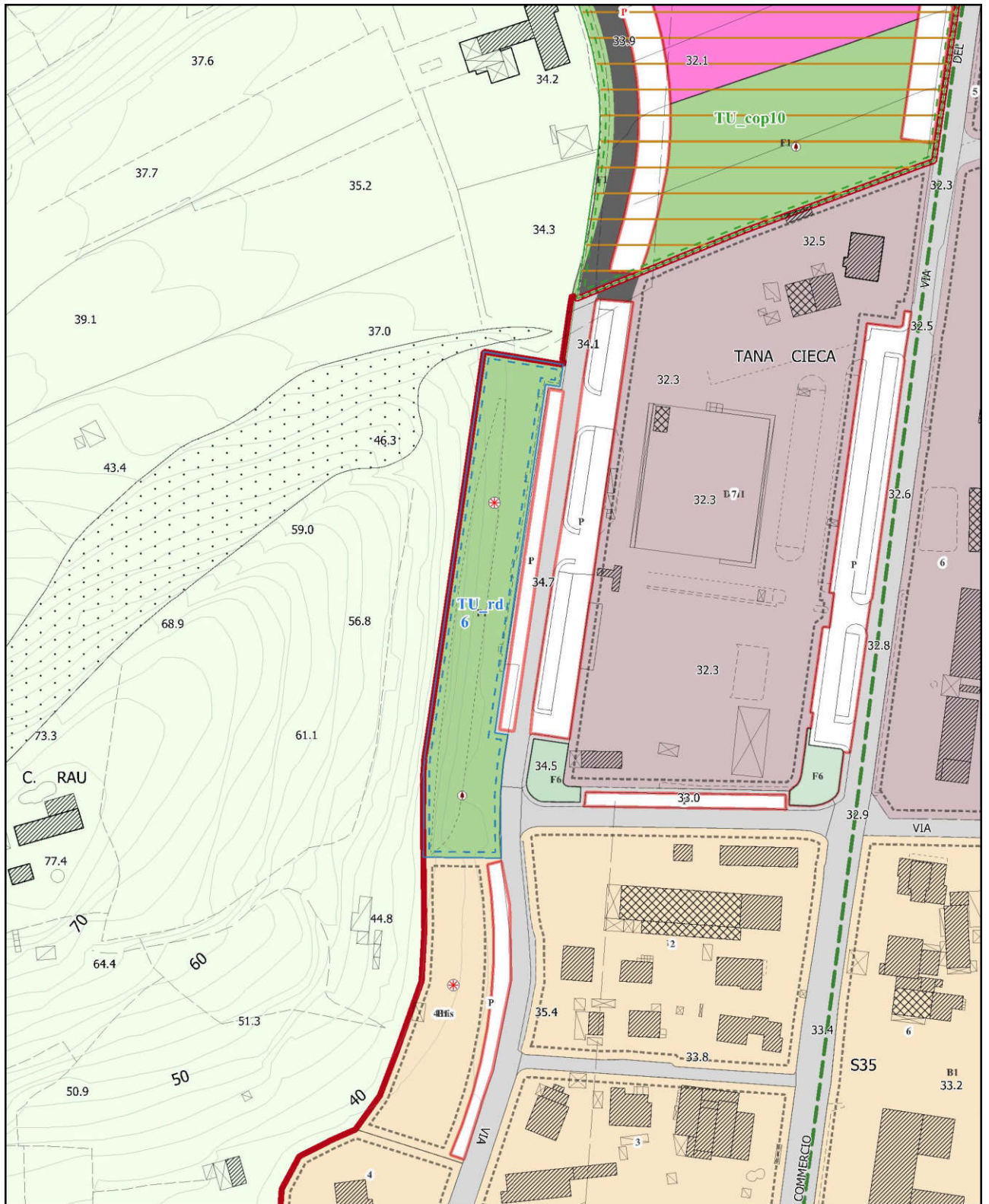
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe G2)

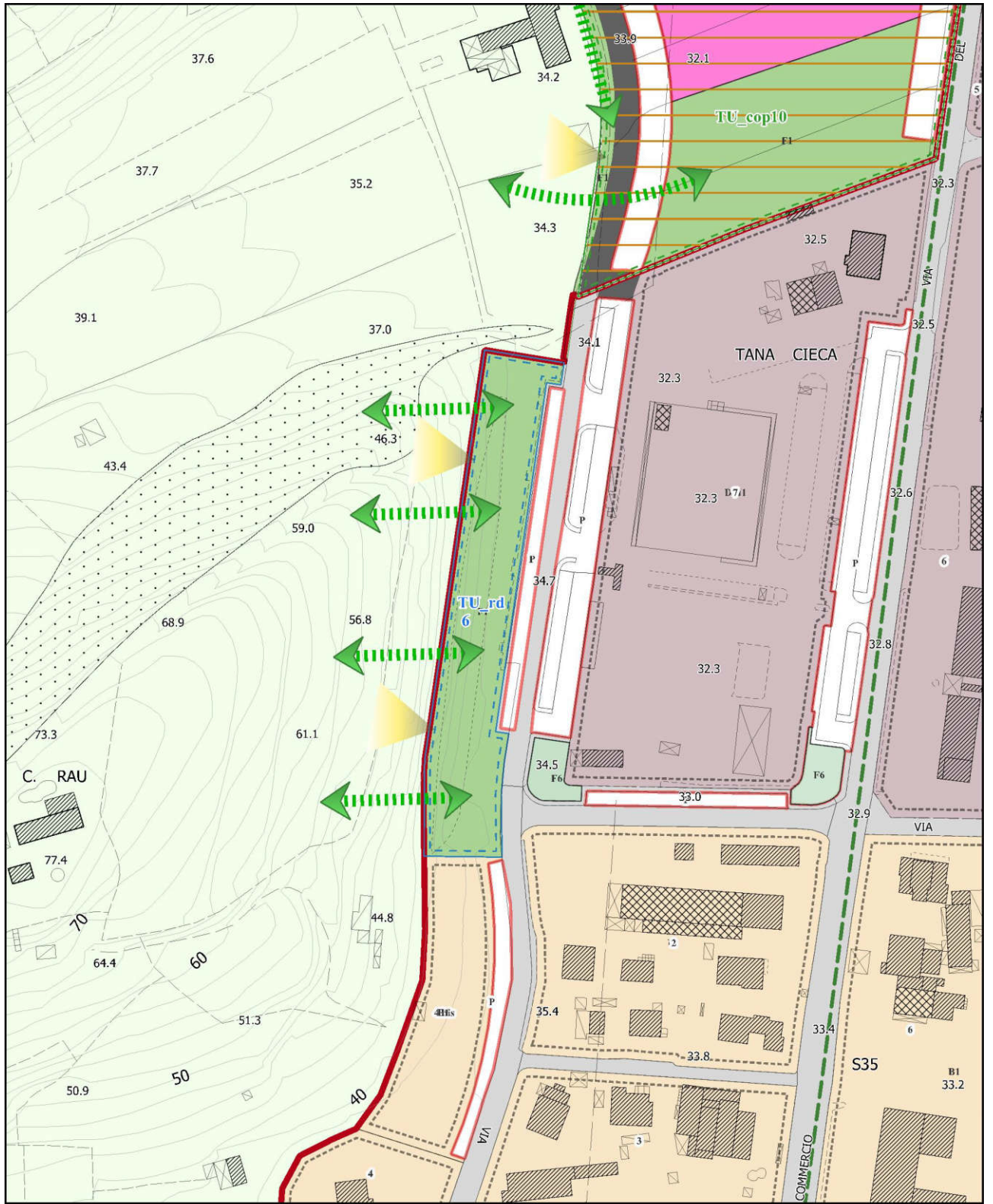
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe G3), relativa alle zone di scarpata nelle quali gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio nelle condizioni di progetto;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni; Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



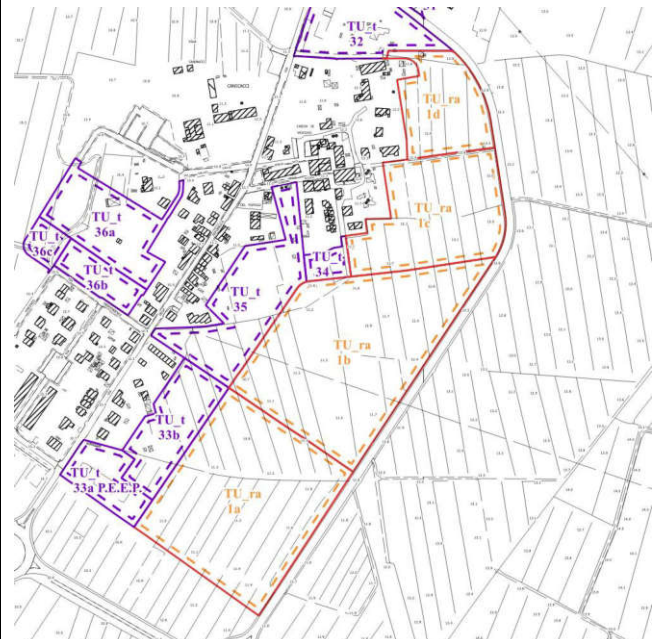
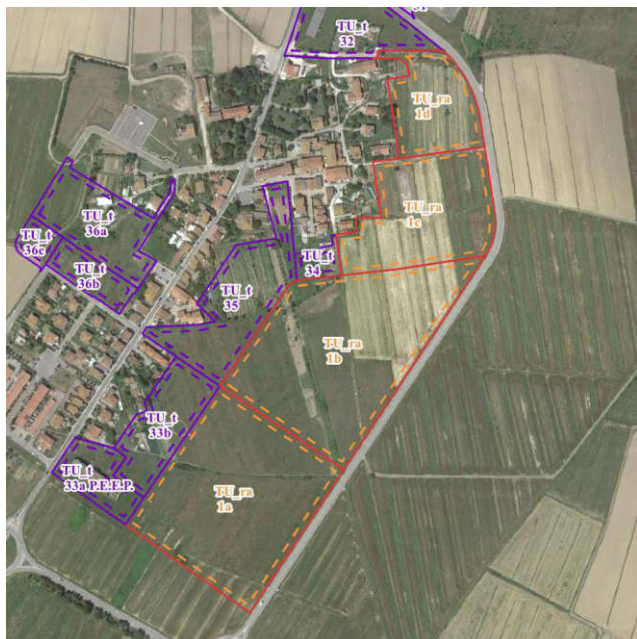
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUP4: Lavaiano

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra1



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lavaiano TUP4, a prevalente carattere residenziale.

L'area si configura come area di atterraggio per i volumi oggetto di rigenerazione urbana presenti nell'UTOE1 e nell'UTOE2. L'area è priva di indici di edificabilità, in quanto questi sono rappresentati dalla SE di trasferimento con le relative maggiorazioni incentivanti, tuttavia l'area come dispone di un disegno urbano già connesso con il resto della pianificazione urbanistica della aree circostanti e con gli insediamenti esistenti dispone anche di parametri urbanistici e indirizzi progettuali e prescrizioni ambientali che devono essere rispettati nelle fasi di atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana : solo in questo caso l'area , per la parte occupata, trasforma gli indici territoriali virtuali in indici territoriali reali. Gli interventi che potranno interessare questa area consentono di completare l'insediamento sud est di Lavaiano in aggiunta agli interventi TU_t33, t34, t35. L'area potrà essere attuata per stralci funzionali in base alle quote di SE di atterraggio, secondo i sub-comparti sotto indicati oppure individuando ulteriori sub-ambiti, purché funzionali e nel rispetto dei criteri di cui all'art.11 relativo ai P.R.U..

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 136.409 mq.

S.F.: 44.762 mq.

D.T.: 91.647 mq. di cui:

- 66.640 mq. destinate a verde urbano da cedere;
- 14.137 mq. destinati a parcheggi pubblici;
- 10.870 mq. destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 20.922 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_ra1a

S.T.: 45.795 mq.

S.F.: 16.765 mq.

D.T.: 29.030 mq. di cui:

- 20.945 mq. destinate a verde urbano da cedere;
- 5.228 mq. destinati a parcheggi pubblici;
- 2.857 mq. destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,16 mq/mq

S.E.: 7.209 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_ra1b

S.T.: 50.679 mq.

S.F.: 15.349 mq.

D.T.: 35.330mq. di cui:

- 28.382 mq. destinate a verde urbano da cedere;
- 4.152 mq. destinati a parcheggi pubblici;
- 2.796 mq. destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 7.722 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_ra1c

S.T.: 25.729 mq

S.F.: 9.380 mq

D.T.: 16.349 mq di cui:

- 11.462 mq destinate a verde urbano da cedere;
- 1.550 mq destinati a parcheggi pubblici;
- 3.337 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 3.859 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

TU_ra1d

S.T.: 14.206 mq

S.F.: 3.268 mq

D.T.: 10.938 mq di cui:

- 5.851 mq destinate a verde urbano da cedere;
- 3.207 mq destinati a parcheggi pubblici;
- 1.880 mq destinati alla realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15mq/mq

S.E.: 2.131 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico gli interventi di atterraggio di SE frutto di rigenerazione urbana dovranno essere realizzati nel rispetto del disegno urbano prefigurato dal PO, che persegue l'obiettivo di definire un organismo urbano compatto tale da consolidare e riqualificare il ruolo di centro urbano di Lavaiano nell'ambito del sistema urbano policentrico comunale; inoltre gli interventi di atterraggio, differiti nel tempo, dovranno mantenere la grande area verde posta ad ovest della circoscrizione al fine di ricostituire elementi di connettività ecologica fra l'insediamento urbano e la campagna esterna.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con gli interventi edilizi dei comparti adiacenti, in modo da ottenere lungo la viabilità un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie;

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio dovrà garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sugli assi stradali principali di progetto, riqualificare gli attuali tessuti retrostanti caratterizzati da disomogeneità e dall'altro garantire una efficace relazione tra le aree verdi e le aree agricole oltre strada.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

nello specifico creare cortine edilizie unitarie sui fronti strada di progetto secondo gli schemi metaprogettuali seppur articolate in più edifici salvo mantenere cromie e materiali simili, quand'anche con l'utilizzo di tipologie architettoniche contemporanee.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità

nello specifico utilizzare l'area verde ad ovest della circonvallazione e l'area a verde pubblico nella parte ovest del comparto come spazio pubblico da valorizzare per tutto l'insediamento di Lavaiano.

f) 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)

nello specifico gestire l'area ad ovest della circonvallazione come area -filtro con il territorio rurale ad est oltre la strada valorizzando i coni prospettici su di esso.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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*), con Magnitudo idraulica moderata;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area è lambita dal Fosso Palmerino (codice BV9761), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 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, adiacenti al Fosso Palmerino) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Fosso Palmerino, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono 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 particolare,

qualora gli interventi siano realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, nelle zone adiacenti al corso d'acqua presente il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque. Per le altre aree, più distanti dal corso d'acqua, il drenaggio locale può essere ricondotto al sistema fognario locale, opportunamente dimensionato e verificato.

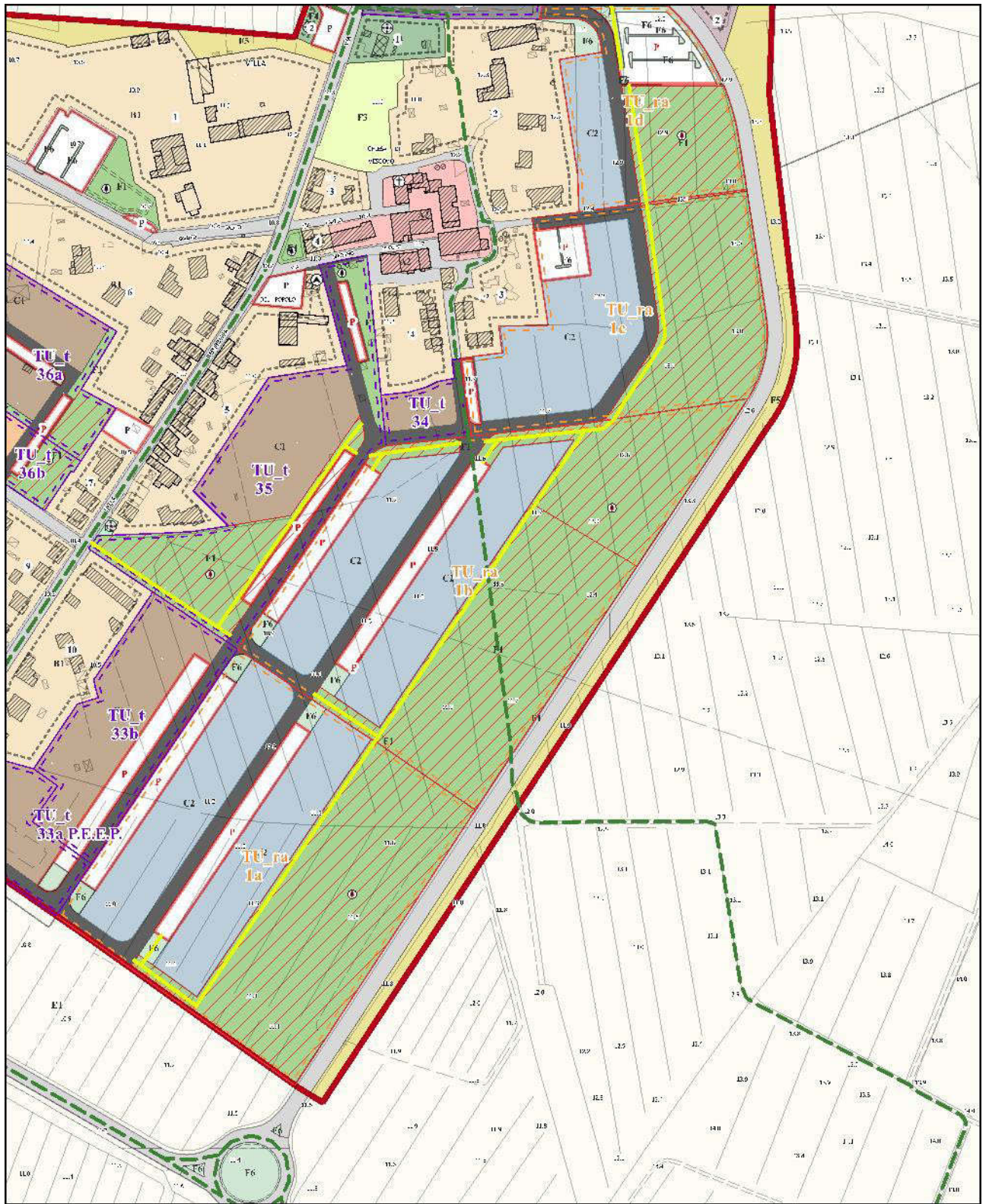
Le viabilità di progetto ed i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne 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.

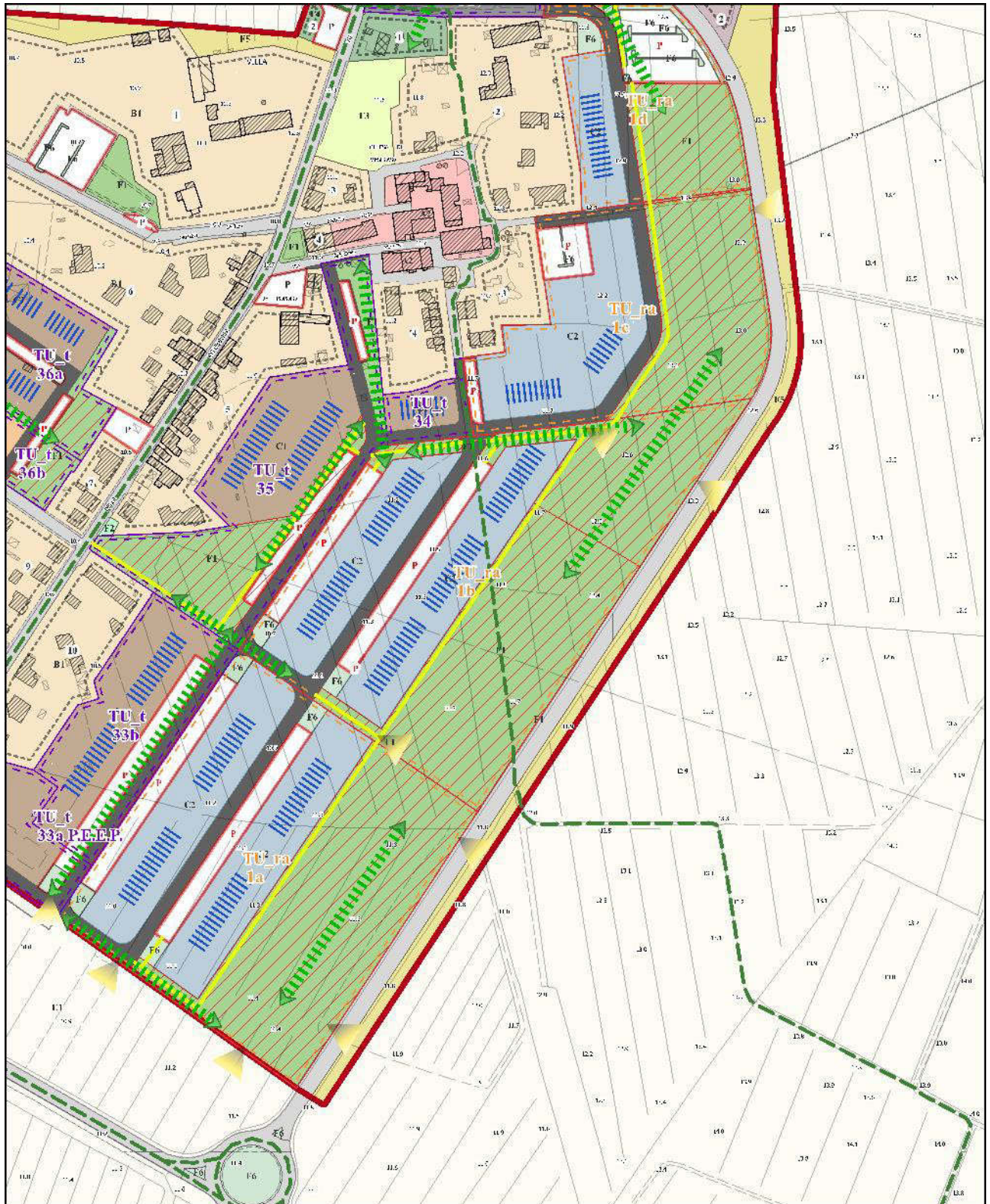
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



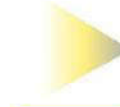
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



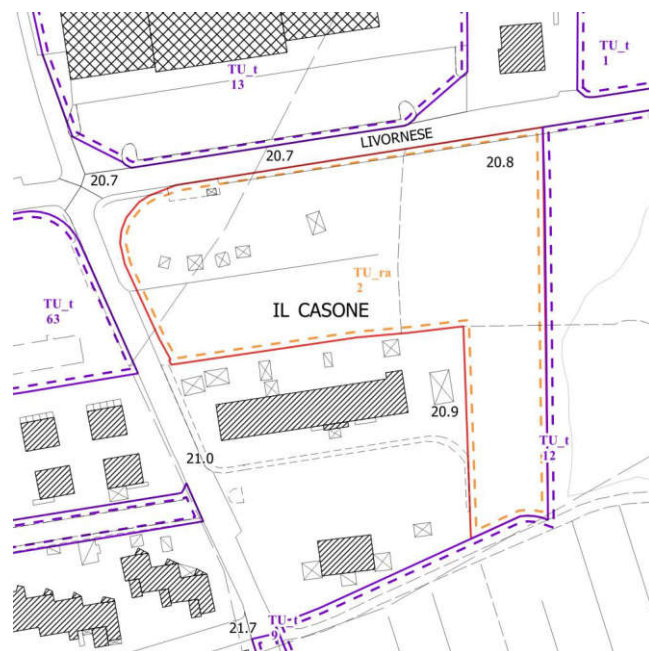
Coni di visuale



Percorsi pedonali e ciclabili

TUP1: Perignano, Casine - Spinelli

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra2



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Perignano Casine Spinelli TUP1 a prevalente carattere residenziale

L'area, pur definita B1, si configura come area di atterraggio per una potenzialità edificatoria già prevista in un comparto su Via Leopardi a La Capannina oggetto di compensazione. L'area di decollo, identificata con la scheda norma TU_rd6, in origine destinata a superficie fondiaria nel comparto di trasformazione soggetto a piano attuativo convenzionato con il quale già sono state edificate alcune abitazioni, verrà destinata a verde pubblico attrezzato F1 per ragioni paesaggistiche e ambientali e la SE già prevista a completamento nell'area di decollo verrà trasferita nella presente area, già destinata a verde pubblico. Il trasferimento della SE consente di acquisire al Demanio Comunale l'area di decollo e la trasformazione della stessa in verde pubblico attrezzato e di trasformare parte della area di atterraggio, già F1, in superficie fondiaria destinata ad ospitare la SE di trasferimento.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.8 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 7.495 mq

S.F.: 5.223 mq.

I.T./I.F.: 0,30 mq/mq

S.E.: potenziale di atterraggio: 2.500 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 né ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico- testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire/odariqualificare" e "aree critiche per la funzionalità dell'arete".

nello specifico il Progetto Unitario Convenzionato dovrà mantenere varchi tra gli allineamenti dei fabbricati così da mantenere e rafforzare un legame visivo e di connessione ecologica con il territorio aperto posto ad est.

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

nello specifico la progettazione architettonica e tipologica dovrà contestualizzarsi con l'edificato esistente frutto degli interventi attuati con la precedente pianificazione, in modo da ottenere un risultato unitario sia come caratteristiche tipologiche che di materiali e cromie.

1.4 – omissis, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

nello specifico l'area attraverso la progettazione di dettaglio e la normativa dovrà sistemare gli spazi pubblici antistanti così come prefigurato dal PO, garantire da un lato una omogeneità architettonica prospettica sui fronti urbani principali nord ed ovest e dall'altro garantire una efficace qualità dei fronti sud ed est direttamente connessi con il territorio aperto centrale e con gli insediamenti esistenti. ; inoltre è opportuno corredare il comparto di una piantumazione al contorno, sì da creare una sorta di corridoio ecologico con il territorio aperto circostante.

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunte dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), f).

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

nello specifico con il progetto unitario convenzionato favorire un intervento unitario, volto a creare un raccordo prospettico con i fabbricati esistenti lungo la viabilità ad ovest e la via provinciale. a nord.

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica

nello specifico intorno alle nuove edificazioni si devono creare fasce alberate verso lo spazio a verde pubblico a nord, che deve essere progettato e realizzato tramite convenzione come verde pubblico per tutto l'isolato e soprattutto creare una fascia di verde privato sul lato est dell'insediamento tale da costituire una continuità ecologica con le aree verdi centrali dell'insediamento TUP1.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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 di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 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 I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

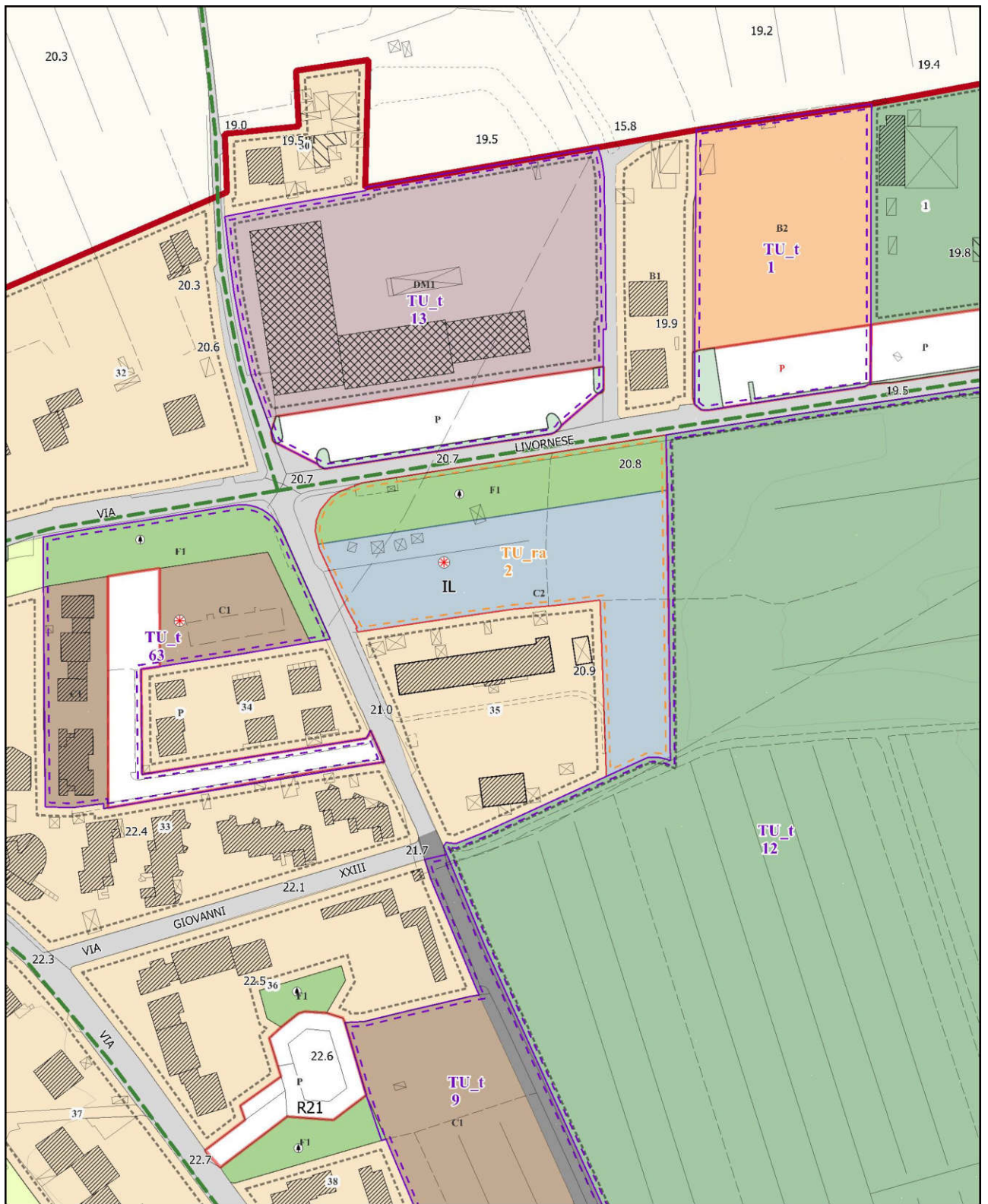
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

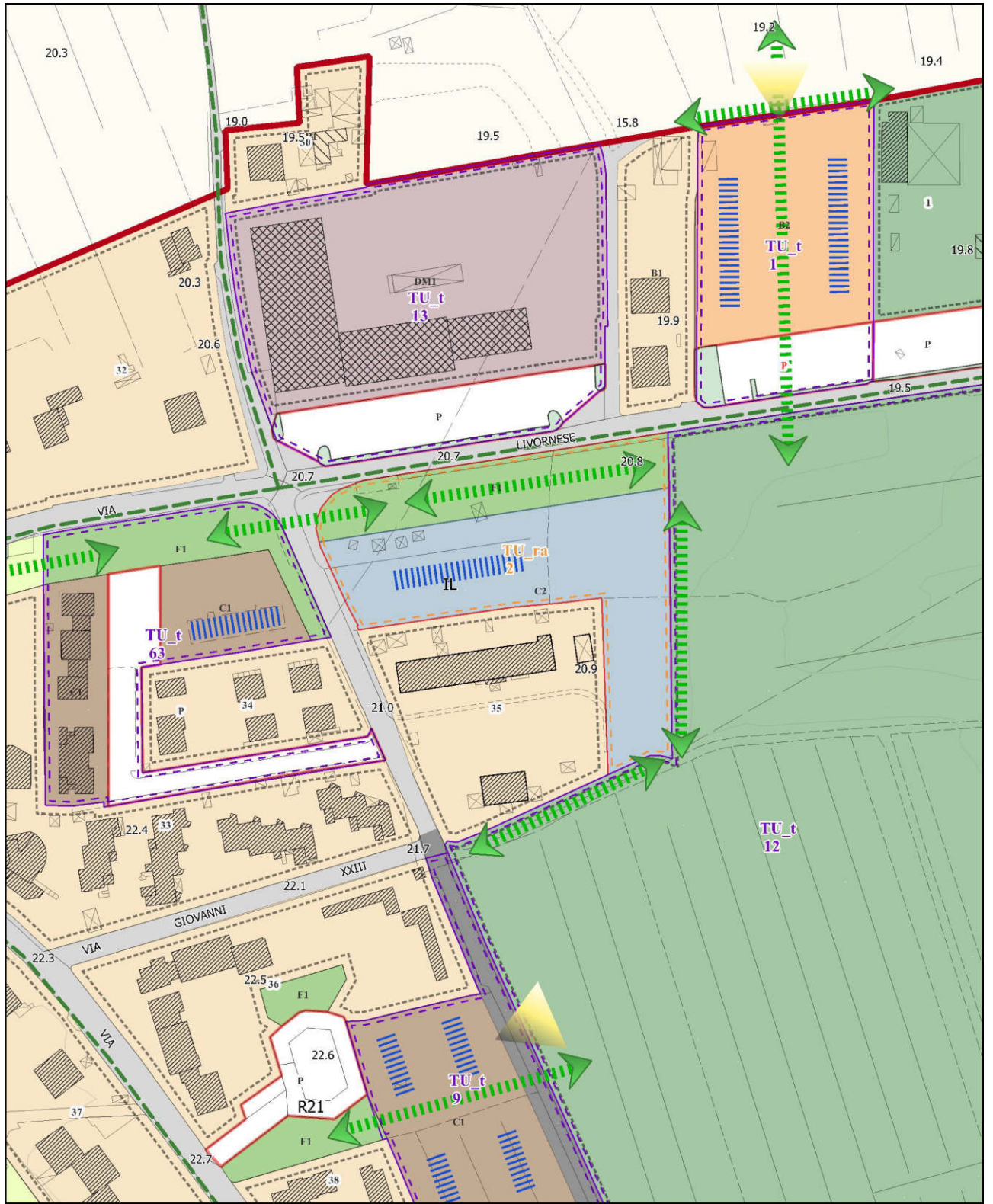
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;




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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



-  Allineamenti fabbricati
-  Infrastruttura ecologica lineare
-  Coni di visuale